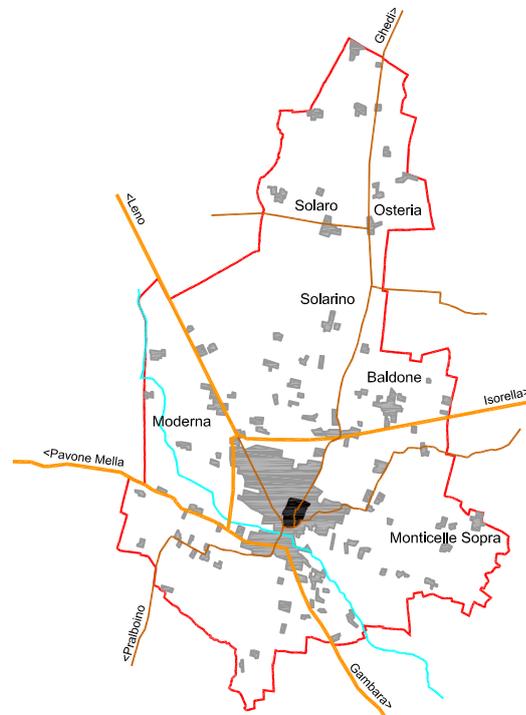


COMUNE DI GOTTOLENGO



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

(ex.art.10 L.R. 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

PROGETTISTI:

**ERMES BARBA - MAURO SALVADORI
ARCHITETTI ASSOCIATI**

P.zza Roma 3 - Villanuova S/C (Bs)
TEL.0365/373650 FAX 0365/31059
architetti.associati@barbasalvadori.it

collaboratori

Pian. Fabrizio Franceschini, Dott. Arch. Corrado Fusi, Dott. Pian. Alessio Rossi

SINDACO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

DELIBERA DI ADOZIONE:

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA:

ALLEGATO:

PR-1A

TITOLO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA:

DATA: **Settembre 2011**

FASE: **ADOZIONE**

COMMESSA: **U-141**

PIANO DELLE REGOLE

Relazione illustrativa

ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo e s.m.i. 2005 n.12.

Sommario

PREMESSA	4
CAP 1.ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE	6
CAP 2.LE MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	13
2.1. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI	15
CAP 3.LE MODALITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO SUDDIVISE PER AMBITI	19
3.1.1 PARAMETRI EDILIZI	19
3.2.1 NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE	20
3.3. INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI P.R. O P.P.	21
3.4. GLI AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE.	21
3.5. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'	22
3.5.1. <i>Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali ad alta densità</i>	22
3.6. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA'	23
3.6.1. <i>Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali a media densità</i>	23
3.7. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA/RADA DENSITA'	23
3.7.1. <i>Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali a bassa/rada densità</i>	24
3.8. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CON VILLE STORICHE	24
3.9. GLI AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI	24
3.10. GLI AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE	25
3.11. LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	25
3.11.1. <i>Ambiti soggetti a previsioni specifiche in aree agricole produttive</i>	26
3.12. AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI	27
3.12.1. <i>Ambiti soggetti a previsioni specifiche negli ambiti destinati a servizi</i>	27
3.13. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA DOCUMENTO DI PIANO	28
3.14. AMBITI DI TUTELA E RISPETTO	28

PREMESSA

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato "TUC", all'interno dell'intero territorio comunale, che costituiscono le parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo all'interno di tale classificazione le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune considerato.

Tale atto si struttura attraverso la definizione delle discipline, svolta sotto il profilo cartografico e normativo, dell'intero territorio comunale, escludendo dal proprio ambito di indagine le aree degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso documento sopra citato.

Il Piano delle Regole concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici dichiarati nel Documento di Piano secondo un coerente disegno di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico, perseguendo un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole dispone l'applicazione degli obiettivi e degli interventi individuati in armonia con il Piano dei Servizi, che a sua volta disciplina l'assetto insediativo, tipologico e morfologico anche delle aree e degli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole contempla, dunque, sia la disciplina delle parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si presenta "consolidato" e per cui necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Attraverso analisi di dettaglio, individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Infine, recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Le norme tecniche per la valorizzazione storico-culturale del paesaggio, sono introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuro del comune.

Il territorio di Gottolengo, pertanto, si è dotato dell'analisi del sistema paesistico che ha come obiettivo la tutela e la valorizzazione del territorio e delle sue risorse e in via di sintesi si individuano anche le componenti del paesaggio nelle sue varie declinazioni, le rilevanze paesistiche nonché le classi di sensibilità paesistica.

Le componenti paesistiche e le classi di sensibilità cartografate agli appositi elaborati e normate sono parte del Piano delle Regole, e riguardano tutto il territorio. Tuttavia le tavole grafiche individuano specifici areali denominati come:

- aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ecologico
- Aree agricole di tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico;

ai quali viene affidato uno specifico obiettivo attraverso puntuali norme condizionanti il regime dei suoli.

