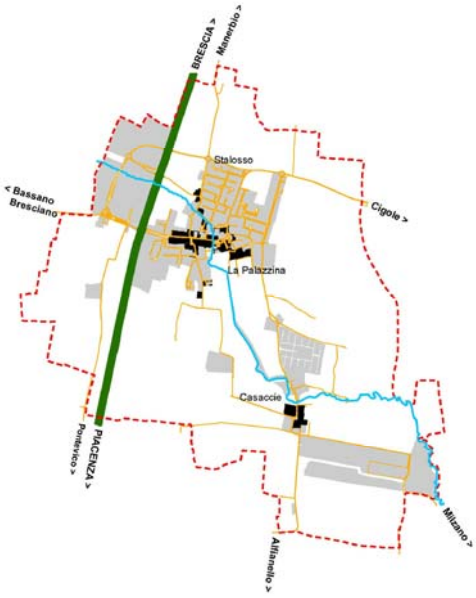
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI SAN GERVASIO BRESCIANO

PIANO di
GOVERNO del
TERRITORIO



Piano delle Regole

(ex.art.10 Legge Regionale 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

Responsabile del progetto: Pian. Fabrizio Franceschini *collaboratori:* Pian. Elena Leoni

IL SINDACO	**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
Cesare Bozzoni	*Geom. Domenica Tognoli*
DELIBERA DI ADOZIONE	**DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA**
D.C.C. n°13 del 22/06/2011	*D.C.C. n°27 del 05/12/2011*

ALLEGATO **PR_1A**	AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE	
COMMESSA U - 081	**TITOLO** **Relazione tecnica**	
FASE APPROVAZIONE	**REVISIONE**	**NOTE** MODIFICATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DEI PARERI E DELLE OSSERVAZIONI
DATA Gennaio 2012	**SCALA**	

A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA

REGIONE LOMBARDIA

INDICE

Premessa **3**

1 Elaborati costituenti il Piano delle Regole **4**

Tipologia architettonica **7**

2 Le modalità di classificazione del territorio **11**

2.1 Contenuti generali **11**

2.2 L'individuazione degli ambiti **13**

3 Le modalità di trasformazione del territorio suddivise per ambiti **17**

3.1 I parametri edilizi **18**

3.2 I Nuclei d'antica formazione **19**

3.2.1 .Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. 20

3.2.2 Previsioni specifiche 20

3.3. Gli Ambiti di recente formazione **21**

3.3.1. Ambiti Residenziali ad Alta densità : 21

3.3.2. Ambiti Residenziali a media densità : 21

3.3.3. Ambiti Residenziali a bassa densità: 21

2.3.4 Previsioni specifiche 23

3.4. Le Aree destinate all'agricoltura **25**

3.4.1. Aree agricole produttive: 25

3.4.2. Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico 25

3.4.3. Le Aree agricola di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico 25

3.4.4. Previsioni specifiche da documento di Piano 26

3.5. Le Aree destinate ad attività produttive **26**

3.5.1. Previsioni specifiche 27

3.6. Gli ambiti - immobili destinati a servizi **27**

3.6.1. Previsioni specifiche 27

3.7. Bosco del Lusignolo e relativo ampliamento **27**

3.8. Aree di attenzione per interesse archeologico **28**

3.9. Vincoli e tutele **28**

3.10. Le Aree non soggette a trasformazione **29**

PIANO DELLE REGOLE
Relazione tecnica
ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12.

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 presente documento integra le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati grafici secondo quanto disposto nell'Apparato Tecnico Normativo Applicativo.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 (Permesso di costruire in deroga).

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 disciplina, 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.

Il Piano delle Regole 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.

Il Piano delle Regole, 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.

Dunque le relative **norme tecniche per la valorizzazione storico-culturali del paesaggio** , introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.
Il territorio di San Gervasio Bresciano, 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, dunque, 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.

