



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 33 del 27/09/2014, pubb. B.U.R.L. n° 50 del 10/12/2014

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

### VARIANTE PUNTUALE ALLE NTA DEL PGT - 2020

Relazione illustrativa ed estratti delle NTA di variante

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

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

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

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

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

Geom. Roberto Fiore

ESTENSORI P.G.T.

Arch. Nicola Cantarelli

Arch. Alessandro Anelotti

Arch. Antonio Rubagotti

2 0 2 0 (ns. rif. 489-U)



## INDICE

Situazione urbanistica del Comune di Anfo	2
Obiettivi e contenuti della variante	3
Inquadramento dei contenuti di modifica rispetto alle strategie di Piano	6
Modifiche alle norme generali di Piano	11
Bilancio urbanistico della variante	12
Elaborati operativi del PGT di variante	12

## **SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI ANFO**

Il comune di Anfo è dotato di proprio Piano di Governo del Territorio (PGT) redatto ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii.

Tale strumento è stato adottato in data 17 aprile 2014 con delibera di Consiglio comunale n. 3 (pubblicazione sul BURL n. 21 – Serie Avvisi e Concorsi – del 21 maggio 2014) ed approvato in data 27 settembre 2014 con delibera di Consiglio comunale n. 33; ai sensi di Legge, con la conseguente pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 50 – Serie Avvisi e Concorsi – del 10 dicembre 2014, il PGT originario entrava effettivamente in vigore.

Al predetto strumento urbanistico è seguita la prima variante al Documento di Piano (DdP), al Piano dei Servizi (PdS) ed al Piano delle Regole (PdR), adottata con delibera di Consiglio comunale n. 17 del 26 giugno 2018 (BURL n. 29 del 18/07/2018) ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 17 dicembre 2018. Tale variante è entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 29 del 17 luglio 2019.

A tale ultima variante appartengono, in particolare, i vigenti elaborati operativi di Piano. Ad essa non constano essere seguite, ad oggi, ulteriori varianti.

## OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La presente variante puntuale al PGT comunale vigente è rivolta esclusivamente al perfezionamento dello strumento urbanistico comunale vigente mediante modifiche puntuali rivolte alle disposizioni generali delle Norme Tecniche di Attuazione. Come si evidenzierà nel corso della presente relazione illustrativa di variante, le azioni operate con la presente procedura costituiscono sostanzialmente una rettifica di coerenza dei contenuti intertestuali del *corpus* normativo di Piano.

Le azioni di variante cesellano dunque lo specifico elaborato normativo rivolto all'operatività ordinaria del PGT locale in relazione alle esigenze rilevate dagli organi comunali, senza tuttavia modificare l'impostazione di base del vigente documento, ritenuta efficace e coordinata al complesso della documentazione operativa del Piano. Le modifiche introdotte dalla variante ai disposti normativi puntuali della sezione delle NTA specificamente rivolta alla regolamentazione delle strategie di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente – e pertanto del PdR - analizzati a seguire sono di tipo meramente operativo ed applicativo e risultano pertanto del tutto ininfluenti rispetto al quadro delle strategie e delle azioni pianificatorie che definiscono l'assetto del PGT in vigore. Si tratta di interventi mirati, operati sul testo di norma, finalizzati ad un'applicazione inequivocabile dei contenuti e dei principi già sostanziati nel progetto generale delineato a seguito dell'entrata in vigore della prima variante al PGT originario.

In relazione alle peculiarità delle modifiche introdotte, di lieve entità ed incidenza, nonché perfettamente allineate alla *ratio* urbanistica del PGT vigente, con la presente relazione si intende rendere evidenza delle variazioni apportate al testo in vigore affrontandole ed esaminandole puntualmente, anticipando nel presente documento – per estratto – le modifiche introdotte presso il *corpus* normativo dello strumento urbanistico comunale; il testo variato in disamina dei contenuti relazionati viene riportato in forma comparata, al fine di coadiuvare l'analisi e la comprensione delle modificazioni apportate. Anticipando i contenuti espliciti a seguire nel corso della presente relazione e ribadendo che le modifiche che, di fatto, costituiscono la presente variante allo strumento urbanistico vigente attengono esclusivamente al relativo corpo normativo, si evidenzia *in primis* che la procedura in disamina non contempla alcuna modifica al regime delle aree definito dal PGT vigente.