Cap 1. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

Gli elaborati che costituiscono il Piano delle Regole sono formati da elaborati di testo e da elaborati grafici secondo il seguente elenco:

PIANO DELLE REGOLE

Allegati

PR_1A: Relazione illustrativa

PR_2A: Norme tecniche d'attuazione

PR_3A.1: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Schede dall'isolato n. 01 all'isolato n. 05)

PR_3A.2: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Schede dall'isolato n. 06 all'isolato n. 11)

PR_3A.3: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Schede dall'isolato n. 12 all'isolato n. 22)

PR_3A.4: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Schede dall'isolato n. 23 all'isolato n. 41)

PR_4A: Schede del patrimonio edilizio rurale con elementi di caratterizzazione del paesaggio agrario e del paesaggio storico culturale (vedi tavola di individuazione **PR 2.5**)

PR_5A: Norme Tecniche ed indirizzi per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio

Tavole Grafiche

PR1 Nord; Sud: Classificazione generale degli ambiti del territorio comunale con disciplina delle aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica scala 1:5.000

NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

PR2.1 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato (Individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei nuclei d'antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato per edifici e spazi pubblici) scala 1:1.000

PR2.2.1 Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione (coerenza e integrità tipologica + compositivo/architettonico) scala 1:1.000

PR2.2.2 Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di dissesto e del valore architettonico scala 1:1.000

PR2.2.3 Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica e del tipo di interesse scala 1:1.000

PR2.2.4 Analisi degli edifici: destinazione d'uso prevalente al piano terra scala 1:1.000

PR2.2.5 Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni scala 1:1.000

PR2.2.6a Analisi degli edifici: evoluzione morfologica urbana del Centro Storico (confronto con il catasto Napoleonico 1810) scala 1:1.000

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

PR2.2.6b Analisi degli edifici: evoluzione morfologica urbana del Centro Storico (confronto con il catasto Austriaco 1854) scala 1:1.000

PR2.2.6c Analisi degli edifici: evoluzione morfologica urbana del Centro Storico (confronto con il catasto 1958) scala 1:1.000

PR2.2.6d Analisi degli edifici: evoluzione morfologica urbana del Centro Storico (confronto fra i vari catasti) scala 1:2.000

PR2.3a Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi scala 1:1.000

PR2.3b Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti sulle facciate visibili su pubblica via scala 1:1.000

PR2.4 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici scala 1:1.000

PR2.5 Inquadramento del patrimonio edilizio rurale con elementi di caratterizzazione del paesaggio agrario e del paesaggio storico culturale (vedi schede di analisi allegato **PR_4A**) scala 1:8.000

AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

PR3.1 Nord, Sud Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:5.000

PR3.2a Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

PR3.2b Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione scala 1:2.000

COMPONENTE PAESISTICA

Sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica il PGT, anche all'interno del Documento di Piano, contiene, parte degli elaborati costituenti la componente paesistica.

Nel rispetto dei contenuti della Legge Regionale 12/2005 al PGT è assegnato il compito di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, con la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

La componente paesistica, nel PGT di Gottolengo costituisce elemento integrante del Documento di Piano.

In considerazione del fatto che tale strumento assume valore di atto di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 6 del P.T.P.R. e del comma 1 dell'art.27 del PTCP, sono state introdotte modifiche relative alle singole componenti individuate sugli elaborati grafici paesistici conseguentemente alla procedura assunta per l'elaborazione del "Piano Paesistico" (descritta nell'allegato DP 1 - relazione del Documento di Piano).

Inoltre le singole componenti individuate sono normate all'interno dell'allegato PR_5A "Norme tecniche e indirizzi per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio".

I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Si definiscono, come ambito dei Nuclei di Antica Formazione, le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e di riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di Antica Formazione è stato oggetto di un'analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica, sono stati individuati in cartografia con appositi perimetri e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

L'analisi dei Nuclei di Antica Formazione - Piano Particolareggiato per il recupero, la tutela e la valorizzazione del Centro Storico di Gottolengo, con i contenuti di analisi e di progetto ha seguito la finalità e le strategie di rivalorizzazione e decoro urbano, anche su indicazioni da Documento di Piano.

Per quest'analisi si sono prodotti degli elaborati grafici con l'individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei Nuclei d'Antica Formazione e del patrimonio storico isolato per edifici e spazi pubblici; in particolare si è restituito per ogni edificio lo stato di conservazione (coerenza e integrità tipologica + compositivo/architettonico), lo stato di dissesto, il valore architettonico, la rilevanza paesistica, il tipo di interesse e la destinazione d'uso prevalente al piano terra. Inoltre si sono disciplinati i gradi possibili di intervento degli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi e il progetto degli interventi previsti per gli spazi pubblici.

L'analisi sugli edifici del centro storico deriva dal rilievo e dalla compilazione delle "Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione" (allegati PR_3°.1,2,3,4) dove si sono riportate per ogni edificio le seguenti componenti:

Tipologia architettonica

-Complesso a corte (sono insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero non casuale situato all'interno di un'area edificata, delimitata da un perimetro di strade. Le corti hanno una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento: esse rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato delle case. Le corti sono però separate dalla strada e si differenziano da essa anche nella loro destinazione d'uso: assolvono cioè funzioni sia collettive che private. La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno non si volge sul lato verso strada ma è tipico dello spazio

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità. Pertanto lo spazio libero delle corti assume un significato particolare in quanto si distingue spazialmente e formalmente dal luogo pubblico della strada e della piazza. Non rientrano nella denominazione di insediamenti con case a corte gli insediamenti che comprendono all'interno di essi aree libere di casuale costituzione, dovute all'edificazione incompleta di un'area urbana oppure alla presenza di chiostrine destinate a dar luce ai locali interni).

-Blocco isolato (sono edifici la cui principale unità costitutiva è rappresentata dalla casa isolata. Le case, separate una dall'altra sia dal punto di vista spaziale, sia da quello costruttivo, sono disposte una accanto all'altra oppure una dietro l'altra. La distanza fra due case non supera di regola la lunghezza media delle stesse. Se una parete laterale non presenta aperture, questa distanza può ridursi notevolmente.)

