

Variante Generale al P.G.T. vigente 2015



Lo stato di attuazione del PGT

L'Amministrazione Comunale di Cazzago San Martino ha approvato il proprio PGT in data 04/05/2007, con deliberazione consiliare n. 19 e vigente dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (Serie Inserzioni e Concorsi n. 40 del 3 ottobre 2007).

Tale strumento è stato successivamente diverse volte modificato in modo parziale. La Variante più recente vigente è quella approvata con deliberazione C.C. n. 7 del 17/02/2014 ed efficace a partire dal 02/04/2014).

La tabella seguente riporta la sequenza cronologica delle varianti, comprese quelle derivanti dall'approvazione di SUAP in variante al PGT.

	Piano	Adozione		Approvazione		Vigenza (BURL)	
		Atto	Data	Atto	Data	Atto	Data
1	PGT	DCC n. 67	27/11/2006	DCC n. 19	04/05/2007	SIC n. 40	03/10/2007
2	I variante al PdR	-	-	DCC N. 35	07/11/2008	SIC n. 5	04/02/2009
3	II variante al PGT	DCC n. 72	23/12/2009	DCC n. 21	09/06/2010	SIC n. 37	15/09/2010
4	Variante al PGT	DCC n. 50	30/09/2009	DCC n. 8	22/01/2010	SIC n. 7	17/02/2010
5	III variante al PGT	DCC n. 33	12/08/2010	DCC n. 4	18/01/2011	SIC n. 18	04/05/2011
6	SUAP "Castellini"	-	-	DCC n. 34	06/06/2011	SAC n. 30	27/07/2011
7	SUAP "SIAB e HIPAC"	-	-	DCC n. 59	24/11/2011	SAC n. 50	14/12/2011
8	IV variante al DdP	DCC n. 26	06/06/2013	DCC n. 55	25/10/2013	SAC n. 51	18/12/2013
9	SUAP "GBC Industrial Tools"	-	-	DCC n. 7	17/02/2014	SAC n. 14	02/04/2014

Le linee guida della variante generale

Azzeramento del consumo di suolo

E' l'obiettivo principale della variante al PGT che non rinuncia però a delineare un quadro strategico che guarda al futuro. Tale scelta oltre a nascere dalla consapevolezza che il suolo non urbanizzato è un bene prezioso non rinnovabile, risulta perfettamente in linea con le recenti indicazioni normative regionali, con i contenuti del nuovo P.T.C.P. e con le linee guida per la redazione del PTRR della Franciacorta.



Le linee guida della variante generale

Dall'espansione alla ricucitura dell'edificato

Le azioni della variante del PGT sono quindi finalizzate a ricucire e riqualificare il tessuto edilizio esistente anche attraverso forme innovative di incentivazione al recupero edilizio e attraverso una migliore definizione dei margini con il territorio non edificato.



Le linee guida della variante generale

Riconoscimento del ruolo di Cazzago San Martino all'interno del sistema Franciacorta

Gli elementi di pregio paesaggistico e culturale, quali la valle del Longarone e le aree collinari e pede-collinari, le emergenze storico-architettoniche presenti e la posizione stessa del comune nell'area franciacortina, fanno di Cazzago un elemento centrale e riconoscibile nell'immagine del paesaggio della Franciacorta. Le scelte del PGT per le aree agricole ed inedificate perseguono l'obiettivo di considerare il paesaggio come un organismo vivo e che, come tale, va curato, salvaguardato ma anche mantenuto.



Le linee guida della variante generale

Uno strumento al servizio dei cittadini

Il ruolo ecologico della pianificazione comunale

Si vuole proporre un diverso punto di vista al mondo dell'agricoltura, un punto di vista che nasce da un'analisi settoriale, la pianificazione territoriale e lo studio del paesaggio. Tali punti di vista permettono di guardare all'agricoltura non semplicemente come un'attività produttiva.

Essa svolge un fondamentale ruolo nell'equilibrio ecologico del sistema ambientale, culturale ed identitario, oltre che produttivo.

Il lavoro della terra è ciò che ha fatto di un territorio un paesaggio.

Attenzione alle criticità ambientali attraverso precise azioni pianificatorie.

Le linee guida della variante generale


Il territorio inedificato come risorsa per la comunità ed il paesaggio –
manutenzione e fruizione del territorio

Una visione per il futuro della comunità in un ottica di sistema sovra-
comunale individuando progetti strategici che possono riguardare anche le
infrastrutture esistenti

I contenuti della variante generale

- Classificazione del territorio comunale
 - Gli ambiti di trasformazione
- Il sistema infrastrutturale ed il potenziamento delle linee esistenti - ipotesi di estendimento del sistema di trasporto pubblico metropolitano
- Il paesaggio, gli ambiti agricoli ed ecologici come elementi vivi e fondanti per una nuova visione del territorio
- Le Norme Tecniche di Attuazione ed il recupero dei NAF
- Il “Registro dei diritti edificatori” (cd. Borsino Immobiliare)

Classificazione del territorio comunale

An aerial photograph of the municipality of Cazzago San Martino in the Province of Brescia. The image shows a central urban area with a dense grid of buildings and streets, surrounded by a patchwork of agricultural fields and roads. The text 'Classificazione del territorio comunale' is overlaid on the image, underlined.





Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: esclusa anche agli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005

Altre specifiche normative: è ammesso il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti anche con funzioni non agricole secondo le specifiche indicazioni delle norme del Piano delle Regole

Altre indicazioni: trattasi di un ambito dall'elevato valore naturalistico e morfologico (paleo alveo) la cui conservazione e fruizione pubblica diventa uno degli obiettivi principali del PGT. Rappresenta, annesso alla zona delle "musne" verso sud-est, un elemento fortemente caratterizzante il paesaggio della Franciacorta divenendone addirittura uno degli elementi connotativi principali. La cura del paesaggio, attraverso le pratiche colturali, e la possibilità di una diffusa fruizione sono gli obiettivi principali a cui la normativa specifica mira.



E2.2 _ AREE COLLINARI E PEDECOLLINARI di valore paesistico-ambientale

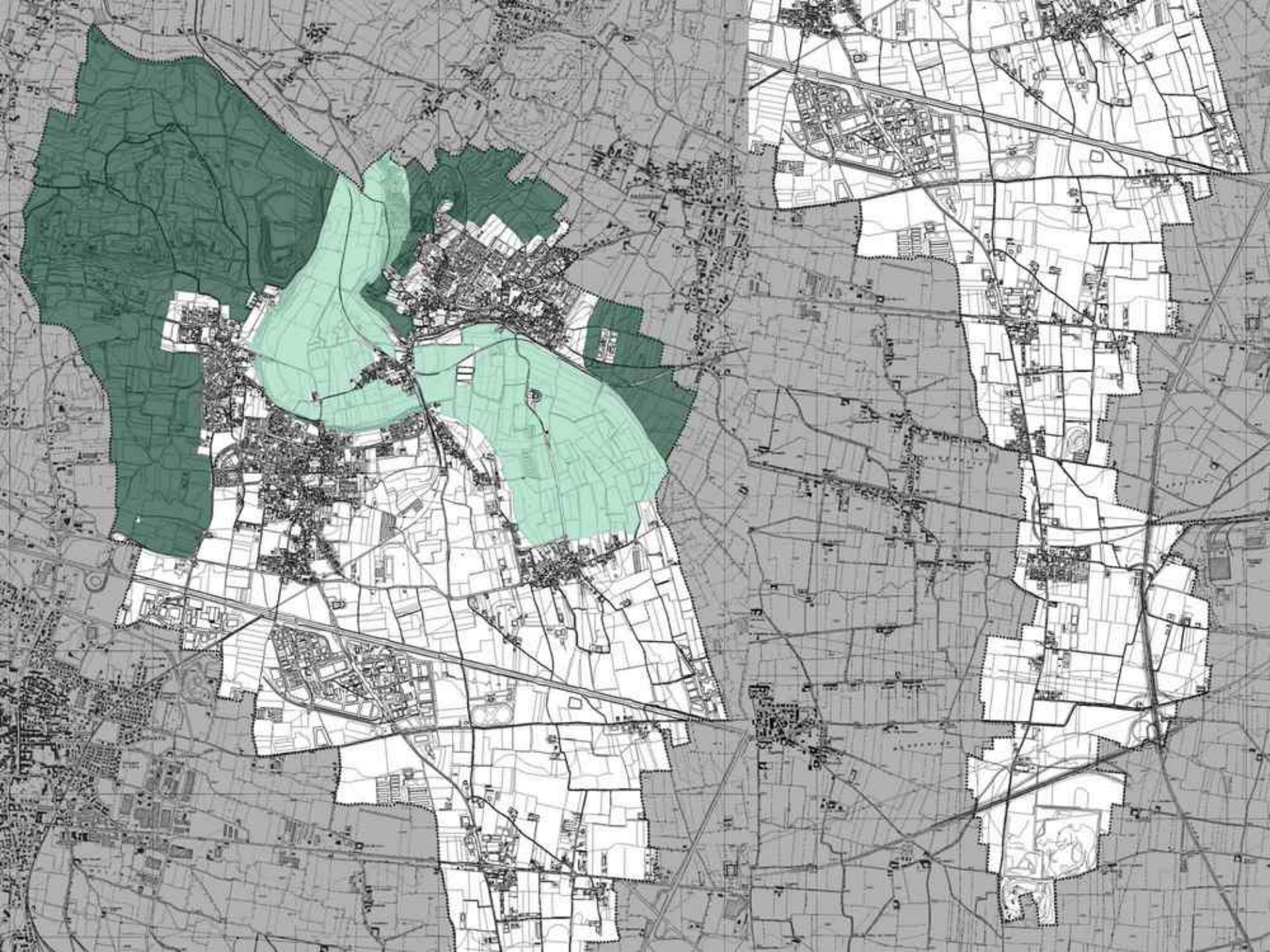


Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: ammessa ai soli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005 secondo le specifiche limitazioni date dalla normativa. Saranno ammessi, in base a precise indicazioni morfologiche e dimensionali, solamente gli interventi connessi alle attività agricole “di pregio” al fine di garantire una corretta “manutenzione” del paesaggio. Sono introdotte superfici minime di colture pregiate presupposto per i possibili interventi comunque caratterizzati da un basso impatto ambientale