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 tecnica
PR_2A: Norme tecniche d'attuazione
PR_3A: Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio
PR_4A: Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n)

Tavole Grafiche

PR1: Classificazione generale degli ambiti del territorio comunale con individuazione delle caratteristiche fisiche e morfologiche degli ambiti di recente formazione (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 DEL 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 1:1.500
PR2.2.1 Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione (coerenza e integrità tipologica + compositivo/architettonico)	scala 1:1.500
PR2.2.2 Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di dissesto e del valore architettonico	scala 1:1.500
PR2.2.3 Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica e del tipo di interesse	scala 1:1.500
PR2.2.4 Analisi degli edifici: destinazione d'uso prevalente al piano terra	scala 1:1.500
PR2.2.5 Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni	scala 1:1.500
PR2.3 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli edifici con individuazione delle unità minime di intervento e delle strategie per i piani attuativi	scala 1:1.500
PR2.4 Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici	scala 1:1.500

AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE

PR3.0: Classificazione del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione	scala 1:5.000
PR3.1/2/3: Classificazione 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, all'interno del Documento di Piano, contiene, infine, la **componente paesistica**, in quanto la Legge Regionale 12/2005 assegnando il compito precipuo 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, e 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 caso specifico di San Gervasio Bresciano 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_3A "Norme tecniche per la tutela e la valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio".

I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Si definisce 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 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.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica esistente sono stati individuati in cartografia con apposite perimetrie e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78. Il presente piano, costituendo adeguamento del medesimo alla Legge 11 marzo 2005, n. 12, nonché ai contenuti del PTPR e del PTCP è steso nello spirito e per gli effetti nonché con gli obiettivi stabiliti dai citati strumenti e coerentemente con le finalità dello strumento generale tese a "salvaguardare e rivitalizzare gli ambiti di antica formazione.

L'analisi dei Nuclei di Antica Formazione - Piano Particolareggiato per il recupero, la tutela e la valorizzazione del Centro Storico di San Gervasio Bresciano -, 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 e del valore architettonico, la rilevanza paesistica e del tipo di interesse, 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 a 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 di d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione (Isolato n)" 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 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
- attivita' commerciale
- attivita' 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 sanita'
- destinazione pubblica assistenza
- destinazione pubblica sicurezza
- destinazione pubblica sport

Epoca Storica

L'immobile identificato viene classificato in base all'epoca storica di costruzione; 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 (e trasformazione)

Lo stato di conservazione, non rappresenta un entità materica ne 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 e 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 forometrici 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)

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 o là dove questi ne siano dotati, si individuano una serie di elementi architettonici significativi per i quali se ne prescrive la conservazione (archi,volte, murature, colonne, logge, portici, poggioli, 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);

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 piu' approfondito nelle NTA del Piano delle Regole.

Note prescrittive

Le note contengono 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.

2 Le modalità di classificazione del territorio

2.1 Contenuti generali

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

b) **gli immobili assoggettati a tutela** in base alla normativa provinciale (PTCP):
Edifici segnalati da PTCP
-Palazzo Ferrazzi (DM 06/04/2001)
- Chiesa parrocchiale SS. Gervasio e Protasio (DM 06/04/2001)
- Chiesa della Madonna di Lourdes (DM 06/04/2001)
-Edifci vincolati da PTCP
- Chiesa Preziosissimo Sangue o dei Caduti
- Chiesa S. Vincenzo
- Chiesa Immacolata
- Casa Archetti
- Antico cimitero a monte della Parrocchia
- Cimitero di Antonio Tagliaferri (esterno ai NAF)
- La Palazzina
- Castello - tracce
- Villa Calzoni
- Chiesa S. Maria Assunta
- Mulino Casacce con ruota in legno
- Casa delle Corti
- Casa Gotica Savaresi
- Villa Brognoli

c) 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 Comune amministrativo di San Gervasio Bresciano oggetto di studio.**

d) 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 Comune amministrativo di San Gervasio Bresciano oggetto di studio.**

e) 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";

f) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

2.2 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**, 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) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.
5) **Ambiti destinati a servizi,** si tratta di immobili o aree riservate a servizi pubblici o di pubblica utilità
6) 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) e 6) 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:

- 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 densità
- verde privato
- Ambiti consolidati per attività produttive;
- Ambiti destinati a servizi
- Ambiti per attività ludico-ricreative e ricettive (sottoposte a norma speciale)-Parco acquatico "Le Vele".