-Edificio a schiera (si tratta di insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati fra loro. Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Per poter giungere a una definizione tipologica degli insediamenti con case a schiera è quindi di fondamentale importanza distinguere i differenti modi di sviluppo in profondità delle case che lo costituiscono: da questo dipende infatti la collocazione delle aperture e quindi anche la distribuzione delle parti costitutive dei singoli edifici e il rapporto con le aree libere circostanti. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina, la parete divisoria è comune, di conseguenza le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario determinante per l'allineamento.)

-Villa: edificio isolato sul lotto con pertinenza (giardino, verde privato) di particolare rilevanza architettonica

-Palazzo signorile: edificio che si distingue per le maggiori e imponenti dimensioni ed è costituito, generalmente, da un'armoniosa e compatta struttura geometrica, la cui superficie esterna era suddivisa in vari piani per mezzo di cornici orizzontali. Solitamente all'interno del palazzo si apre un ampio cortile, circondato nella parte inferiore da un portico sostenuto da colonne, ispirate alle costruzioni antiche, greche e romane.

Destinazione d'uso prevalente

La destinazione in atto, come inequivocabilmente consolidata alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, è riferita ad edifici od a porzioni degli stessi puntualmente identificati per tipologia nell'estratto aerofotogrammetrico, e prevede i seguenti casi:

- accessori residenza
- residenza
- attività commerciale
- attività direzionale
- studi professionali
- artigianale di servizio
- autorimesse
- depositi
- pubblici esercizi
- servizio agricolo
- destinazione pubblica istruzione
- destinazione pubbl. cultura spettacolo
- destinazione pubblica uffici pubblici
- destinazione pubblica culto
- destinazione pubblica sanità
- destinazione pubblica assistenza

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

- destinazione pubblica sicurezza
- destinazione pubblica sport

Epoca Storica

L'immobile identificato viene classificato in base all'epoca storica di costruzione, desunta dai catasti analizzati; inoltre per i manufatti che nel corso del tempo sono stati oggetto di ricostruzione o ristrutturazione, vengono specificate le soglie di intervento.

Vincoli

-Nessun vincolo;

-Vincolo monumentale (edificio soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42);

-Vincolo paesistico (edifici interessati da vincoli di tipo paesistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione, non rappresenta un'entità materica né tantomeno è da confondere con la qualità ed il degrado, identifica attraverso quattro gradi differenti la conservazione (dall'epoca di costruzione ad oggi) di elementi strutturali e architettonici significativi e rappresentativi:

-integro (si identificano con questo grado gli edifici che all'oggi conservano le caratteristiche e gli elementi costruttivi strutturali originari dell'epoca di costruzione);

-poco alterato (tutti gli edifici che all'oggi conservano quasi completamente gli elementi costruttivi e strutturali originari dell'epoca di costruzione con qualche alterazione e sostituzione di elementi);

-alterato (il grado è identificativo dei manufatti edilizi che nel corso del tempo hanno subito alterazioni alle strutture originarie con perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari);

-molto alterato (si classifica come molto alterato l'edificio che ha perso le caratteristiche originarie con grave perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari e degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile di molte architetture storiche).

Si definisce trasformazione l'alterazione nella forma o negli elementi compositivi originari dell'epoca di costruzione dell'immobile.

La classificazione dei manufatti secondo lo stato di trasformazione, permette di sintetizzare il grado degli interventi al quale gli edifici sono stati sottoposti nel corso degli anni (coerenza e integrità tipologica):

-integro: (si identificano con questo grado gli edifici che all'oggi conservano le caratteristiche e gli elementi costruttivi strutturali originari dell'epoca di costruzione);

-ripristinato (parti dell'edificio sono state sostituite nel tempo; variazione dei rapporti formetrici voto/pieno; l'impianto strutturale principale è rimasto invariato);

-trasformato (variazione nella forma dell'impianto strutturale);

-ampliato (aumento delle volumetrie);

-recente (edificio di nuova costruzione)

Comune di Gottolengo (Bs)

Stato di Dissesto

Rappresenta il numero e il carattere delle lesioni alle strutture. A differenza dello stato di conservazione, lo stato di dissesto, interessa la componente materica, alla quale vengono associati tre gradi di dissesto quali:

- numerosi danni (lesioni gravi alle strutture portanti e non)
- pochi danni (lesioni che non interessano le strutture principali portanti)
- danni non presenti (edifici che non presentano lesioni)

Tipo di interesse

Indica una caratteristica prevalente dell'edificio dal punto di vista dell'interesse.

- Storico (Edifici che hanno un tipo di interesse prevalentemente storico);
- Architettonico (Edifici che hanno un tipo di interesse prevalentemente architettonico);
- Tipologico (Edifici che hanno un tipo di interesse prevalentemente tipologico);
- Ambientale/di contesto (Edifici che hanno un tipo di interesse dovuto principalmente al contesto e/o all'ambiente circostante);
- Nessuno - neutro (Edifici che non presentano alcun tipo di interesse).

Elementi architettonici significativi

Per ogni edificio, là dove questi ne siano dotati, si individuano una serie di elementi architettonici significativi per i quali viene prescritta la conservazione (archi, volte, murature, colonne, logge, portici, poggiali, portali, infissi, cortili antichi, gronde, affreschi, decorazioni, ecc...)