Altre specifiche normative: è ammesso il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti anche con funzioni non agricole secondo le specifiche indicazioni delle norme del Piano delle Regole

Altre indicazioni: trattasi del paesaggio “diffuso” identificativo del territorio franciacortino. Obiettivo è il potenziamento delle caratteristiche peculiari che ne caratterizzano l'immagine oltre a favorire la fruizione diffusa



E2.3 _ AREE AGRICOLE di valore paesistico e della valorizzazione culturale

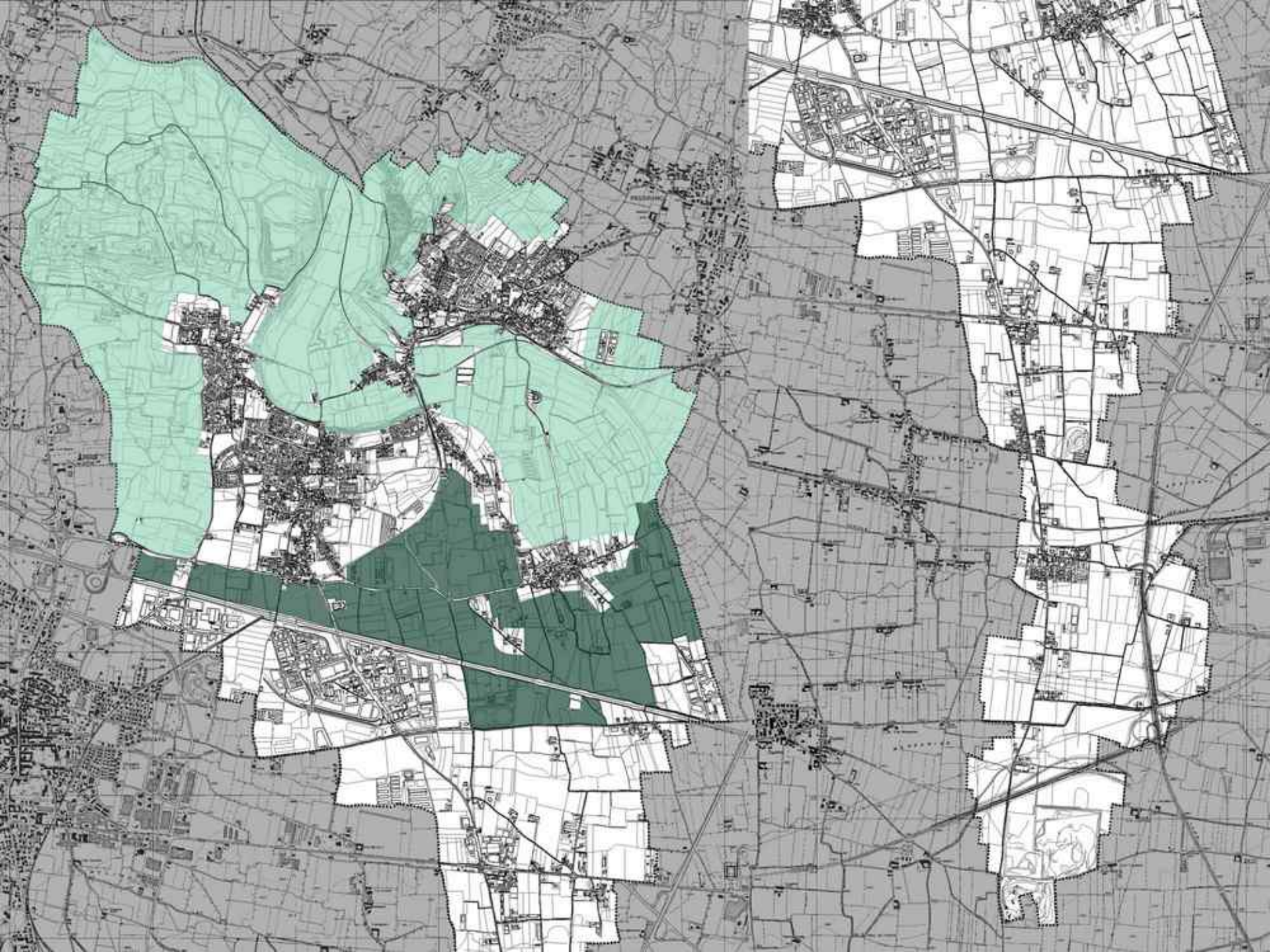


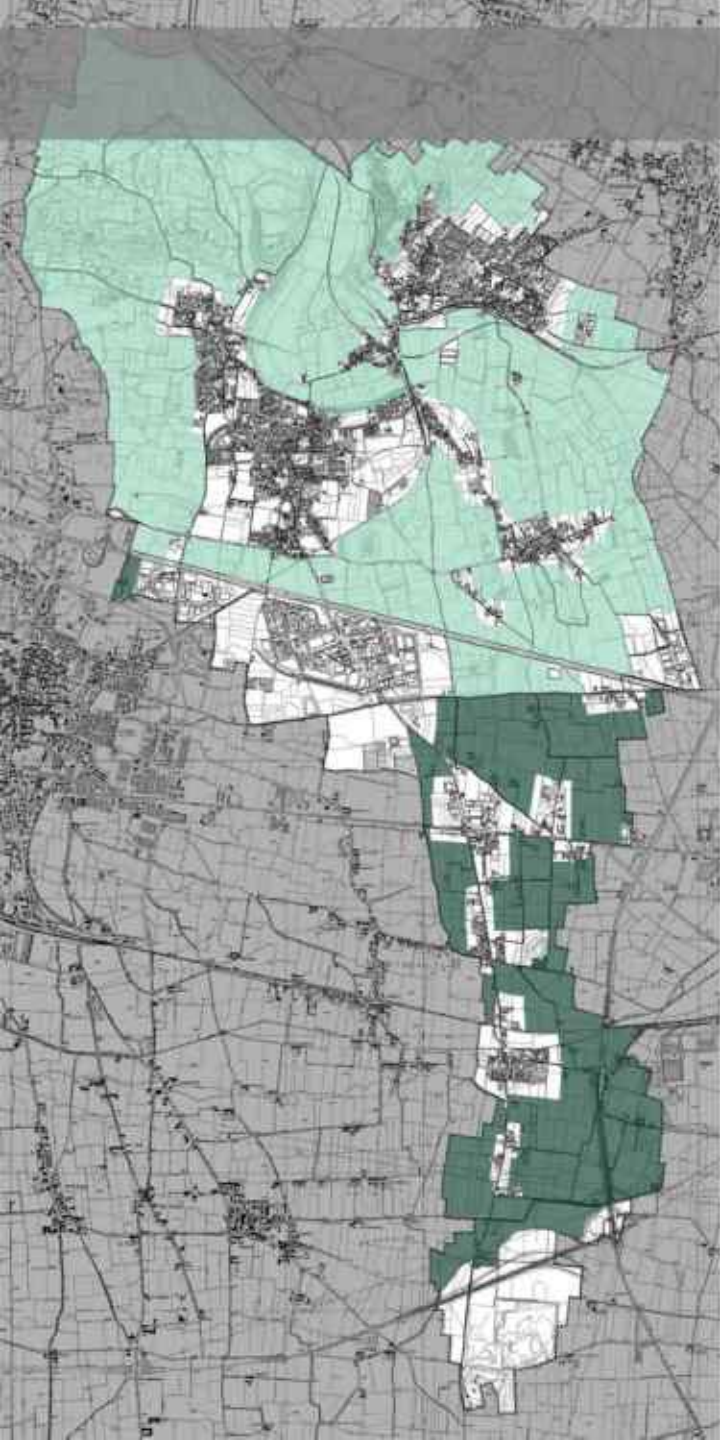
Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: ammessa ai soli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005 secondo le specifiche limitazioni date dalla normativa. Le norme contengono minore limitazioni rispetto alle zone precedenti prevedendo comunque il divieto di insediamento per attività zootecniche di carattere intensivo

Altre specifiche normative: è ammesso il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti anche con funzioni non agricole secondo le specifiche indicazioni delle norme del Piano delle Regole

Altre indicazioni: trattasi di un ambito agricolo produttivo di raccordo tra gli ambiti di pianura ed i più pregiati, dal punto di vista paesaggistico, ambiti propri della Franciacorta.





Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: ammessa ai soli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005 senza limitazioni e secondo le indicazioni normative regionali

Altre specifiche normative: è ammesso il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti anche con funzioni non agricole secondo le specifiche indicazioni delle norme del Piano delle Regole

Altre indicazioni: trattasi dell'ambito maggiormente produttivo dal punto di vista agronomico, in gran parte irriguo. La normativa è finalizzata a consentire i necessari interventi di carattere agricolo salvaguardando nel frattempo gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale, gli elementi naturalistici e di connessione ecologica (filari, rogge e fossi) e le percorrenze rurali in un'ottica di fruizione diffusa





Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: esclusa anche agli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005

Altre specifiche normative: è ammesso il riuso e la riqualificazione degli edifici esistenti anche con funzioni non agricole secondo le specifiche indicazioni delle norme del Piano delle Regole

Altre indicazioni: trattasi delle aree agricole prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e paesaggistico nonché di tutela della popolazione da possibili disturbi derivanti dall'attività agricola. La normativa è finalizzata a salvaguardare gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale, gli elementi naturalistici e di connessione ecologica (filari, rogge e fossi) e le percorrenze rurali in un'ottica di fruizione diffusa



AREE AGRICOLE SOGGETTE A FORESTAZIONE



Destinazione d'uso ammessa:
agricola

Edificabilità: esclusa anche agli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005

Altre specifiche normative: viene incentivata la creazione di barriere fittamente vegetate a compensazione/protezione rispetto a sistemi infrastrutturali ed insediativi aggressivi sul sistema naturale e del paesaggio di matrice storica. E' ammessa la prosecuzione della normale condotta agricola





Destinazione d'uso ammessa:
agricola ed agrituristica

Edificabilità: esclusa anche agli aventi diritto ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005 fatti salvi i casi specifici che la redazione di un piano particolareggiato potrà indicare, ovvero gli ampliamenti delle attività esistenti congrue con la finalità della norma

Altre indicazioni: trattasi di un'area agricola di pregio a cui la variante al PGT intende assegnare finalità anche di tipo ricreativo oltre che ecologico. Demandando ad un piano particolareggiato la declinazione di dettaglio delle varie indicazioni normative ed operative (per es. finalizzate alla riconversione degli allevamenti intensivi esistenti), la variante sottolinea come la stessa possa diventare un reale "*giardino collettivo*" all'interno del quale coniugare un'offerta di carattere agrituristica con uno spazio aperto al servizio di tutta la cittadinanza. A tale fine risulta fondamentale anche la sinergia con la proposta di potenziamento delle linee ferroviarie Brescia-Edolo e Bornato-Rovato







La variante generale al PGT individua una normativa specifica che ammette il cambio di destinazione d'uso, a carattere residenziale, ricettivo e/o terziario, per gli edifici edificati prima dell'emanazione della LR 93/80 (ora abrogata ed inglobata nella LR 12/2005) dismessi dall'uso agricolo.

Tale norma è finalizzata ad incentivare il recupero di un cospicuo e diffuso patrimonio edilizio, di origine rurale, dismesso che rischia di degradare in modo irreparabile. Tale indicazione strategica è assolutamente in linea con la volontà della variante di recuperare l'esistente in luogo di prevedere nuovo consumo di suolo.

Con l'applicazione della innovativa normativa del cd. "Borsino Immobiliare" (che verrà illustrata più avanti), saranno possibili, previa acquisizione dei diritti volumetrici derivanti da azioni incentivate all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, anche ampliamenti ovvero cambi di destinazione d'uso per edifici pre-1980 non ancora dismessi dall'uso agricolo. La dismissione dall'uso agricolo sarà considerata condizione affinché non ci si avvalga delle potenzialità edificatorie in zona agricola ammesse per gli imprenditori agricoli.

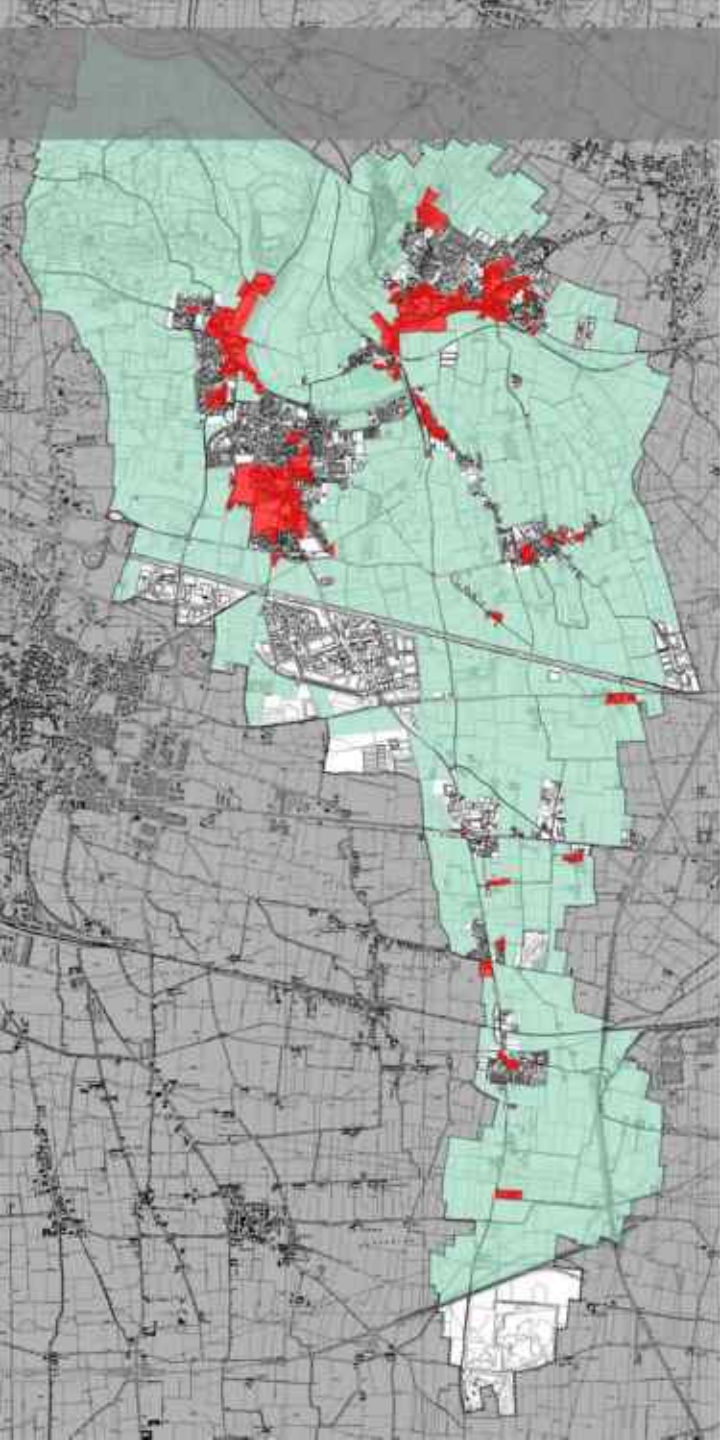
Specifico rilievo è stato effettuato al fine di individuare gli immobili, o porzione di essi, assoggettati alla medesima normativa prevista per i Nuclei di Antica Formazione, per i quali non saranno ammessi interventi in contrasto con la normativa specifica.

Ogni intervento ammesso come sopra descritto, sarà obbligatoriamente subordinato alla stipula di apposita convenzione urbanistica, o atto d'obbligo, che regoli la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione necessarie ed altri oneri derivanti dal cambio di destinazione d'uso

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

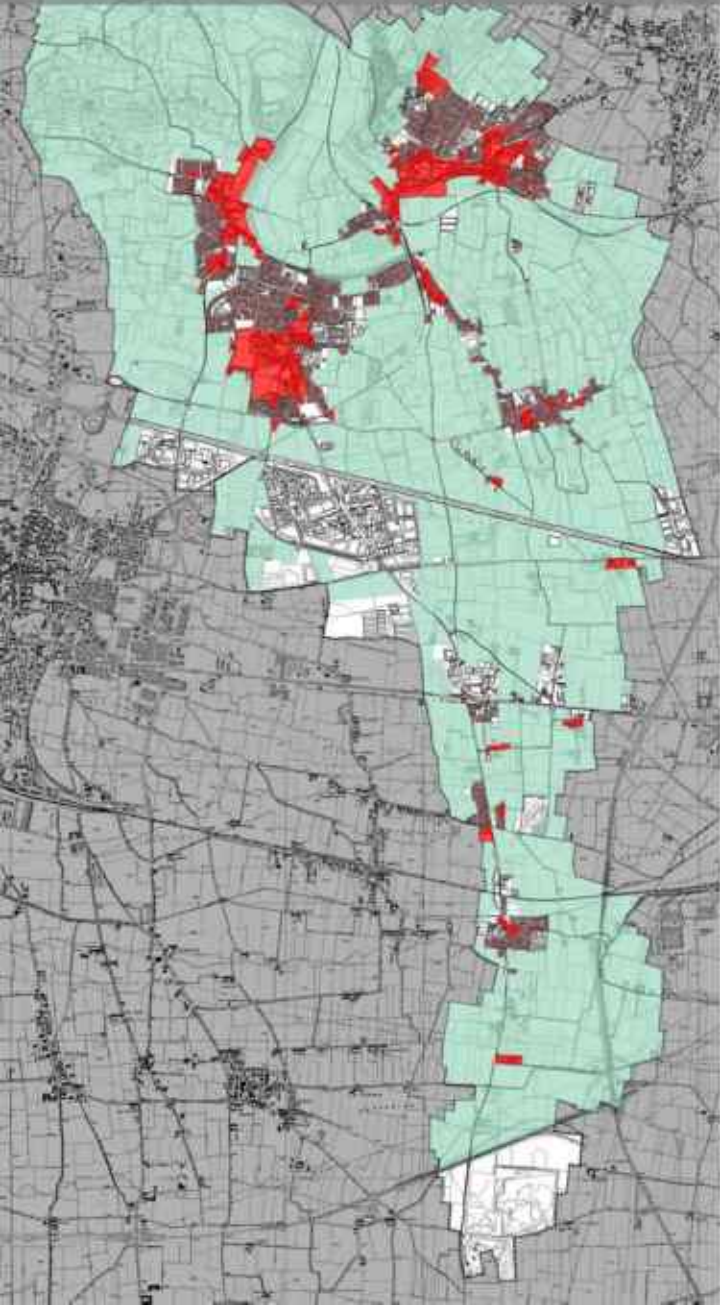
Destinazione d'uso ammessa:
prevalentemente residenziale