Dal punto di vista procedurale si ricorda che la DGR 9/761/2010, conformando la regolamentazione regionale in tema di valutazione ambientale alla terminologia utilizzata dal DLgs 152/2006, introduce l'istituto della *Verifica di assoggettabilità a VAS*, per il cui espletamento deve essere redatto il Rapporto Preliminare. In relazione alla modifica alla LR 12/2005 introdotta dalla LR 4/2012, con Deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 2012, n. 9/3836 (pubblicata sul BURL n. 31 Sezione Ordinaria del 03 agosto 2012), è stato approvato l'Allegato 1u, denominato *Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole*. All'interno dell'allegato 1u vengono elencate, fra il resto, le fattispecie di varianti a PdS e PdR da non assoggettare a VAS ed a Verifica di assoggettabilità a VAS; in tal senso, il punto

2.3 della DGR IX/3836/2012 stabilisce che sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole rientranti nelle casistiche di seguito previste.

- a. Modifiche degli elaborati di piano finalizzate:
- alla correzione di errori materiali e rettifiche;
  - all'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;
  - al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;
  - ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;
  - specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;
  - ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale e regionale.
- b. Modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale.
- c. Variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:
- all'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinati o per la reiterazione del vincolo stesso;
  - a garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali.
- d. Modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.
- e. Variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento delle suddette zone, nel caso in cui non concretino ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
- f. Varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.

Pertanto, dal punto di vista metodologico, si precisa che le modificazioni introdotte dalla variante, se valutate rispetto ai contenuti del punto 2.3 della DGR IX/3836/2012 sopra richiamati, attengono esclusivamente a specificazioni della normativa di piano che non comportano una rideterminazione *ex novo* della disciplina delle aree. Pertanto, ai sensi del punto 2.3 della DGR IX/3836/2012 **la presente variante è esclusa da verifica di assoggettabilità a VAS.**

## **INQUADRAMENTO DEI CONTENUTI DI MODIFICA RISPETTO ALLE STRATEGIE DI PIANO**

Come riportato *ad incipit* della presente relazione, il Comune di Anfo si dotava di proprio PGT ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. con la pubblicazione sul BURL n. 50 – Serie Avvisi e Concorsi – del 10 dicembre 2014 del nuovo strumento urbanistico comunale approvato con delibera di Consiglio comunale n. 33 approvato del 27 settembre 2014. Lo strumento in parola, suddiviso nei tre distinti atti di Piano previsti dagli articoli 8, 9 e 10 della legge urbanistica regionale di riferimento (LR 12/2005 e ss. mm. e ii.), era caratterizzato – fra il resto – da un compendio di elaborati operativi cartografici, coordinati tra loro, afferenti al DdP, al PdS ed al PdR, e da un unico corpo normativo strutturato, secondo una metodologia pianificatoria consolidata, efficace e di inequivocabile applicazione, in un complesso di norme generali e puntuali. Le norme generali di Piano atenevano, fra il resto, alle definizioni in esso incamerate, alle norme prestazionali rivolte alla perseguita qualità ambientale ed ecologico-paesistica, ai disposti funzionali all'applicazione di indici e parametri definiti successivamente per i singoli ambiti di Piano di trasformazione strategica e per i singoli ambiti omogenei di PGT articolanti il mosaico territoriale del PdS e del PdR.

Le NTA di Piano, coordinate alle cartografie operative (in particolare) del PdR, traducevano nel testo di norma il complesso delle strategie del PGT delineate rapportando le politiche territoriali dell'Amministrazione locale con gli esiti delle analisi effettuate sul territorio nel corso dell'iter redazionale del nuovo strumento urbanistico comunale. In ordine alle peculiarità dell'ambito amministrativo comunale, l'apparato documentale del nuovo PGT riservava una cospicua parte agli approfondimenti di tipo paesaggistico-ambientale, ed in particolare allo studio degli ambiti particolarmente sensibili evidenziati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia ed al relativo Piano Paesaggistico (PPR), *in primis* le aree in diretto rapporto con lo specchio lacuale dell'Eridio.