Valore architettonico

Il valore architettonico consente di specificare quanto gli elementi architettonici dei manufatti edilizi siano significativi:

- nullo (manufatti che per loro caratteristiche architettoniche non presentano alcun tipo di valore o interesse);
- modesto (rappresenta il valore attribuito a tutti quegli edifici ai quali mancano alcuni elementi architettonici per potere incidere in modo positivo sul manufatto edilizio);
- buono (rappresenta la categoria degli edifici che hanno un buon valore tipologico/architettonico degli elementi architettonici presenti);
- rilevante (questa ultima categoria rappresenta tutti gli edifici significativi per la presenza di rilevanti elementi architettonici);

Rilevanza Paesistica

Il grado di rilevanza paesistica consente di specificare quanto le caratteristiche dei manufatti edilizi siano in equilibrio o meno con il contesto paesistico di riferimento:

- negativo contrastante (manufatti che per loro caratteristiche e natura contribuiscono alla formazione e persistenza di degrado paesistico percettivo dell'ambito preso in esame);
- neutro o senza rilievo (rappresenta il grado di rilevanza paesistica attribuito a tutti quegli edifici non in contrasto con il sistema paesistico di contesto, ma ai quali mancano alcune caratteristiche per potere incidere in modo positivo e complementare al paesaggio);
- complementare al paesaggio (rappresenta la categoria degli edifici che hanno un buon grado di inserimento tipologico/architettonico e materico con il contesto circostante);
- caratterizzante il paesaggio (questa ultima categoria rappresenta tutti gli edifici significativi per rilevanza ed identità paesistica);

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

Interventi ammessi come da NTA

Per ogni edificio o porzione dello stesso riconosciuta è stata specificata la modalità d'intervento ritenuta più consona al progetto generale di tutela, recupero, valorizzazione e sviluppo sostenibile.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio come definiti dalle presenti schede, sono quelli riportati all'interno delle Norme Tecniche Attuative del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi di cui al Livello primo sono sempre consentiti su tutti gli edifici; per gli interventi di cui ai livelli successivi previsti puntualmente per ciascun edificio o porzione, saranno sempre consentite le modalità di cui ai livelli precedenti (es. per edifici ove è consentita la ristrutturazione di livello terzo sono comunque consentiti gli interventi di livello primo e secondo). I livelli di intervento sono specificati in modo più approfondito nelle NTA del Piano delle Regole.

Vengono altresì individuati interventi specifici, relativi alle facciate prospicienti su pubblica via, segnalati tramite tavola apposita (PR 2.3b) e prescrizioni aggiuntive nelle stesse schede di rilievo. Inoltre sono state fornite prescrizioni anche relativamente alla possibilità di effettuare coibentazioni esterne tramite tecniche a cappotto sugli edifici del Nucleo di Antica Formazione. Tali indicazioni sono da ritenersi prescrittive ed integrative.

Note aggiuntive e prescrittive

Le note contengono appunto prescrizioni integrative, ancorché in parziale variante di quanto al livello di intervento attribuito, alle quali si dovrà fare riferimento nel momento in cui lo specifico edificio schedato sarà oggetto di intervento edilizio.

Cap 2.LE MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro conoscitivo del territorio comunale costruito e definito dal Documento di Piano e di eventuali ulteriori indagini conoscitive, cartografa, individua e recepisce:

a) le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;

b) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2, nonché agli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;

- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
 - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136
 - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142
 - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143
 - alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83

Beni vincolati ex Lege

- 1 Cimitero (vincolo ex T.U. 490/1999 art.4)
- 2 Chiesa San Girolamo (vincolo ex D.Lgs n° 42/2004 art.9)
- 3 Chiesa San Lorenzo (vincolo ex D.Lgs n° 42/2004 art.9)
- 4 Santuario Madonna dell'Incidella (vincolo ex D.Lgs n° 42/2004 art.9)
- 5 Chiesa SS. Pietro e Paolo (vincolo ex D.Lgs n° 42/2004 art.9)
- 6 Teatro comunale G. Zanardelli (vincolo ex D.Lgs n° 42/2004 art.10)

Beni vincolati con decreto

- 16 Castello e Torre D.M. 30/03/1915

c) gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa provinciale (PTCP):

Beni segnalati da PTCP

- 7 Chiesa San Giuseppe (segnalato dal PTCP)
- 8 Chiesa San Gottardo (segnalato dal PTCP)
- 9 Chiesa Madonna del Carmine (ospizio) (segnalato dal PTCP)
- 10 Chiesa Madonna di Caravaggio (segnalato dal PTCP)
- 11 Chiesa Madonna Fatima (oratorio) (segnalato dal PTCP)
- 12 Chiesa Natività di Maria Vergine (segnalato dal PTCP)
- 13 Villa Foresti ex Rodengo (segnalato dal PTCP)
- 14 Chiesa San Antonio (Solaro) (segnalato dal PTCP)
- 15 Casa Corte (Solaro) (segnalato dal PTCP)

d) i siti archeologici segnalati sul territorio comunale; in particolare la località denominata "Castellaro" presenta un area di rispetto archeologico.

Siti archeologici

- 1 Campo S.Maria, strada per Gottolengo
- 2 Frazione Solaro, Cascina Campagna, proprietà Carlotti (mapp.570)
- 3 (presso la) Cascina Bellavere
- 4 (fra le) Cascine Opolo e Pontevico
- 5 Cascina Modena
- 6 Cascina Colombera
- 7 Cascina Lumachina
- 8 Campi Lumachina
- 9 Campo proprietà Fedrini
- 10 Rocca o Castello, proprietà clero
- 11 Chiesa S. Pietro
- 12 Poggio Castellaro
- 13 Proprietà Boni - Piccini - Riboldi
- 14 Cascina Pavia
- 15 Cascina Segalera
- 16 Chiesa S. Faustino
- 17 Cascina Fraine
- 18 Cava di sabbia
- 19 San Michele, proprietà parrocchiale
- 20 ex Sacello di San Michele

e) i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233.