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 "*screenig*" 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.

Il sistema insediativo del comune di San Gervasio Bresciano è caratterizzato da una forma compatta a nord, attraversata dall'autostrada A21, separato dalla frazione localizzata a sud di Casaccie. Il centro storico è presente in entrambe le urbanizzazioni, a nord ha una conformazione stretta ed allungata verso est-ovest lungo la viabilità principale che attraversa San Gervasio, mentre a sud ha dimensioni nettamente più ridotte e caratterizza la quasi totalità degli edifici di Casaccie. La destinazione produttiva e artigianale è a ridosso del tratto Autostradale , non solo ad ovest di questa, ma anche ad est, in connessione con la destinazione residenziale. La superficie degli Ambiti residenziali consolidati ad alta, media densità occupano una superficie rilevante e superiore rispetto alla superficie destinata agli Ambiti consolidati per attività produttive.
I servizi sono risultano globalmente di quantità alta e sono dislocati nel centro di San Gervasio Bresciano , per un'analisi più dettagliata si rimanda al Piano dei Servizi.
Infine si propone un riepilogo delle condizioni di utilizzazione del suolo riferite in particolare al tessuto urbano consolidato scomposto in zone omogenee:

Suolo urbanizzato (consolidato)

			MQ	%	
	Autostrada:		167.058	8,11%	DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
	Infrastrutture stradali:		238.281	11,57%	
1	**TOTALE INFRASTRUTTURE**		**405.339**		
	NAF	Nuclei di Antica Formazione	169.329	8,22%	
	Ambiti RESIDENZIALI	Ambiti residenziali ad alta densità	121.270	5,89%	
		Ambiti residenziali a media densità	248.980	12,08%	
		Ambiti residenziali a bassa densità	129.002	6,26%	
		Ambiti ad alta incidenza di verde privato	14.819	0,72%	
2	**TOTALE AMBITI RESIDENZIALI**		**683.400**		
	Ambiti PRODUTTIVI	Ambiti produttivi artigianali	361.415	17,54%	
3	**TOTALE AMBITI PRODUTTIVI**		**368.018**		
	Ambiti destinati a SERVIZI	Ambiti destinati a SERVIZI	603.487	29,29%	
4	**TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI**		**603.487**		
5	**Parchi urbani Bosco del Lusignolo**		788.503		

6	***SUOLO URBANIZZATO***	CONVENZIONALE (1+2+3+4)	2.060.244	*99,68%*
7		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (5)	788.503	
8		COMPLESSIVO (6+7)	2.848.747	

SUOLO URBANIZZABILE DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE

Tangenziale sud (infrastruttura di carattere sovracomunale non computata ai fini del consumo di suolo)		34.485	7,38%	DI CUI AL PIANO DELLE REGOLE
TOTALE INFRASTRUTTURE		**0**		
NAF	Nuclei di Antica Formazione	0	0,00%	
Ambiti RESIDENZIALI	Ambiti residenziali ad alta densità	2.163	0,46%	
	Ambiti residenziali a media densità	97.936	20,96%	
	Ambiti residenziali a bassa densità	42.649	9,13%	
	Ambiti ad alta incidenza di verde privato		0,00%	
TOTALE AMBITI RESIDENZIALI		**142.748**		
Ambiti PRODUTTIVI	Ambiti produttivi artigianali	235.576	50,41%	
TOTALE AMBITI PRODUTTIVI		**235.576**		
Ambiti destinati a SERVIZI	SERVIZI di progetto	42.556	9,11%	
TOTALE AMBITI DESTINATI A SERVIZI		**42.556**		
Parchi urbani sovracomunali e territoriali non realizzati (ampliamento bosco dell'Usignolo)		1.238.704		
TOTALE QUANTITA' RESIDUE INTERNE AL TUC		**420.880**		

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 (e per la localizzazione degli AT e dei PII)
- Attività ludico ricreative sottoposte a norma speciale
- Bosco Lusignolo e relativo ampliamento.