Edificabilità: sono ammesse esclusivamente opere di recupero e rifunzionalizzazione dell'esistente senza incrementi volumetrici, fatti i salvi i casi specificati (P.R. ecc.)





AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

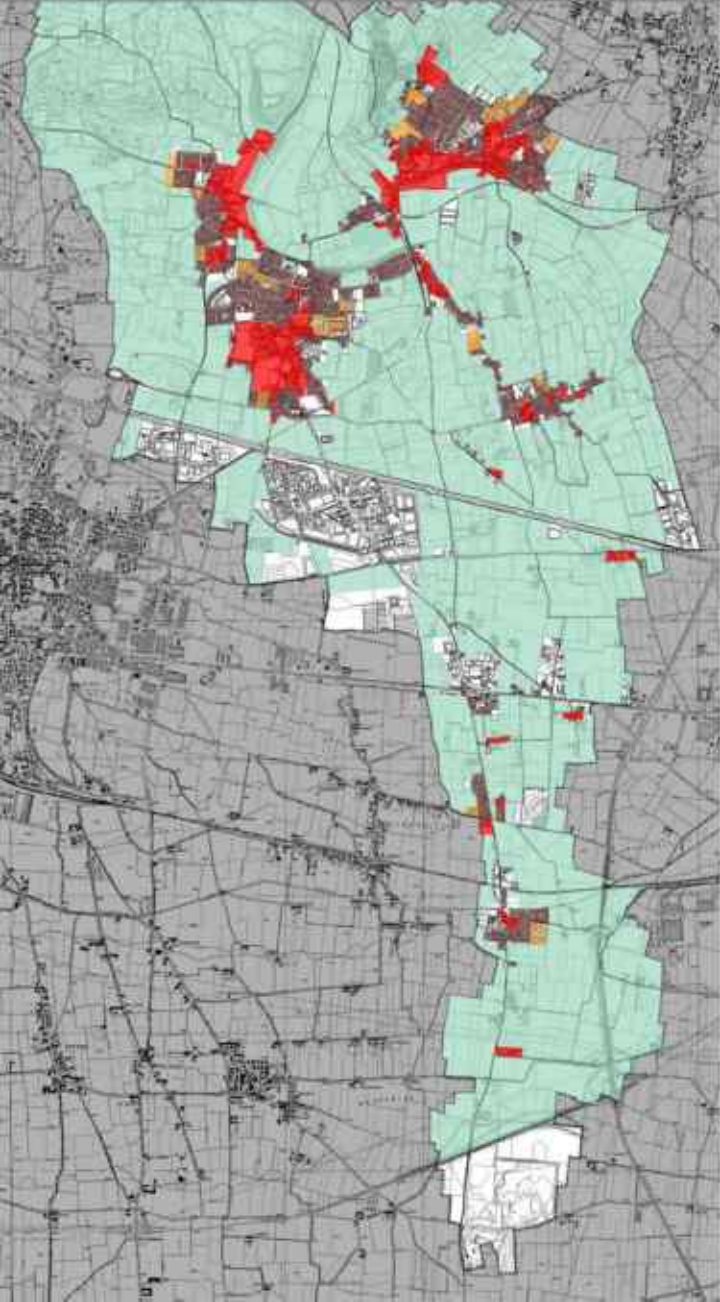


Destinazione d'uso ammessa:
prevalentemente residenziale

Edificabilità: secondo le indicazioni delle singole sub-zone (indici di edificabilità variabili tra 0,5 e 0,7 mq slp/mq sf)



AMBITI RESIDENZIALI soggetti a convenzione vigente

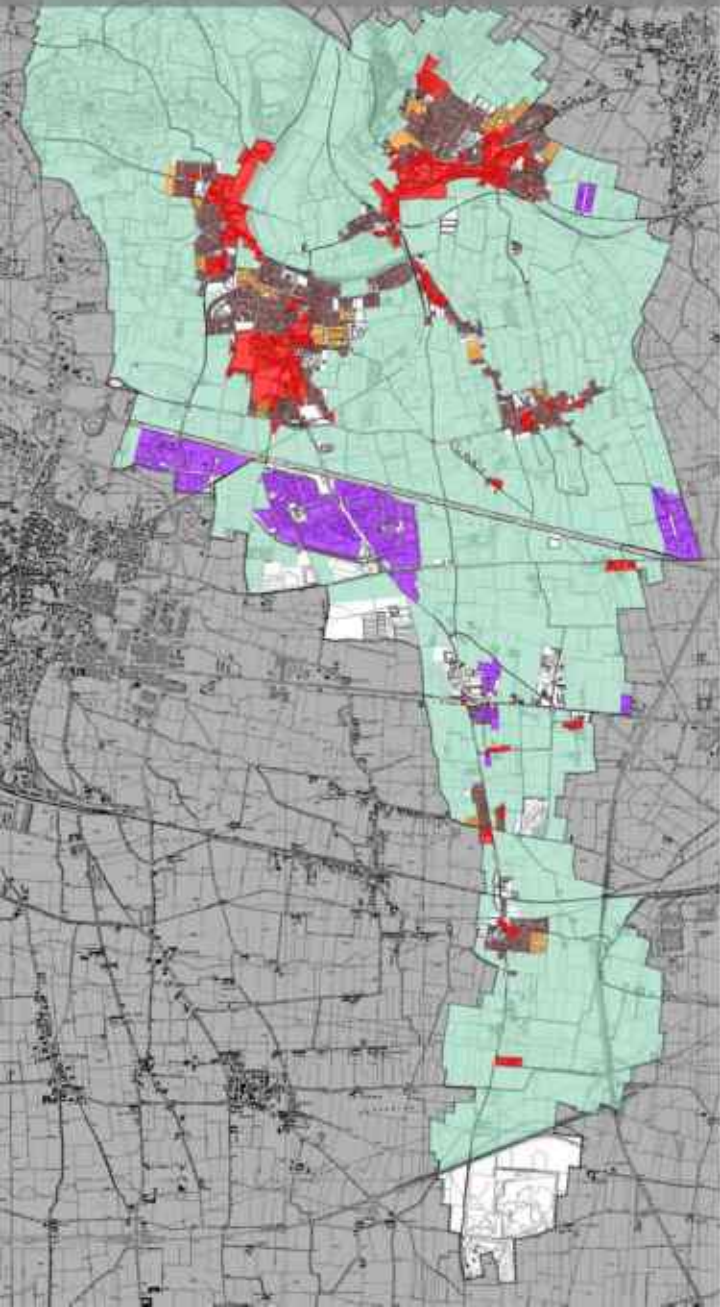


Destinazione d'uso ammessa:
prevalentemente residenziale

Edificabilità: secondo le indicazioni delle convenzione urbanistica vigente. A convenzione urbanistica scaduta o attuata, continuano a valere gli indici e le capacità edificatorie nella stessa convenzione stabiliti.

Sempre a convenzione urbanistica scaduta o attuata, sarà possibile accedere agli indici della zona urbanistica all'interno della quale l'ambito è collocato, previa acquisizione di volumetria del cd. "Borsino Immobiliare".