La presenza, pertanto, di SIC e ZPS nel territorio comunale prevede la predisposizione di uno specifico studio di incidenza; **NON presenti nel territorio amministrativo di Gottolengo.**

f) le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320; **NON presenti nel territorio amministrativo di Gottolengo.**

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

g) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

h) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio. Ad esempio, a Nord del territorio due zone umide, una in località Sgualdrine e una in località Ramaglia e tali aree vengono segnalate e vincolate dal SIBA in quanto rivestono una notevole importanza per diversi aspetti come quello naturalistico, idrogeologico e biologico.

2.1. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

Il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio ha individuato:

1) gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- i **nuclei di antica formazione** ed i beni ambientali e storico – artistico- monumentali

- le **caratteristiche fisico – morfologiche** che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.

2) Le **aree destinate all'attività agricola produttiva**, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

3) Le **aree destinate all'agricoltura e di valore paesaggistico ambientale** da valorizzare a livello locale, secondo le modalità indicate nella Componente Paesistica del presente P.G.T.

4) **Ambiti destinati a servizi**, si tratta di immobili o aree riservate a servizi pubblici o di pubblica utilità

5) I **vincoli e le classi di fattibilità**, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005".

L'individuazione delle aree 1) 2) 3) e 4) è stata effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza con questo dimenticare o disconoscere l'importanza di altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale. L'interrelazione tra funzioni diventa spesso garanzia di qualità, per la presenza del "mix polifunzionale".

Le aree del punto 3) possono sovrapporsi alle aree 1) e 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

Le aree individuate ai precedenti punti 5) sono sovrapponibili tra loro ed a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4).

Il **Documento di Piano**, che pur essendo un atto separato è stato fondamentale per le sue parti di analisi per la costruzione del Piano delle regole, infatti come si evince dagli elaborati di Progetto di Piano, ha analizzato il territorio in ambiti e aree strategiche secondo queste categorie:

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

- Sistema della mobilità;
- Ambito del tessuto urbano consolidato;
- Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
- Sistema delle aree a standard e servizi
- Aree soggette a piani attuativi
- Ambiti di tutela ambientale paesaggistica.

Questa classificazione viene confermata dal Piano delle Regole e ulteriormente approfondita sotto il profilo normativo, definendo le condizioni di trasformazione e conformazione dei suoli. In particolare la declinazione degli ambiti e dei sistemi individuati si articola secondo la seguente specificazione.

Il **Sistema della mobilità** individua, sulla base delle connessioni esistenti nel tessuto urbano ed extra-urbano e costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto alle varie scale (locale, sovralocale) che vengono previste in tale sede.

L'**Ambito del tessuto urbano consolidato** individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale del nucleo di antica formazione e delle macrozone a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale, produttiva e a standard e servizi.

Inoltre alla declinazione delle macrozone considerate si attribuisce una ulteriore categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio in :

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti residenziali consolidati ad alta, media e bassa/rada densità
- Ambiti residenziali consolidati con ville storiche
- verde privato
- Ambiti consolidati per attività produttive;
- Ambiti destinati a servizi

Si individuano **ambiti interessati da processi di trasformazione** in atto o in corso di attuazione in quelle porzioni di territorio che promuovono il riassetto nel territorio comunale e la riorganizzazione complessiva del territorio attraverso piani attuativi di varia natura. Questi vengono identificati con PII o PA.

Il **Sistema delle aree a standard e servizi** si compone quale risultante delle relative aree rilevati sul territorio, e quindi, cartografate con la finalità esplicita di definire un quadro della condizione esistente, inteso come "screening" per la definizione del Piano dei Servizi comunale.

Gli **Ambiti di tutela ambientale paesaggistica** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico- culturali- ambientali che vi sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio.

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n.12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Le parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato sono suddivise dal Piano delle Regole in aree in cui l'edificazione, già avvenuta, presenta un carattere sparso ed isolato e le caratteristiche morfologiche e la destinazione d'uso fanno riferimento alla matrice agricola.

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

L'analisi strutturale effettuata sul sistema urbano ha consentito di individuare cinque sistemi fondativi dell'assetto morfologico della città, che caratterizzano il Comune di Gottolengo e determinano l'identità del luogo (rif. Elaborato DP05). E' utile riprenderne alcuni aspetti, che aiutano a comprendere la forma e la sostanza del sistema urbano e possono quindi contribuire a definire l'ipotesi progettuale del Documento di Piano.

I cinque sistemi sono:

- le zone storiche;
- le zone residenziali di completamento e di espansione;
- le zone industriali ed artigianali di completamento ed espansione;
- le zone per attrezzature urbane e verde pubblico;
- le zone ad uso produttivo-agricolo.

A fronte di tale ricognizione si desume come la maggior parte del territorio sia adibito all'uso agricolo e come le aree residenziali si distribuiscono a corona attorno al nucleo storico con una tendenza ad occupare le aree che si trovano lungo le direttrici viarie principali.

L'edificato più recente occupa il settore nord e sud-est del territorio comunale, rispettivamente a ridosso del centro sportivo e a sud del fiume Gambara.

Le aree industriali si collocano prevalentemente nella parte nord orientale dell'ambito urbanizzato, lungo la SPVIII Leno - Fiesse; altre aree industriali si trovano nella parte a sud del nucleo storico e, in alcuni casi, sono sviluppate in adiacenza o inglobate con le aree residenziali. Invece le aree commerciali si concentrano lungo le vie principali del centro urbano, a parte la presenza di un supermercato situato lungo la S.P.11.