Fra le elaborazioni specificamente rivolte alla corretta individuazione delle peculiarità e delle problematiche territoriali per la successiva efficace individuazione e traduzione in norma delle opportune azioni di Piano si evidenziano i seguenti elaborati integrati nel PGT per farne parte integrante e sostanziale:

- P.1a.2b: Piano Territoriale della Regione Lombardia - Piano Paesaggistico;
- P.1a.3b: P.T.C.P. di Brescia – 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.5a; P.1b.5a - nord; P.1b.5a - sud: 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.8 (gruppo di elaborati): Ambiti di reciprocità visiva lago-entroterra;
- P.1b.9: Rete Ecologica Comunale - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta;
- P.2.6 - R.5: Classi di sensibilità paesistica;
- P.2.7: Relazione paesistica e relativi indirizzi di tutela;
- S.6 – R.6: Carta della Rete Ecologica Comunale.

In particolare, il numeroso gruppo delle elaborazioni sugli ambiti di reciprocità visiva fra il lago e l'entroterra aveva dotato il Piano delle informazioni necessarie sia per l'individuazione degli ambiti dove concentrare le previsioni strategiche di Piano, sia per la definizione delle corrette zone territoriali omogenee e delle relative norme di sviluppo o tutela. In esito alle analisi in parola, nel proprio mosaico territoriale, il PGT (ed in particolare il suo PdR) integrava gli ambiti omogenei di cui all'articolo 4.22 delle NTA, ovvero gli "Ambiti di salvaguardia del contesto lacuale e fluviale".

Si tratta, ai sensi della precitata disposizione delle NTA, delle aree scoperte cui viene riconosciuto, dal PGT, un elevato valore paesistico, percettivo e naturalistico, la cui salvaguardia è fondamentale al fine della lettura del rapporto tra lago ed entroterra (il cosiddetto concetto della "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, preso a particolare riferimento per la pianificazione delle aree di sponda. Ai sensi della normativa del PGT, in tali ambiti era – come è - perseguito il mantenimento dell'area nei suoi connotati naturali, in riferimento agli spazi verdi, alle spiagge ed agli ulteriori ambienti tipici del territorio extraurbano che caratterizza le sponde del lago d'Idro; si evidenzia infatti come tali disposti, e quindi gli ambiti territoriali da essi governati, appartengano al compendio degli ambiti extraurbani ed agricoli, ovvero le aree al di fuori del tessuto urbano consolidato definito dal PdR. Negli ambiti di cui all'articolo 4.22 delle NTA è pertanto vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche; inoltre, non è ivi ammessa alcuna nuova edificazione, né in soprassuolo né in sottosuolo, ad esclusione di quanto relativo, in particolare, alla razionalizzazione del sistema di fruizione della sponda lacuale. L'articolo di riferimento in parola tiene debitamente conto delle condizioni e delle peculiarità di tali ambienti sensibili del territorio, definendone la disciplina di tutela. Tuttavia, come pur evidenziato nella relazione illustrativa del nuovo PGT (integrata nel complesso documentale del DdP), lo stato di fatto territoriale evidenzia uno sviluppo dei sistemi antropici che riflette una tecnica urbanistica antecedente alla nuova concezione pianificatoria improntata anche sulle tematiche di tipo ecologico ed ambientale. Il nucleo urbano del capoluogo comunale è sostanzialmente il fulcro delle attività economiche della realtà locale, che si inseriscono sporadicamente nella trama del tessuto prevalentemente residenziale. Unico ulteriore agglomerato con caratteristiche di nucleo urbano minore è localizzabile a settentrione del centro comunale, in località Liperone. Il tessuto urbano consolidato della località si sviluppa, analogamente a quello del capoluogo, su un conoide di deiezione e si sviluppa prevalentemente ad oriente dell'arteria che lo collega ad Anfo, ovvero la SP 237) ed è