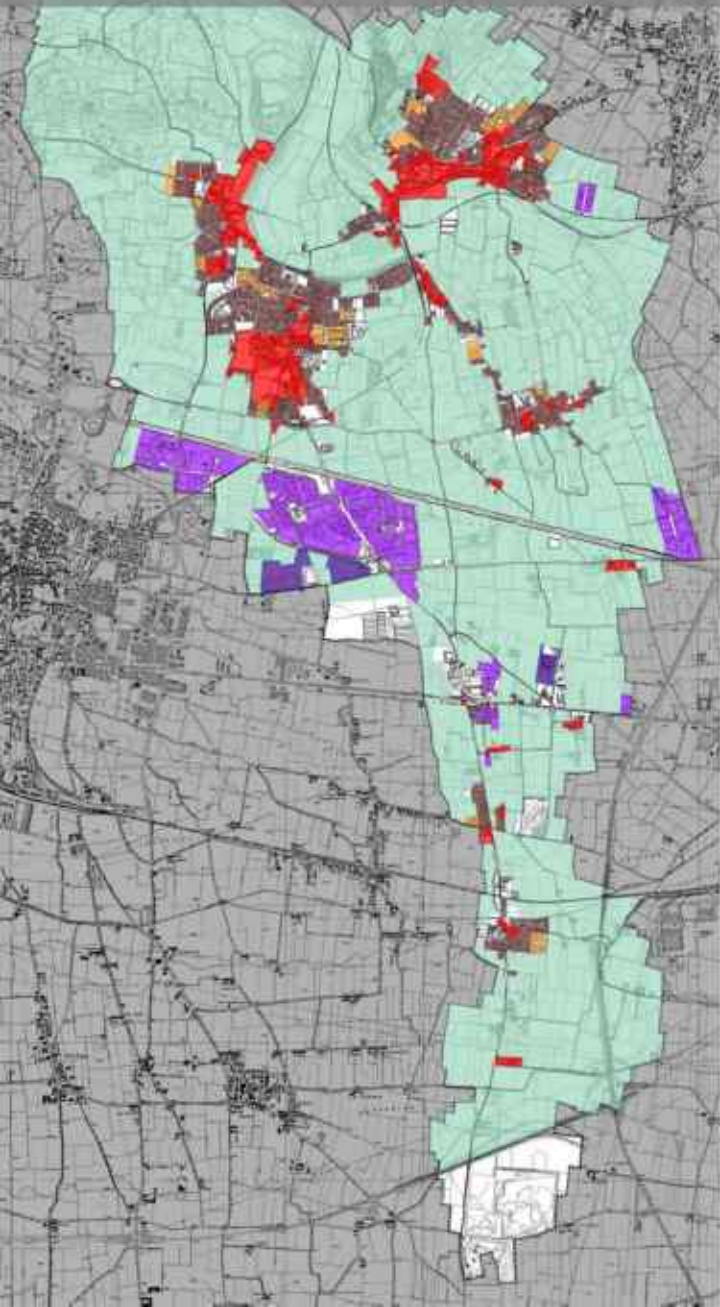


Destinazione d'uso ammessa:
prevalentemente produttiva

Edificabilità: secondo le indicazioni delle singole sub-zone. Per i lotti affacciati sulle strade provinciali SPBS 11 e SP 51 sono ammesse anche le destinazioni terziario/commerciali e ricettive (sono sempre vietate le grandi strutture di vendita)

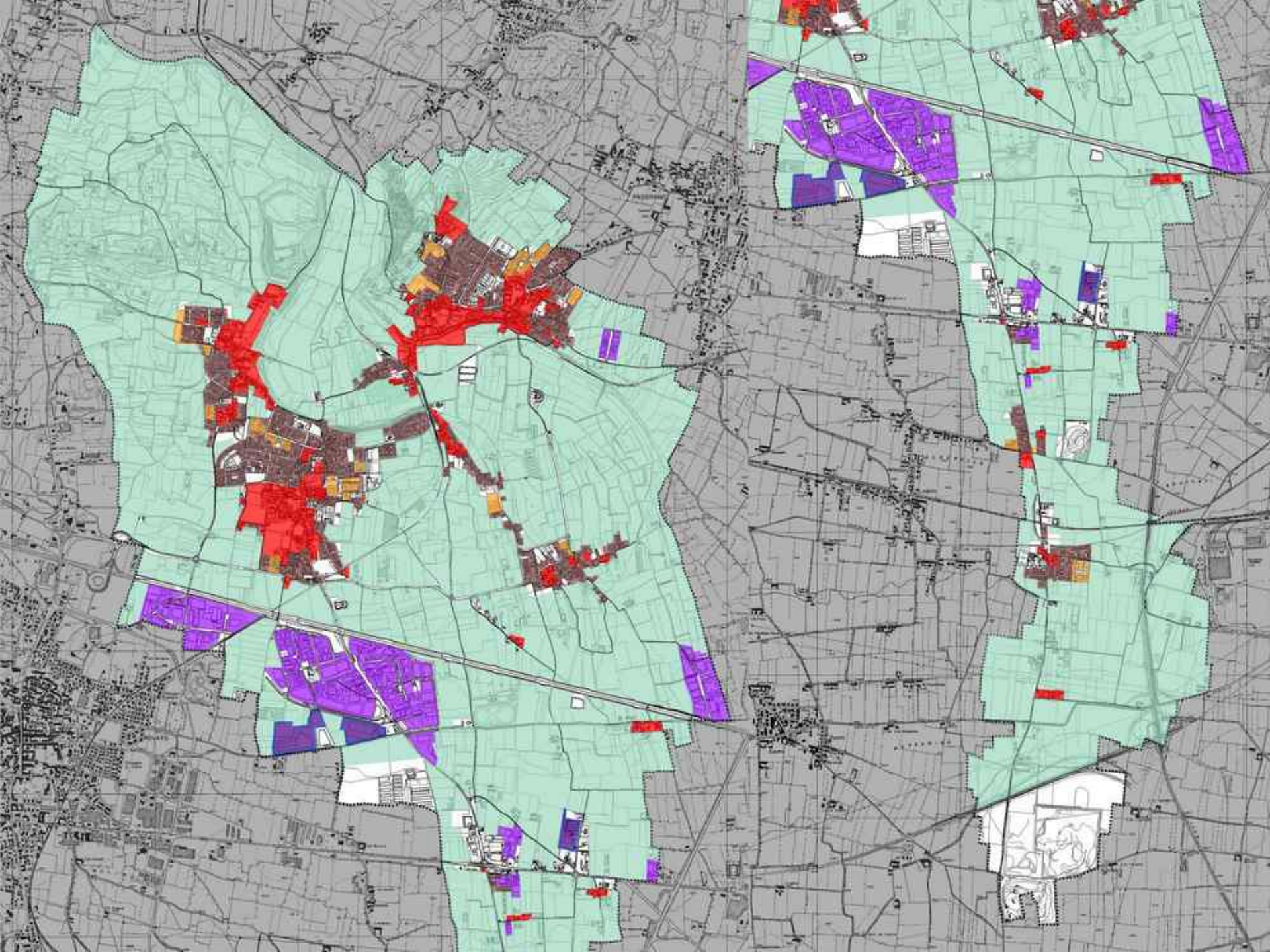


AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI soggetti a convenzione

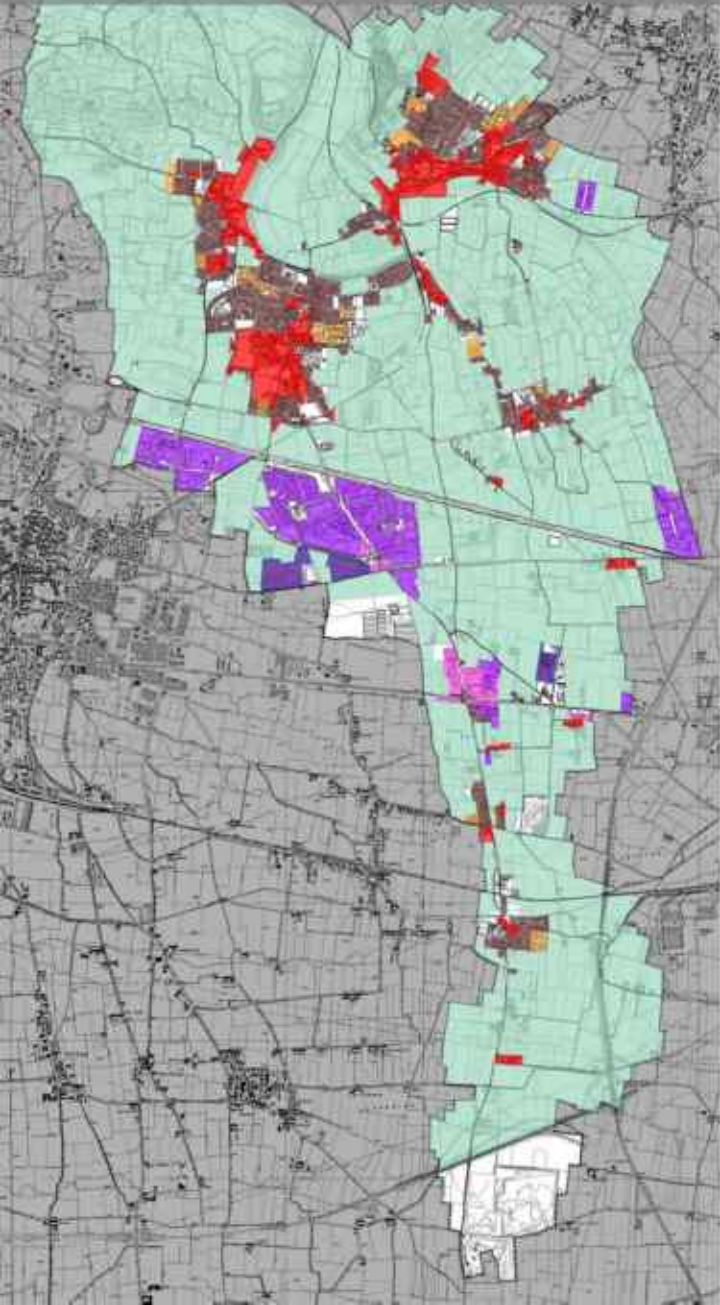


Destinazione d'uso ammessa:
prevalentemente produttiva

Edificabilità: secondo le indicazioni delle convenzione urbanistica vigente. A convenzione urbanistica scaduta o attuata, continuano a valere gli indici e le capacità edificatorie nella stessa convenzione stabiliti.



AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI CONSOLIDATI

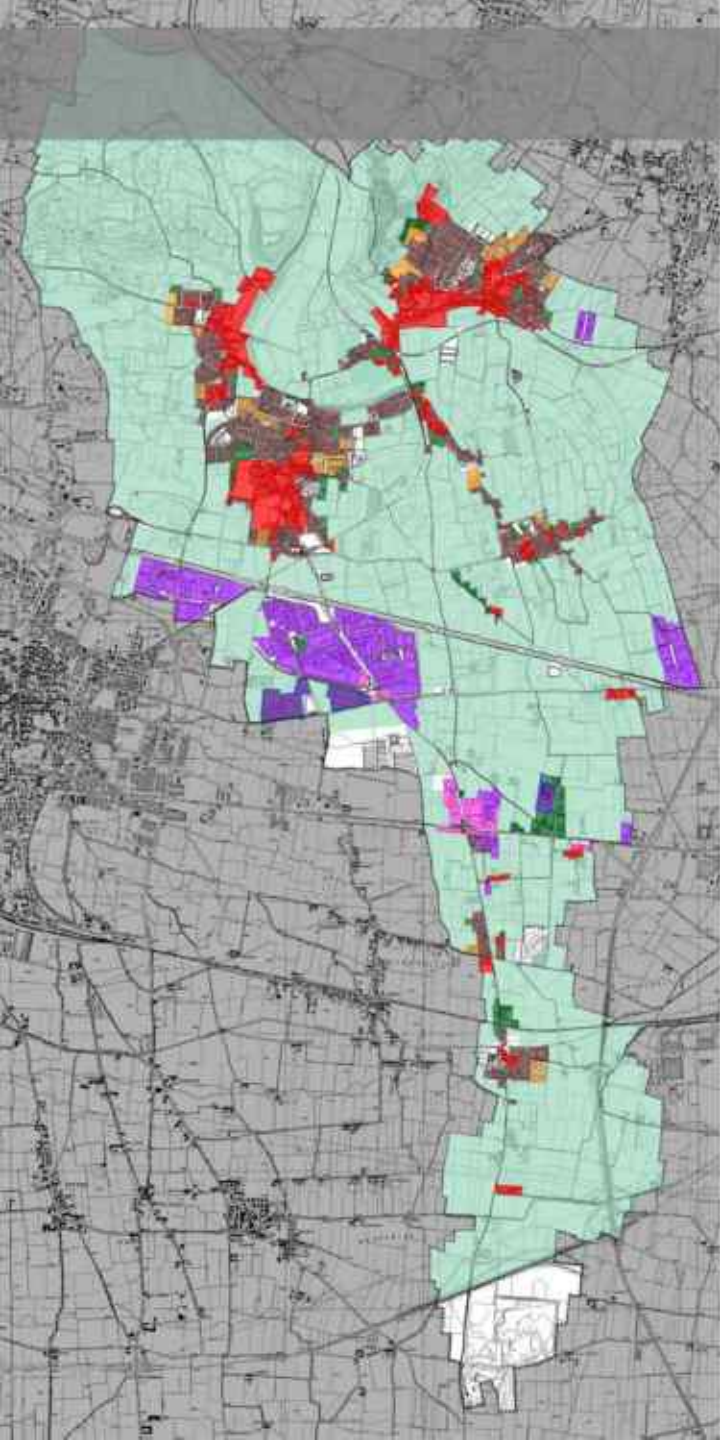


Destinazione d'uso ammessa:

prevalentemente terziario-commerciale e ricettiva

Edificabilità: secondo le indicazioni delle singole sub-zone. Sono sempre vietate le grandi strutture di vendita





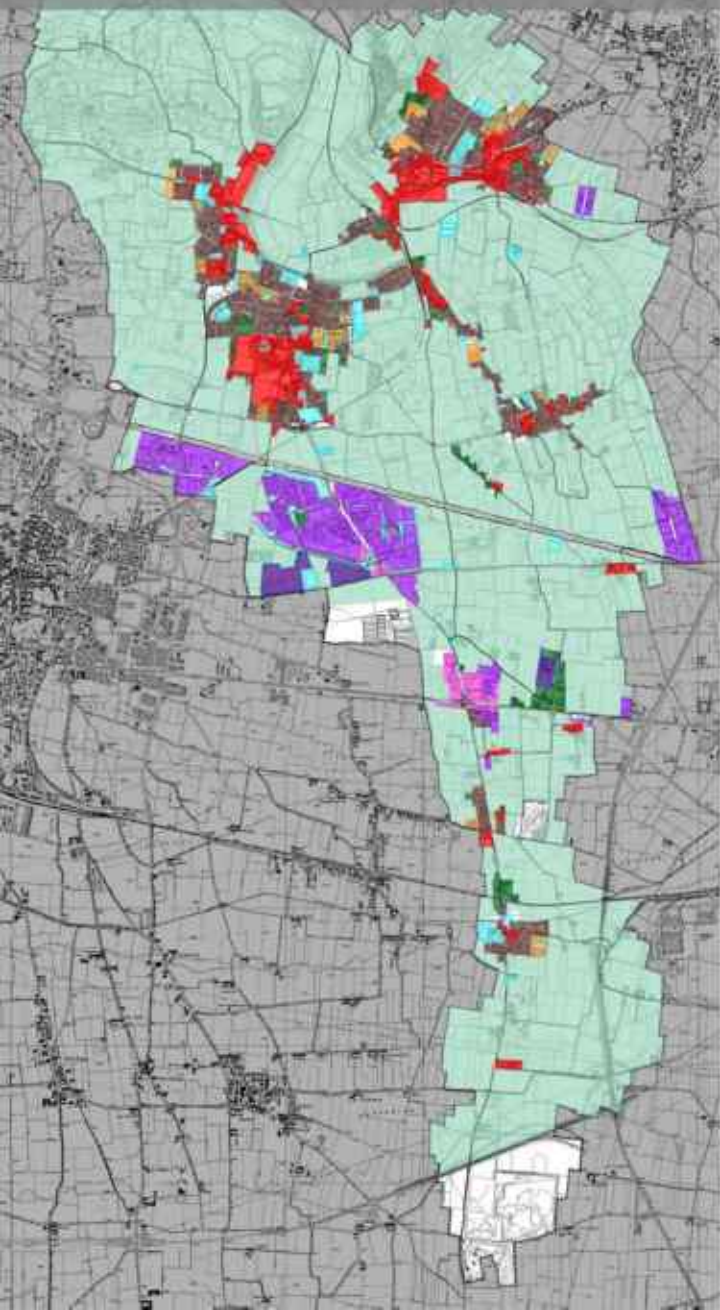
Destinazione d'uso ammessa:

Mantenimento dell'area a verde. Per gli edifici esistenti è ammessa la destinazione prevalentemente residenziale

Edificabilità: è ammesso il solo mantenimento delle volumetrie esistenti con un ampliamento una tantum pari al 20% dell'esistente. Previa acquisizione di volumetria dal cd. "Borsino Immobiliare" è possibile applicare a tali zone, sempre che all'interno delle stesse siano presenti immobili a destinazione residenziale, un indice pari a 0,50 mq slp/ mq SF con destinazione prevalentemente residenziale. In tale caso l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa



AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE ESISTENTI



Destinazione d'uso ammessa:

servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Edificabilità: secondo le indicazioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi per le singole categorie di servizio