Le **aree agricole produttive** le parti del territorio destinate ad uso agricolo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

Gli **ambiti agricoli di rispetto dell'abitato e tutela degli ambiti di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico** individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico- culturali- ambientali che 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. La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento

chiaro di tutelare gli ambiti liminali e definire la soglia di demarcazione città-campagna,preservando dalla possibile trasformazione porzioni di territorio ancora non urbanizzate.
In tale sede si intende precisare che le condizioni di non trasformabilità assegnate a queste porzioni di territorio.
In particolare, infatti, la potenzialità insediativa di edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura determinate dalle superfici dei terreni ricadenti in tali ambiti è comunque salvaguardata potendo essere utilizzata su altri terreni dell'azienda ricadenti in ambiti di Aree agricole produttive.

Le **aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico** Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista nessuna modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento.

Gli ambiti destinati ad **attività ludico ricreative sottoposte a norma speciale** Si tratta di un comparto già oggetto di convenzionamento, interessato da struttura a carattere polivalente ed opportunamente attrezzato per lo svolgimento di attività ludica ricreativa, sportiva e ricettiva con particolare prerogativa alle attività acquatiche.

Infine il **Bosco del Lusignolo** :Obiettivo principale è quello della preservazione dei caratteri naturali e paesistici, al fine di un'espansione del Bosco Planiziale del Lusignolo già esistente, è localizzato in un territorio prettamente agricolo, è prossimo al Parco Regionale dell'Oglio Nord (Comuni di Pontevico, Alfianello e Seniga) verso sud, mentre ad est è presente il Parco locale di interesse sovracomunale del Basso Mella (Comune di Pralboino); il bosco è raggiungibile oltre che dal Comune stesso, anche dall'uscita di Pontevico Autostrada A21. Il bosco è collegato da passerelle e ponticelli, il progetto ha seguito scelte progettuali nate da esigenze estetiche, funzionali, economiche e gestionali.
Nel bosco sono stati realizzati percorsi ciclopedonali per una lunghezza complessiva di 10.000 ml in asfalto a basso impatto ambientale. Gli stessi permettono il collegamento alla rete Provinciale delle piste ciclabili ed in particolare alla Seniga–Villachiara.

3 Le modalità 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 I 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 trasformative e conformative dei suoli attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di San Gervasio Bresciano.

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 I 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. 30 – Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

3.2.1.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 e in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.

Sono previsti Piani di Recupero di iniziativa privata, tuttavia l'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.
Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione.
I Piani di Recupero in variante individueranno gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati sia pubblici, e la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potranno ricorrere all'istituto della monetizzazione eccezion fatta per la quota riguardante ai "parcheggi primari".

3.2.2 Previsioni specifiche

Come precedentemente detto, il Piano Particolareggiato per il centro storico dà una restituzione sintetica degli interventi previsti sia per ciascun edificio (PR 2.2.1,2.2.2,2.2.3,2.2.4,2.2.5), sia per gli spazi pubblici; nella tavola PR.2.4 si notano gli interventi di arredo urbano previsti di nuova pavimentazione a pavé.

Piano di Recupero

PR01

Località: Cascina Omicello
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =8.000 mq
Destinazione prevalente prevista:Residenziale

3.3. 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 San Gervasio Bresciano 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.
Di seguito vengono indicate le condizioni di attuazione.

3.3.1. Ambiti Residenziali ad Alta densità :

questa macrozona ricopre un ambito consolidato caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e fronti edilizi compatti.
Comprende aree urbanizzate sature dal punto di vista edilizio e con esigue possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

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

3.3.2. Ambiti Residenziali a media densità :

questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e palazzine).