sostanzialmente riservato alle funzioni residenziali. Il nucleo è caratterizzato da un'edilizia rada di matrice non storica priva delle connotazioni che siano tipicamente frutto di una pianificazione attuativa; connotazioni di tal genere sono infatti riscontrabili esclusivamente in sporadici episodi insediativi sorti nelle aree ad occidente della summenzionata provinciale, a sud del conoide del Liperone. Come puntualizzava la relazione illustrativa del PGT originario, al di fuori dei due nuclei abitati principali, gli ulteriori episodi urbanizzati esistenti si collocano nelle aree più prossime alla sponda dell'Eridio, fra la battigia e la SS 237, prevalentemente in prossimità del tessuto urbano consolidato di Liperone. Si tratta in prevalenza di episodi edilizi disordinati immersi in ampie pertinenze e raramente contraddistinti da pregio architettonico-formale o rilevanza storico-testimoniale, che caratterizzano – spesso dequalificandolo – il paesaggio costiero compreso tra la località minore e gli ambiti a lago della Rocca. La presenza della vegetazione spontanea d'ambiente lacustre salvaguardata in particolare dalle norme di cui al predetto articolo 4.22 delle NTA, contribuisce in ogni caso alla dispersione visiva dei volumi, per quanto presenti in dose massiccia, comunque percepibili quasi esclusivamente dal lago e dalla sua battigia. Impatto maggiore sul paesaggio hanno invece alcuni esiti frutto di una pianificazione attuativa maggiormente recente che si trovano in affaccio sullo specchio d'acqua, a nord del nucleo di Liperone. Trattandosi di episodi insediativi esistenti, il Piano, rilevate le peculiarità e le criticità, sostanzia le proprie strategie secondo la diversificazione delle zone di Piano, consentendo gli interventi e gli usi anche in applicazione di opportune norme prestazionali rivolte alla minimizzazione degli impatti ed alla risoluzione delle problematiche. Laddove ciò non sia possibile attraverso specifici progetti di riqualificazione, diviene pertanto operativa la norma di controllo del PGT secondo le disposizioni di zona ovvero attraverso il combinato disposto di questo con ulteriori specifiche norme per l'utilizzo, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Fra le zone maggiormente oggetto delle politiche di attenzione del PGT vi è stata, sin dalla redazione del PGT originario, la fascia territoriale posta tra la battigia del lago d'Idro e la SS 237. In ragione di ciò, per tali zone del territorio venivano predisposte norme maggiormente restrittive non solo in sede di definizione degli ambiti di Piano puntuali, ma anche in termini di esclusione delle predette aree da specifiche previsioni che, diversamente, trovavano applicazione per effetto di disposizioni interzonalì. Tra queste si rilevava la norma generale per gli ambiti extraurbani ed agricoli di cui al comma 10 dell'articolo 4.19 delle NTA del PGT originario. Tale norma, in coerenza con le norme regionali in vigore rivolte al corretto mantenimento dei territori extraurbani, ammetteva negli ambiti in cui è ammessa l'attività agricola, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, anche per i proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e s.m. e i., la possibilità di realizzare piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi e per la manutenzione degli ambienti, da realizzarsi nel rispetto di specifiche modalità definite in osservanza ai requisiti di corretto inserimento nel contesto e verificata l'impossibilità di utilizzo ai medesimi fini di eventuali ulteriori manufatti recuperabili. Tuttavia, tale norma non era ammessa, dal PGT originario, proprio nel territorio interposto fra la SS237 e la battigia del lago d'Idro.

Come anticipato *ad incipit* della presente relazione, al novellato PGT originario seguiva la prima variante allo strumento urbanistico comunale redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., che interessava i tre atti di Piano (DdP, PdS e PdR), ovvero la variante approvata con delibera di Consiglio comunale n. 28 del 17 dicembre 2018. Fra le azioni di variante, sia di tipo puntuale che generale, l'Amministrazione comunale introduceva la modifica parziale ai predetti disposti di cui all'articolo 4.19 delle NTA del PdR. Ciò, sostanzialmente, in

attuazione dei contenuti del comma 1-bis dell'articolo 62 della legge urbanistica regionale di riferimento, che ammette sul territorio extraurbano, a prescindere dalla titolarità di cui all'articolo 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., la “(...) *realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente (...)*”, tenuto conto che, ai sensi dei medesimi disposti “(...) *Il piano delle regole definisce le dimensioni massime e i caratteri dell'edificio, nonché la superficie minima dell'area di riferimento*”.