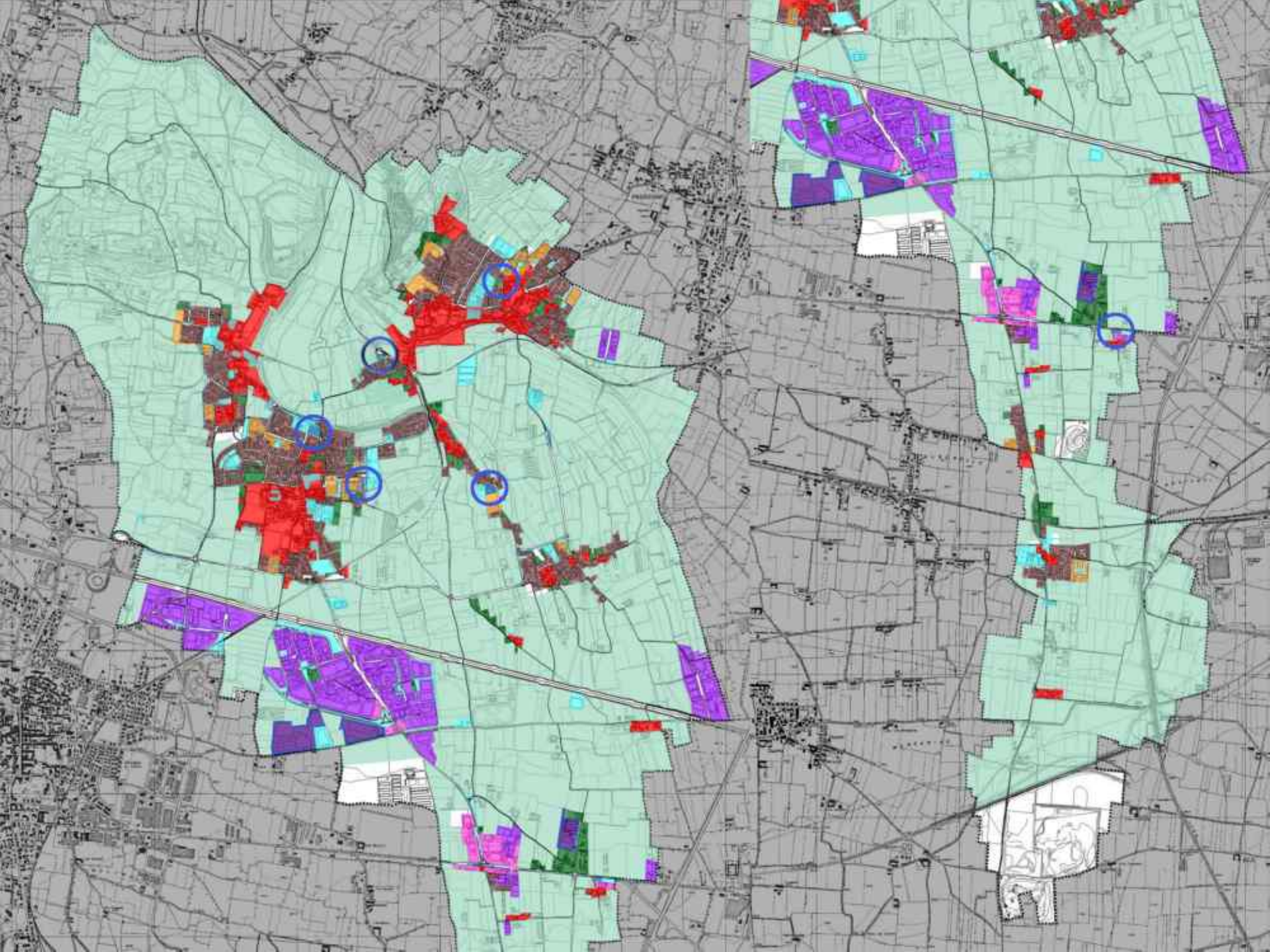
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DI PROGETTO



Destinazione d'uso ammessa:

servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

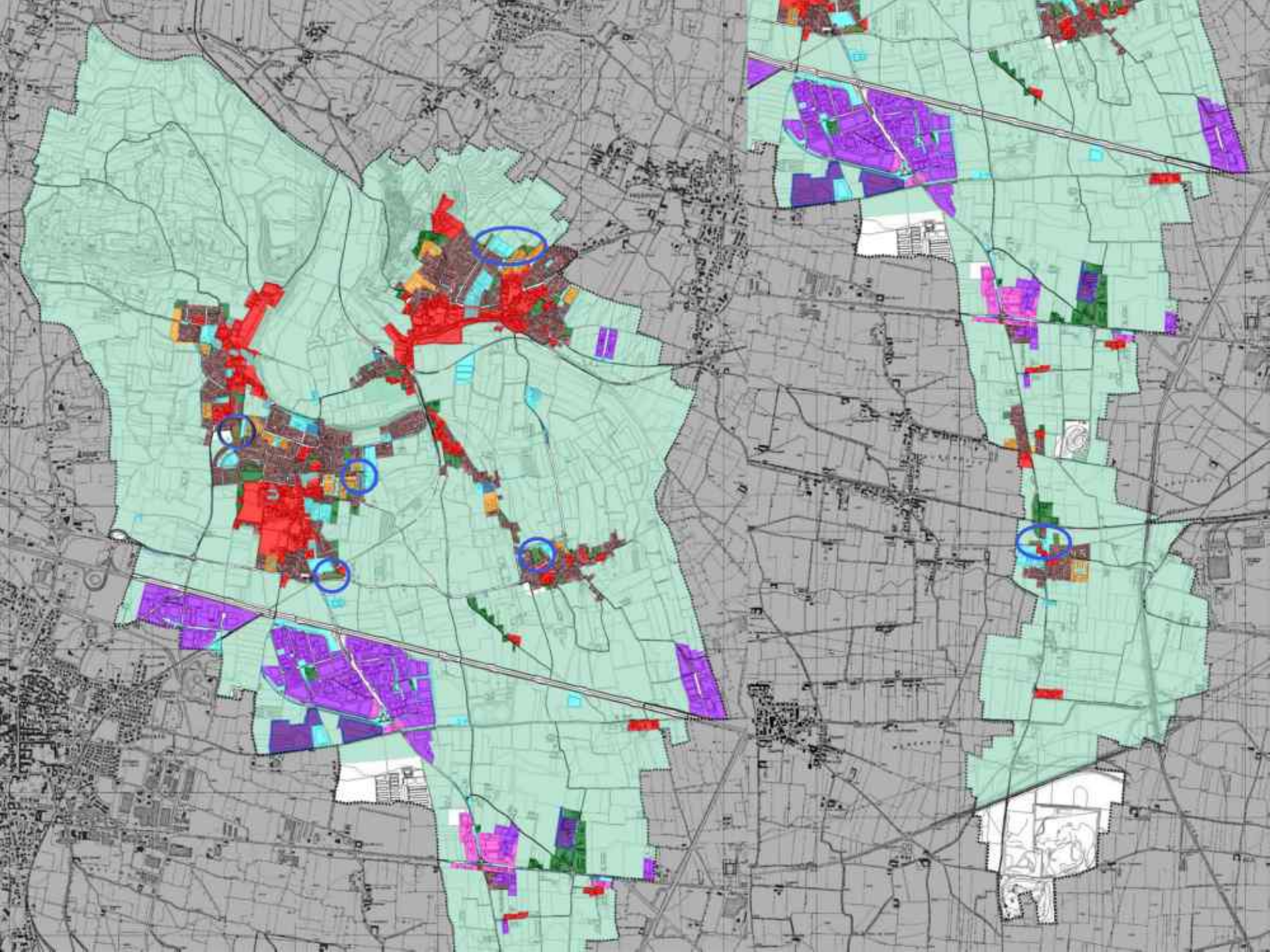
Edificabilità: secondo le indicazioni contenute nelle norme del Piano dei Servizi per le singole categorie di servizio

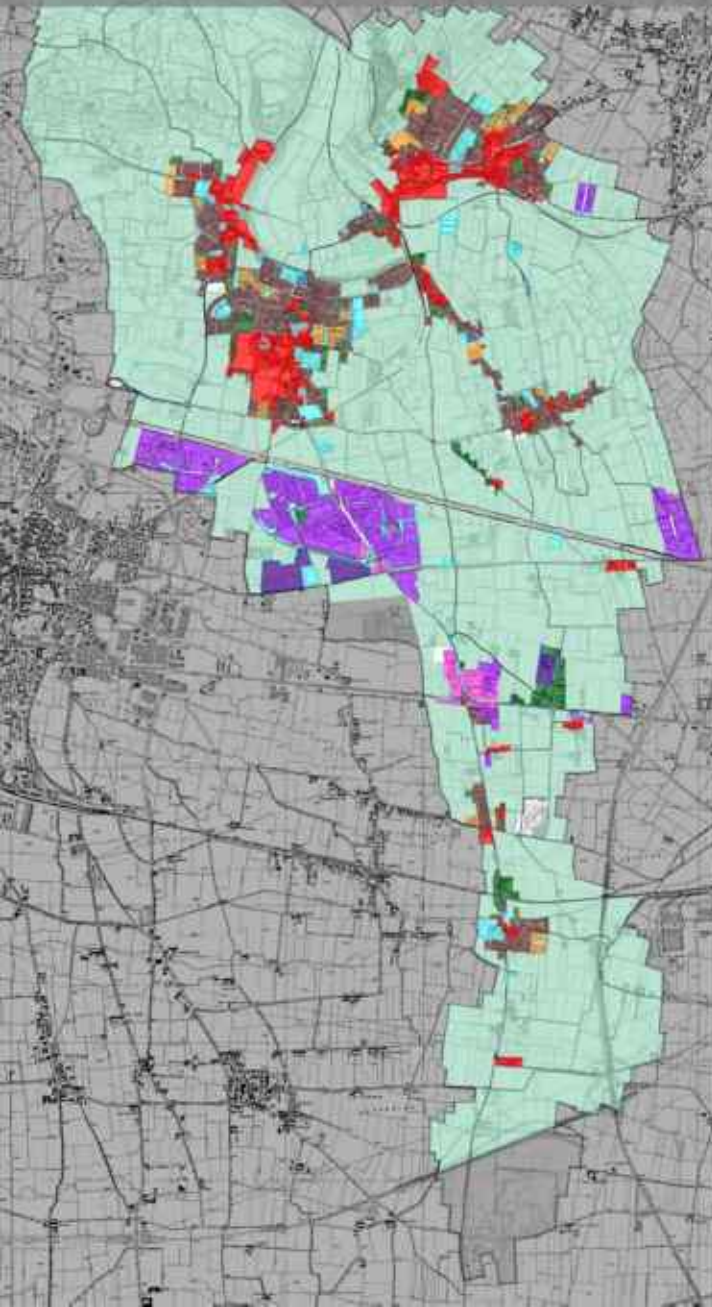




Destinazione d'uso ammessa:
aree per la realizzazione di orti urbani

Edificabilità: previo convenzionamento con la pubblica amministrazione, è possibile realizzare, per ogni singolo orto, un piccolo edificio per il deposito attrezzi della superficie coperta massima pari a 8 mq





Destinazione d'uso ammessa:

attività ammessa dal piano di settore

Altre indicazioni: all'interno di tali ambiti prevalgono le indicazioni e le norme del Piano Cave provinciale settore Sabbia e Ghiaia nonché i contenuti delle vigenti convenzioni.