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 32 . delle NTA del Piano delle Regole.

3.3.3. Ambiti Residenziali a bassa densità:

si tratta della porzione consolidata prevalentemente a destinazione residenziale, urbanizzata e in previsione di esserlo come completamento della forma odierna.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 33 . delle NTA del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a **Piani attuativi**, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.
Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto.

Piano Attuativo

Interessa interventi edilizi riguardanti edifici recenti e/o lotti liberi che prevedano l'insediamento di destinazioni residenziali e/o terziarie superiori ai limiti sopra esposti, ottenute mediante l'attività anche congiunta di ricostruzione e/o nuova costruzione.
E' consentita l'edificazione con destinazione residenziale secondo l'indice territoriale di ambito coincidente con il valore dell'indice fondiario attribuito in assenza di strumento attuativo.
L'altezza massima potrà essere di metri **8,00**.
Per ciò che riguarda gli standard urbanistici e/o le dotazioni per miglioramento della viabilità, il piano attuativo definirà la quota di monetizzazione delle necessità definite dal piano dei servizi.

Nel caso l'ambito oggetto di Piano attuativo non sia raggiunto da reti di sottoservizi, dovrà essere realizzato un unico punto di captazione e/o approvvigionamento di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale
I Piani attuativi 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 ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.
Per tutte le previsioni soggette a preventiva approvazione di piano attuativo dovrà essere previsto l'allaccio alla rete dei sottoservizi esistenti ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto.
Inoltre le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione secondo le **norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli che sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione.**

2.3.4 Previsioni specifiche

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione di Piani Attuativi sono quelli descritti di seguito:

Piani Attuativi a destinazione prevalente residenziale

Denominazione del Prg previgente	**Denominazione da PGT vigente**	**stima superficie** mq	**volumetria massima** mc
ex PE5R	PA 1	8.000	**4.300**
ex PE6	PA 2	4.590	**2.500**
ex PE12R	PA 4	25.173	**13.600**
ex PE14	PA 5	5.580	**3.020**
ex PE15	PA 6	4.580	**2.480**
ex PE1V	PA 15	10.850	**5.860**
ex PE2V	PA 16	17.250	**9.350**
ex PE2R	PA 18	6.290	**3.450**
ex PE3V	PA 19	8.170	**4.450**
PII Lusignolo	PII Lusignolo *già convenzionato*	138.300	106.620

Piani Attuativi a destinazione prevalente produttiva

Piani Attuativi in ambito Produttivo Artigianale					
id	(St) stima superficie territoriali	(Ut) Indice di utilizzazione territoriale	(Ic) rapporto di copertura	(Sc) stima superficie. coperta	(Slp) stima superficie lorda di pavimento
PA 3	12.790	0,80	0,60	7.674	10.232
PA 7	36.072	0,80	0,60	21.643	28.860
PA 8	115.315	0,80	0,60	69.189	92.250
PA 9	12.034	0,80	0,60	7.220	9.625
PA 10	7.644	0,80	0,60	4.586	6.115
PA 11	22.759	0,80	0,60	13.677	18.235
PA 12	9.456	0,80	0,60	5.674	7.565
PA 13	12.287	0,80	0,60	7.372	9.830
PA 14	8.362	0,80	0,60	5.017	6.690
PA 17	17.448	0,80	0,60	10.469	13.960

Piani attuativi e Piani Integrati di Intervento in corso di attuazione o convenzionati
PII BORGO LUSIGNOLO
Località: San Gervasio Bresciano
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =149.890 mq
Destinazione prevalente prevista: Residenziale

PII RIMEMBRANZE
Località: San Gervasio Bresciano
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =15.241 mq
Destinazione prevalente prevista: Residenziale

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 32 c.14 per i P.A: residenziali e all'art.35 c.14 per i P.A. produttivi-artigianali.