Nell'ottica di valorizzazione del territorio extraurbano di maggiore sensibilità anche attraverso le ordinarie opere di manutenzione in capo ai proprietari privati, tenuto conto della correttezza delle norme prestazionali già integrate nel PGT per la realizzazione dei manufatti accessori di cui all'articolo 4.19 (struttura completamente in legno; gronda massima 0,50 m; slp massima di 12,00 mq; struttura semplicemente appoggiata sul terreno, senza fondazioni in calcestruzzo; copertura a due falde con materiale di copertura tradizionale; altezza massima al colmo non superiore a 3,00 m e pendenza minima della falda pari al 30%; unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno; servizio di un appezzamento minimo contiguo di almeno 4.000 mq; indisponibilità di altri edifici analoghi; parere vincolante della Commissione per il paesaggio, ecc...) e tenuto conto comunque delle necessarie autorizzazioni paesaggistiche richieste in applicazione delle leggi nazionali vigenti, con la variante venivano riviste le disposizioni inerenti alla possibilità di edificazione *una tantum* dei manufatti accessori del comma 10 stralciando la previgente esclusione delle aree tra la SS 237 e la battigia dell'Eridio. La sostenibilità di tale scelta veniva avvalorata dal complesso documentale e dal processo di valutazione ambientale della procedura di variante e, pertanto, lo stralcio di tale limitazione si sostanzava nel *corpus* normativo del PGT entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 29 del 17 luglio 2019.

Ciò debitamente premesso, si rileva altresì quanto segue.

Tra le previsioni del Piano originario rivolte al corretto riuso del patrimonio edilizio esistente vi sono quelle inerenti alle azioni di recupero di specifici e peculiari ambiti localizzati, così come quelle relative a situazioni puntuali presenti in misura rilevante e disseminate sull'intero ambito amministrativo comunale. Oltre a puntuali e localizzate previsioni strategiche del DdP e di comparti assoggettati a normativa particolareggiata del PdR, in ambito prettamente extraurbano il PGT originario individuava fra gli ambiti prioritari di valorizzazione quello del complesso della Rocca d'Anfo (art. 4.23 delle NTA), ovvero le aree su cui sorgono le fortificazioni e le ex caserme dell'omonima roccaforte. Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di elementi irrinunciabili di valore paesaggistico, ambientale, naturalistico, storico-culturale, testimoniale ed architettonico, in posizione di preminenza sull'intero contesto del lago d'Idro e contraddistinto da connotati morfologici e localizzativi che ne acquiscono le potenzialità fruibili, qualificandolo come luogo d'elevatissimo interesse pubblico in grado di esaltare l'attrattività (locale e sovralocale) del territorio. In relazione a tali connotati di valenza (anche in termini di identità territoriale), il Comune ha ivi inteso promuovere un'iniziativa volta ad una strategia pianificatoria finalizzata al riconoscimento di un ambito di tutela e valorizzazione per le proprie caratteristiche intrinseche, individuando quale obiettivo prioritario la promozione dell'ambito anche in collaborazione con gli Enti e le Associazioni interessate alla tutela ed alla valorizzazione paesistico-ambientale e storico-culturale del territorio.

Ma – come detto – oltre ad analoghi distretti territoriali significativi, il PGT ha rilevato, affrontato e normato attraverso norme generali di Piano anche gli episodi di minor rilievo aventi tuttavia, nel complesso dell'immagine del Comune, funzione strategica anche in ragione delle moderne politiche territoriali da intraprendere in ordine al miglioramento dell'inserimento paesistico delle preesistenze ed agli imperativi di contenimento del consumo di suolo. Venivano pertanto inglobati nel PGT i disposti di cui agli articoli 4.24 e 4.25 delle NTA, sempre inerenti all'edificato esistente negli ambiti extraurbani del mosaico territoriale comunale. La norma di cui all'articolo 4.24 delle NTA riguarda gli edifici esistenti negli ambiti agricoli (ed extraurbani) non più adibiti all'uso agricolo. Essa è cioè riferita agli edifici esistenti (e, come detto, non adibiti all'uso agricolo) nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole e dispone le opportune misure per il corretto riutilizzo e la corretta rifunzionalizzazione delle preesistenze a prescindere dai requisiti di titolarità di cui all'articolo 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e considerando debitamente la sensibilità generale dei luoghi ove sorgono, disponendo pertanto delle opportune norme in termini di corretto inserimento dei progetti di recupero e potenziamento. Parimenti, per le medesime finalità, il *corpus* normativo del PGT prevedeva le norme di cui all'articolo 4.25, rivolti al corretto recupero dei ruderi. Tale articolo del PGT originario prevedeva che gli Ambiti agro-silvo-pastorali e negli Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato i fabbricati rurali ridotti a rudere potevano essere recuperati nel rispetto di precise prescrizioni: i manufatti devono essere preventivamente individuati in mappa; deve esserne chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico; la ricostruzione deve fare riferimento a documentazione iconografica; in assenza di documentazione iconografica, la ricostruzione deve avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio. La norma in parola testimonia, per i propri contenuti, la coerenza con le ulteriori azioni del PGT rivolte al recupero del patrimonio edilizio come già evidenziate nel corso della presente relazione. Tuttavia, in analogia alla previgente norma di cui all'articolo 4.19, la norma dell'articolo 4.25 del PGT originario escludeva dall'applicazione dei relativi disposti il territorio interposto tra la SS 237 e la battigia del lago d'Idro.