Il sistema dei servizi risulta ben distribuito su tutto l'urbanizzato principale, concentrandosi nei pressi di strutture pubbliche come scuole, municipio e centri sportivi. E' inoltre presente ad est del centro storico la casa di riposo ed a sud un complesso scolastico. Per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato e non attrezzato sono costituite da limitate aree di servizio alle zone residenziali.

Infine si propone un riepilogo delle condizioni di utilizzazione del suolo riferite in particolare al tessuto urbano consolidato scomposto in zone omogenee:

PGT Comune di GOTTOLENGO

Dati consumo di suolo PGT

Superficie comunale: 29.160.437

Suolo urbanizzato (consolidato)			MQ	%
	Infrastrutture stradali:		407.217	19,99%
1	TOTALE INFRASTRUTTURE		407.217	
	NAF	Nuclei di Antica Formazione	152.000	7,46%
	Ambiti RESIDENZIALI	Ambiti residenziali ad alta densità	698.554	34,30%
		Ambiti residenziali a media densità	29.058	1,43%
		Ambiti residenziali a bassa densità	19312	0,95%
		Ambiti a verde privato	22.457	1,10%
		Ville Storiche	20.405	1,00%
2	TOTALE AMBITI RESIDENZIALI		941.786	
	Ambiti PRODUTTIVI	Ambiti produttivi industriali-artigianali	490.700	24,09%
		Ambiti produttivi commerciali-terziari	9.540	0,47%
		Distributori carburante	1.816	0,09%
3	TOTALE AMBITI PRODUTTIVI		502.056	
	Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	185.641	9,11%
4	TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI		185.641	
5	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti		0	
6	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	2.036.700	100,00%
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	0	
8		COMPLESSIVO (6+7)	2.036.700	

DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

Classificazione del territorio esterno al tessuto urbano consolidato di matrice agricola e di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico:

- Aree agricole produttive
- Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico
- Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico
- Aree umide
- Ambiti per deposito e lavorazione inerti
- Insediamenti di origine rurale con elementi di valenza storica, tipologica e paesistica.

Cap 3. LE MODALITA' DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO SUDDIVISE PER AMBITI

Il Piano delle Regole è lo strumento che governa la **forma urbana** garantendone la **qualità** in relazione alle peculiarità locali, gestendo ed ottimizzando l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano fornisce le **regole prestazionali**, i **requisiti e i riferimenti per la progettazione** in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura orientando le **caratteristiche funzionali, morfologiche e tipologiche** dei progetti.

Il Piano delle Regole, facendo riferimento al sistema conoscitivo definito nel Documento di Piano determina così:

- la struttura e la forma urbana;
- i rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree da ridefinire nei caratteri morfo-tipologici o da recuperare paesaggistico;
- le aree interstiziali e aree libere da completare;
- le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte ecc.);
- gli spazi a verde o liberi da edificazione;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali.

3.1.1 PARAMETRI EDILIZI

Il Piano delle Regole disciplina gli **interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione** attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale contenuti nell'**apparato tecnico applicativo**.

Le **Norme Tecniche di Attuazione** del Piano costituiscono il sistema di prescrizioni che regolano le modalità trasformativa e conformativa dei suoli attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di Gottolengo.

Tali parametri definiscono le **condizioni di attuazione** degli ambiti nei quali il sistema costruito e il sistema degli spazi aperti sono stati suddivisi per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Il Piano delle Regole, pertanto, è lo strumento che con il suo apparato normativo:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrive i parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree comprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

La trattazione delle argomentazioni che seguono riguarda specifiche previsioni che rispondono a precise norme e determinati obiettivi in esse contenuti, definendo le trasformazioni e le modalità di attuazione sul piano urbanistico, morfologico e tipologico.

3.2.1 NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE

Si definiscono come ambiti dei Nuclei di antica formazione le parti di territorio, agglomerati o sparsi, interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i., tale operazione costituisce il Piano Particolareggiato per il centro storico.

Il Piano Particolareggiato per il centro storico è l'adeguamento dello strumento generale per le Norme d'intervento nei centri storici ai sensi e per gli effetti del Titolo II "norme per l'intervento nei centri storici" art. 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n.1 come modificativo e sostitutivo del previgente art.17 legge regionale 15 aprile 1975 n.51.

La tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico è affidata agli elaborati ed alle NTA del medesimo.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'Art. 23 – Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

3.3. INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI P.R. O P.P.

Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a Piano di recupero, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Scopo di tale scelta è di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani attuativi dovranno, quindi, perseguire gli obiettivi generali definiti in tale sede ed integrati da specifiche previsioni sotto dettagliate.

Inoltre individueranno le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica - locale e in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela di cui al punto precedente 23.5 "criteri operativi di tutela"

In assenza di preventiva approvazione dei Piani Attuativi previsti, saranno consentiti solo interventi di primo, secondo livello di cui ai precedenti articoli 23.6.1, 2, 3 con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero sono i seguenti con specifica degli obiettivi e delle condizioni di fattibilità, che dovranno comunque rispettare le Modalità per il recupero, la tutela e valorizzazione del nucleo di antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato di cui all'art 22.4.

ID	stima superficie teritoriale	volumetria massima
	mq	mc
PP 01	Isolato di via circonvallazione nord e sera	Da definire a seguito di analisi particolareggiata d'iniziativa comunale
PR 05	1.277	esistente

3.4. GLI AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE.

Gli ambiti di recente trasformazione includono la porzione urbanizzata del territorio con destinazione prevalentemente residenziale, al netto dei nuclei di antica formazione.