3.4. Le Aree destinate all'agricoltura

Le aree destinate all'agricoltura sono esterne al Tessuto Urbano Consolidato, vengono utilizzate per attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, quali la trasformazione o l'alienazione dei prodotti agricoli, quando esse rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

3.4.1. Aree agricole produttive:

sono parti di territorio destinate ad uso agricolo con fine produttivo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 39. delle NTA del Piano delle Regole.

3.4.2. Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

A questo ambito appartengono le aree che possiedono caratteristiche rilevanti sotto il profilo ambientale, naturalistico ed ecologico e che necessitano di una riqualificazione naturalistica dal punto di vista paesistico. Comprendono, quindi, le aree destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione del patrimonio vegetazionale, al risanamento di elementi di degrado esistenti e le aree agricole costituenti elemento essenziale del paesaggio.

Inoltre, tali aree possono essere interessate da corridoi ecologici a scala provinciale intese come fasce di territorio che presentano una continuità territoriale e che sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro.

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

3.4.3. Le Aree agricola di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico

La loro localizzazione è posta intorno all'ambito urbanizzato con l'intento chiaro di tutelare gli ambiti al margine e definire la soglia di demarcazione città-campagna, preservando dalla possibile trasformazione porzioni di territorio ancora non urbanizzate.

Per ciò che riguarda la possibilità trasformativa di queste aree e la potenzialità insediativa di edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura determinate dalle superfici dei terreni ricadenti in tali ambiti è

comunque salvaguardata potendo essere utilizzata su altri terreni dell'azienda ricadenti in ambiti di Aree agricole produttive (Art. 39 delle NTA del Piano delle Regole).

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 41 delle NTA del Piano delle Regole.

3.4.1. Previsioni specifiche da documento di Piano

ATR 01
Località: San Gervasio Bresciano
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =10.459 mq
Destinazione prevalente prevista: Residenziale
ATR T 01
Località: San Gervasio Bresciano
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =17.663 mq
Destinazione prevalente prevista: Turistica Residenziale Sperimentale
PII 01
Località: Est della Cascina Omicello
Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico =18.345 mq
Destinazione prevalente prevista: Residenziale

3.5. Le Aree destinate ad attività produttive

Gli **ambiti consolidati per attività produttive** sono le zone consolidate occupate da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.
Tali ambiti, nel Comune di San Gervasio Bresciano, sono collocati lungo il tratto autostradale A21, ad est di questo si frammista alla destinazione residenziale, mentre a nord-ovest vi sono solo attività produttive e artigianali.

Gli **ambiti destinati ad attività ludico ricreative e ricettive sottoposta a norma speciale- Parco acquatico "Le Vele"** si tratta di un comparto già oggetto di convenzionamento, interessato da struttura a carattere polivalente ed opportunamente attrezzato per lo svolgimento di attività ludica ricreativa, sportiva e ricettiva con particolare prerogativa alle attività acquatiche.

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

3.5.1. Previsioni specifiche

SUAP 02

Località: San Gervasio Bresciano

Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico = 104.544 mq

Destinazione prevalente prevista: Produttiva

3.6. Gli ambiti - immobili destinati a servizi

Questi ambiti costituiscono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

Nel comune di San Gervasio Bresciano questi trovano la loro localizzazione soprattutto nella parte settentrionale del territorio comunale, la località Casaccie risulta essere meno dotata ma a breve distanza dai servizi esistenti.

Per La definizione degli Indici e Parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda all'apparato normativo ed attuativo previsto nell'allegato PS_1A del Piano dei Servizi

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

3.6.1. Previsioni specifiche

TANGENZIALE SUD

Località: San Gervasio Bresciano

Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico = 53.625 mq

ISOLA ECOLOGICA (RICOLLOCAZIONE)

Località: San Gervasio Bresciano

Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico = 3.085 mq

DEPURATORE

Località: San Gervasio Bresciano

Superficie da stima rilievo aerofotogrammetrico = 44.062 mq

3.7. Bosco del Lusignolo e relativo ampliamento

Si tratta di un ambito di grande valenza e potenzialità ambientale naturalistica esemplare per caratteristiche e dimensioni rispetto ad un contesto di scala anche sovracomunale.