Come analizzato e ricordato poc'anzi, la prima variante al PGT sopra richiamata modificava l'articolo 4.19 del PGT originario estendendo la possibilità di realizzare edifici minori per la manutenzione dei fondi anche nella fascia intercorrente tra la SS 237 e la battigia dell'Eridio. Tuttavia la stessa variante non interessava l'articolo 4.25 delle NTA.

Se nel territorio sensibile tra la SS 237 e la sponda del lago le azioni di salvaguardia hanno trovato – con la prima variante al PGT – corretta integrazione con l'ammissibilità di nuovi edifici di modeste dimensioni per le ordinarie attività manutentive, appare altrettanto coerente ivi ammettere le attività di recupero dei ruderi secondo la norma già integrata nel PGT originario – dapprima - e vigente – poi. In tal senso, con la presente variante si intende procedere ad una sorta di coerenza intertestuale della norma di Piano rispetto ai contenuti vigenti di merito, **incluso il territorio ricompreso tra la SS 237 e la battigia del lago d'Idro tra i luoghi dove è ammesso il corretto recupero dei ruderi esistenti.**

## MODIFICHE ALLE NORME GENERALI DI PIANO

Per quanto relazionato sinora nel corso della presente relazione, si riporta a seguire il contenuto operativo di cui alla presente variante puntuale alle NTA del PGT vigente, interessante, nello specifico, il solo comma 1 dell'articolo 4.25 del *corpus* normativo del Piano delle Regole.

Tale modifica, con la presente variante, viene integrata nel testo delle NTA del PdR vigente come riportato a seguire in forma comparata, funzionalmente alla comprensione dei contenuti operativi della scelta perpetrata; si precisa in merito che i testi stralciati sono riportati in rosso e barrati (~~Abe123~~).

(Estratto del documento PSR 1 “Norme Tecniche di Attuazione” del PGT vigente)

(Omissis...)

### Articolo 4.25 - Ruderi

1. Negli Ambiti agro-silvo-pastorali e negli Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato ~~(ad eccezione del territorio intercorrente fra la SS237 e la battigia del lago d'Idro)~~ i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere preventivamente individuati in mappa;
  - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
  - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
  - in assenza di documentazione iconografica, la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra e l'altezza di 6,00 m.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà, all'interno delle zone indicate al comma 1, fino ad una distanza massima di 50,00 m dai resti del rudere.
4. Per gli interventi ammessi dal presente articolo, valgono le norme del precedente art. 4.24, ad eccezione di quanto previsto dal comma 6 del medesimo articolo.

(Omissis...)

## **BILANCIO URBANISTICO DELLA VARIANTE**

Con riferimento alle modifiche normative puntualmente analizzate nel corso del presente documento, si può affermare che, nel complesso, la variante:

- **non incide sul dimensionamento generale di Piano** del PGT vigente;
- **non incide sulla dotazione di ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** del PGT vigente;
- **non incide sulle previsioni di consumo di suolo** del PGT vigente e pertanto assicura, ai sensi del comma 4 dell'articolo 5 della LR 31/2014, un bilancio ecologico non superiore a zero.

## **ELABORATI OPERATIVI DEL PGT DI VARIANTE**

- *Relazione illustrativa di variante* (il presente documento)
- *PSR 1 "Norme Tecniche di Attuazione"* di variante comparate