Tali ambiti comprendono ambiti residenziali ad alta, media e bassa densità.

Queste parti di città vedono la loro struttura insediativa svilupparsi nel quadrante nord dell'impianto urbano complessivo, secondo un processo di addizione delle componenti insediative.

In tal modo si è andata consolidando, infatti, la forma urbana di Gottolengo che, ad oggi, vede ancora sotto il profilo dello sviluppo urbanistico in queste direzioni di espansione le possibilità

trasformative per il proprio territorio, andando a completare aree marginali del tessuto ricomponendo il disegno complessivo dello spazio costruito.

3.5. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'

Questa macrozona ricopre un ambito consolidato con vocazione principale residenziale con prevalenza tipologica edilizia abitativa plurifamiliare a più piani e caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 24. delle NTA del Piano delle Regole.

3.5.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali ad alta densità

Il Piano ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito residenziale consolidato ad alta densità

Si tratta di porzioni di territorio adiacenti ad ambiti urbanizzati o solo parzialmente urbanizzati.

Obiettivo è la riorganizzazione del tessuto urbano esistente al fine di una riqualificazione di eventuali servizi esistenti o il potenziamento attraverso nuove dotazioni.

La destinazione principale degli ambiti soggetti a previsione specifica sarà residenziale e secondo quanto definito al punto 2 del presente articolo

Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "PR" sono subordinate a Piano di Recupero.

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente.

ID	stima superficie territoriale	volumetria massima	altezza massima
	mq	mc	mt
PR 01 sub A	1.644	1.500	10,00
PR 01 sub B	755	esistente	10,00
PR 02	13.465	12.600	7,50
PR 03	5.547	esistente + 1.500	7,50
*ATR 03 sub A	14.598	5.040	2 piani

* per maggior dettaglio si rimanda all'allegato DP3A

3.6. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A MEDIA DENSITA'

Questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente dalla destinazione residenziale con prevalenza tipologica edilizia abitativa unifamiliare a due piani con presenza anche di destinazioni complementari; l'ambito è caratterizzato da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 25 . delle NTA del Piano delle Regole.

3.6.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali a media densità

Il Piano ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito residenziale consolidato a media densità

- La destinazione principale degli ambiti soggetti a previsione specifica sarà prevalentemente residenziale
- Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "PA" sono subordinate a Piano Attuativo.

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente.

ID	stima superficie territoriale	volumetria massima	altezza massima
	mq	mc	mt
PA S. Girolamo (ex Pdl 8)	23.573	12.150	7,50

3.7. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI A BASSA/RADA DENSITA'

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il completamento delle potenzialità edificatorie di tali ambiti urbanizzati unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro paesistico complessivo del contesto e delle condizioni di servizio presenti.

Si tratta della zona residenziale di recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni con massimo due piani.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 26. delle NTA del Piano delle Regole.

3.7.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche in ambiti residenziali a bassa/rada densità

Il Piano ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito residenziale consolidato a bassa rada densità

La destinazione principale degli ambiti soggetti a previsione specifica sarà residenziale e secondo quanto definito al punto "destinazioni d'uso " del presente articolo.

Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "PA" sono subordinate a Piano Attuativo.

Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "VD" che significa Volumetria Definita non sono subordinate a Piano Attuativo.

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente.

ID	stima superficie teritoriale	volumetria massima	Altezza massima
	mq	mc	mt
PA 03	4.812	6.000	7,50
PA 04 sub A	2.742	3.000	7,50
PA 04 sub B	3.485	3.000	7,50
VD 1	9.075	1.500 compreso edificio esistente	7,50

3.8. GLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI CON VILLE STORICHE

Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata dalla presenza di un edificio isolato sul lotto con ampi spazi verdi pertinenziali.

Obiettivo del piano è la tutela del patrimonio immobiliare di pregio unitamente al miglioramento delle condizioni di decoro e impatto paesistico complessivo del contesto.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformativa e conformativa dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 27. delle NTA del Piano delle Regole.

3.9. GLI AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività industriali - artigianali occupati da complessi produttivi di notevole dimensione e a forte capacità occupazionale.

Obiettivo del Piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva. Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

Il Piano non ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa.

Comune di Gottolengo (Bs)

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 30.

3.10. GLI AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E TERZIARIE

Sono ambiti già insediati dove l'attività terziaria e commerciale risulta prevalente e integrata con il tessuto circostante o con presenza di tipologie anche parzialmente produttive, anche ubicate in prossimità degli assi viari maggiori e con prevalente vocazione commerciale.

Sono ambiti in cui si prevede il completamento edificatorio al fine di meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi commerciali o per il tempo libero o ricettivi mediante la congrua dotazione di pertinenze e standard e laddove comportino intensa affluenza di utenti coordinare l'impianto con adeguate strutture di parcheggio pubblico e di disimpegno viario.

Il Piano non ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 31.

3.11. LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

La tavola di azionamento del Piano delle Regole individua tre aree tipologie di aree destinata ad attività all'utilizzo agricolo:

1) Aree agricole produttive: sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti. **Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 35.**

2) Le aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico: sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione. **Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 36.**

3) Le aree agricole di rispetto dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico: sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati prevalentemente di recente formazione, o corrispondenti alle aree in cui sono previste trasformazione dal Documento di Piano .

Nelle aree "aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico" non è prevista la modifica delle condizioni di fatto, al fine di preservare tali porzioni di territorio a possibili future trasformazioni.

Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto attraverso la realizzazione di nuovi manufatti o di nuovi insediamenti.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 37.