Obiettivo principale, fatte salve le specifiche sotto riportate è la creazione di una grande foresta di pianura. La perimetrazione riportata negli elaborati grafici del Piano delle Regole individua l'ambito del

Bosco Planiziale del Lusignolo, all'interno di tale ambito la porzione prevalente del territorio è assimilabile alle "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico" a cui si rimanda alle disposizioni normative. Il piano individua anche l'ambito di ampliamento del Bosco del Lusignolo con perimetrazione riportata negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
All'interno di tale ambito sono consentite le attività agricole che non prevedano trasformazioni stabili dello stato di fatto, inoltre sono vietate tutte le nuove costruzioni.
Per gli edifici esistenti in tale zona vigono le norme di cui l'art. 37. "aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico".
Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ricadenti all'interno della perimetrazione dell'ampliamento del bosco del Lusignolo potranno computare gli stessi ai fini dell'edificazione di attività agricole in ambito "aree agricole produttive", utilizzando gli indici di questi ultimi ambiti
Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 44 e 45.

3.8. Aree di attenzione per interesse archeologico

Il PGT individua nelle tavole d'analisi del Documento di Piano "vincoli e tutele ope legis" e nelle tavole delle componenti del paesaggio storico culturale, le aree archeologiche, che risultano caratterizzate dal ritrovamento di beni di interesse archeologico, ovvero che per storicità e prossimità a ritrovamenti archeologici sono considerati luoghi di potenziale rischio.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 46.1.

3.9. Vincoli e tutele

Identificazione degli ambiti del territorio comunale particolarmente sensibili, per i quali le condizioni di trasformazione possono risultare più o meno limitative.
All'interno dei nuclei di antica formazione si identificano 14 edifici di particolare interesse storico architettonico di cui 3 vincolati dal DM 06/04/2001 ed altri 11 segnalati dal PTCP e dal PRG vigente.
Altri vincoli sono dati dalla presenza di un pozzo a nord ovest in zona artigianale, i 10m limitrofi sono di tutela assoluta ed i 200 d'intorno di tutela. L'intero percorso della Seriola Lusignolo è invece interessato dalla fascia di rispetto di 150m (D.Lgs. 42/2004 art.142), dalla quale vengono escluse le zone urbanizzate.
Il Progetto direttore della Rete Ecologica della provincia di Brescia individua sul territorio di San Gervasio Bresciano un ganglio principale, ovvero un ambito territoriale compatto e ricco di elementi naturali. Su tale areale insiste il Bosco del Lusignolo, tale intervento fa capo al progetto "Dieci grandi foreste di pianura", definito e avviato nel 2002 dalla Regione Lombardia, D.G. Agricoltura, relativa al miglioramento della qualità ambientale e della sostenibilità del proprio territorio, orientando gli obiettivi

specifici non esclusivamente alla componente paesistica e ambientale della pianificazione, ma anche a quella sociale e infrastrutturale.
San Gervasio, dunque, è stato coinvolto all'interno di una logica di sistema, in cui il Parco del Lusignolo comprende un'area compresa fra i comuni di Alfianello, Cigole e Milzano e in un intervento di natura regionale per la trasformazione del territorio sia sul piano degli aspetti ambientali che sociali.

3.10. Le Aree non soggette a trasformazione

Il presente P.G.T. individua aree non soggette a trasformazioni urbanistiche: sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere ambientale-paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

Sono le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di rischio, di localizzazione in prossimità a beni paesaggistici significativi o coincidenti con i medesimi, non funzionali all'attività agricola e che per oggettive condizioni di fatto siano inidonee agli usi urbanistici.
Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni intrinseche e del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili della stato di fatto fatta salva la possibilità, paesisticamente da verificare, di rimboschimento.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione all'art. 47