4) Gli ambiti per deposito e lavorazioni inerti sono aree esistenti localizzate in ambito agricolo destinate al deposito e al trattamento di inerti.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 38.

5) Gli insediamenti di origine rurale con elementi di valenza storica, tipologica e paesistica: in tali insediamenti sono ricompresi anche immobili non agricoli in aree agricole, o edifici ancora a servizio della produzione agricola.

Attraverso una puntuale schedatura nell'allegato PR 4A, il PGT ha l'obiettivo di tutelare il patrimonio edilizio di origine rurale

Per quanto non puntualmente indicato nella puntuale schedatura dell'allegato PR 4A, si rimanda alla normativa all'ambito di appartenenza

6) Le zone umide sono individuate a nord del territorio comunale di Gottolengo, in località "Ramaglia" una zona denominata "Area Umida del fosso Scaglione" (censimento condotto dall'ufficio Ambiente Naturale servizio G.E.V del Settore Ecologia della Provincia di Brescia), nonché un'ulteriore area umida nei pressi della località Sgualdrine.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 40.

3.11.1. *Ambiti soggetti a previsioni specifiche in aree agricole produttive*

Il Piano ha individuato preventivamente aree da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito delle aree agricole produttive.

La destinazione per il **PA01** e **PA02** è produttiva agricola. La destinazione per l'ambito identificato con sigla **VD 2** sarà produttiva artigianale

Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "PA" sono subordinate a Piano Attuativo

Le previsioni identificate in cartografia attraverso la perimetrazione con sigla "VD" che significa Volumetria Definita non sono subordinate a Piano Attuativo.

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente.

ID	stima superficie territoriale	lc rapporto di copertura	lf indice di utilizzazione fondiaria
	mq	mq/mq	mq/mq
PA 01	9.767	0,50	0,50
PA 02	17.552	0,50	0,50
VD 2	6.445	2.000 mq di SLP comprensivo dell' edificio esistente	

3.12. AMBITI O IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

Gli ambiti o immobili destinati a servizi indicati nel Piano delle Regole sono stati individuati ai sensi dell'art.9 della l.r.12/05 e s.m.i al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

I servizi indicati nel Piano delle Regole sono individuati in coerenza con quanto indicato nel Piano dei Servizi e sono classificati in una unica categoria.

Per la definizione degli indici e parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda agli allegati :

- PS_1A: Schede ricognitive dei servizi esistenti
- PS_2A: Relazione e quadro economico per l'adeguamento ed il potenziamento dei servizi

come puntualmente identificati negli elaborati grafici

- PS1 Nord, Sud: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 44.

3.12.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche negli ambiti destinati a servizi

Il Piano ha individuato preventivamente un'area da sottoporre a pianificazione attuativa ricadenti nell'ambito destinato a servizi.

Si tratta di porzione di territorio attualmente adibita a campo sportivo per il quale il PGT prevede il trasferimento a nord in ampliamento dell'area sportiva esistente ed una riconversione funzionale a prevalente destinazione residenziale con alta dotazione di verde.

Obbiettivo è la riorganizzazione del tessuto urbano esistente con finalità anche di potenziamento di aree verdi urbane.

La destinazione principale dell' ambito soggetto a previsione specifica sarà residenziale

L'edificazione degli ambiti soggetti a previsioni specifiche dovranno attenersi alle volumetrie indicate nella tabella seguente e nella specifica scheda dell'allegato DP3A.

ID	stima superficie territoriale	volumetria massima	altezza massima
	mq	mc	mt
*ATR 03 sub A	14.598	5.040	2 piani

* per maggior dettaglio si rimanda all'allegato DP3A

3.13. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DA DOCUMENTO DI PIANO

Ad esclusione degli **ATR 03 sub a e B**, le previsioni afferenti al DdP ed individuate nei documenti inerenti il PdR, non sono conformizzanti il regime giuridico dei suoli in quanto hanno il solo fine d'inquadramento ricognitivo;

La conformizzazione del suolo avverrà solo a seguito dell'approvazione del P.A.

Il progetto del Documento di Piano prevede 6 ATR dei quali 4 localizzati all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato; mentre l'ATR 3 suddiviso in due sub ambiti è ricadente all'interno del TUC.

ATR Ambiti di Trasformazione Residenziali			
ID	Superficie	Volume	unità immobiliari
ATR 01	8.801	5.880	14
ATR 02	18.064	8.400	20
ATR 03 sub A	14.598	5.040	12
ATR 03 sub B	14.249	6.960	18
ATR 04	12.471	8.860	18
ATR 05	16.773	12.000	20
TOTALE	84.956	47.140	102

Il progetto del Documento di Piano prevede solo 2 ATP, identificabili inoltre come riconferme del PRG vigente, tali ATP sono localizzati a sud dell'urbanizzato all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato.

ATP Ambiti di Trasformazione Produttivi		
ID	Superficie	Sup ut. Fond
ATP 01	7.600	5.700
ATP 02	9.770	7.327
TOTALE	17.370	13.027

3.14. ambiti di tutela e rispetto

Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere amministrativo, ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

Sul territorio di Gottolengo sono stati individuati i seguenti ambiti di tutela e rispetto:

- Fasce di rispetto stradale
- Fasce di rispetto del metanodotto
- Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
- Fascia di rispetto dagli impianti di depurazione

Comune di Gottolengo (Bs)

Piano di Governo del Territorio l.r. 11 marzo 2005 n.12

PdR

Relazione illustrativa

- Zona di rispetto cimiteriale
- Area di rispetto archeologico.

Le norme particolari che disciplinano i seguenti ambiti sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 45.