Al fine di stabilire le modalità di recupero degli ambiti alla fine dell'attività di coltivazione, la variante al PGT demanda alla redazione di un piano di coordinamento sovra-comunale le indicazioni di dettaglio ed operative anche in coordinamento con il redigendo PTRA della Franciacorta.

La variante delinea altresì le linee guida per i contenuti delle convenzioni e del futuro piano:

- assoluto divieto di ogni forma di riempimento delle cave esistenti con rifiuti di qualsiasi natura;
- incentivazione verso forme di ripristino ambientale;
- intervento diretto della pubblica amministrazione sia nella fase di definizione del progetto di ripristino ambientale che in quello successivo di gestione degli interventi.





Ambito all'interno del quale è in corso il recupero ambientale a piano campagna. La variante prende atto di tale progetto in atto e prevede la destinazione finale agricola una volta concluso il processo di riqualificazione.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE residenziali

La variante al PGT non individua nuovi ambiti di trasformazione. Per alcuni di essi prevede al contrario delle riduzioni territoriali nell'ottica della minimizzazione del consumo di suolo agricolo





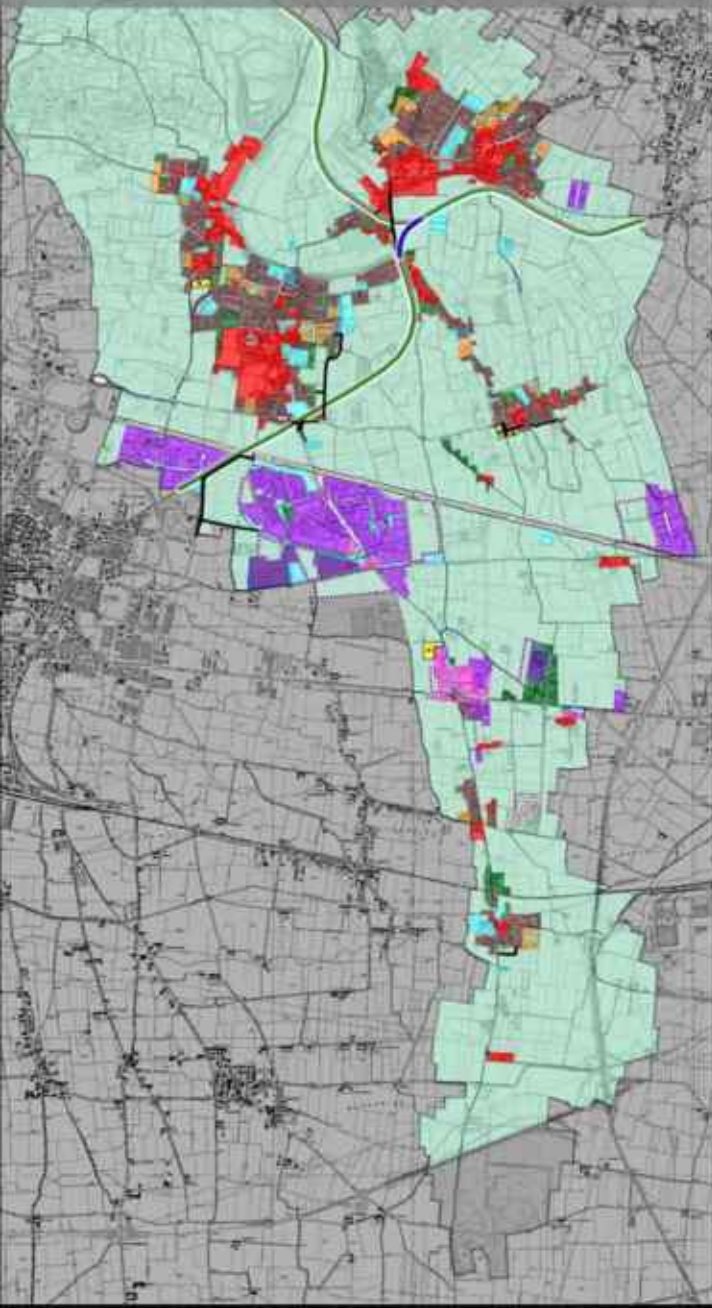
AMBITI DI TRASFORMAZIONE produttivi

La variante al PGT non individua nuovi ambiti di trasformazione. Per alcuni di essi prevede al contrario delle riduzioni territoriali nell'ottica della minimizzazione del consumo di suolo agricolo





VIABILITA' DI PROGETTO E POTENZIAMENTO LINEA FERROVIARIA



Rimandando alle successive immagini l'illustrazione di dettaglio degli interventi proposti, si sottolinea come la variante abbia affrontato i seguenti temi:


- difficoltà di accesso ai centri abitati principali a causa della presenza di barriere infrastrutturali;
- rivisitazione della viabilità e dei sensi di marcia interni ai centri abitati anche nell'ottica di una riduzione della pressione veicolare e della conseguente disponibilità di maggiori spazi di sosta;
- viabilità di accesso alla zona industriale e problemi ricadenti sulla viabilità esistenti causati dal traffico indotto;
- rivisitazione delle previsioni viabilistiche all'interno degli ambiti di trasformazione;
- interventi puntuali di ricucitura della trama viaria esistente;
- riqualificazione dei percorsi ferroviari esistenti in un'ottica di carattere sovra-comunale e strategica.

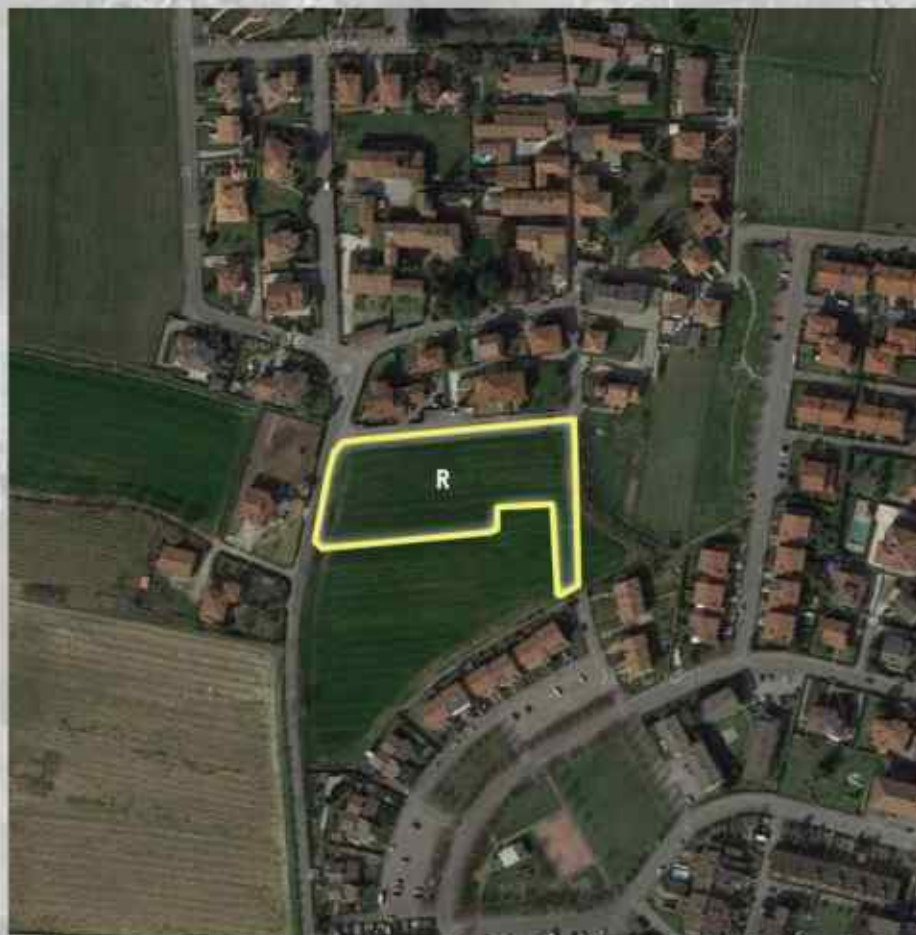
Gli interventi proposti si sono basati sui seguenti principi:

- minimizzazione dell'impatto delle soluzioni proposte;
- raccordo con la rete infrastrutturale dei comuni limitrofi e dell'ambito territoriale di riferimento.



Gli ambiti di trasformazione

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the province of Brescia, Italy. The image shows a central town with a dense grid of buildings and streets, surrounded by a patchwork of agricultural fields and roads. The overall tone is muted and grayscale.



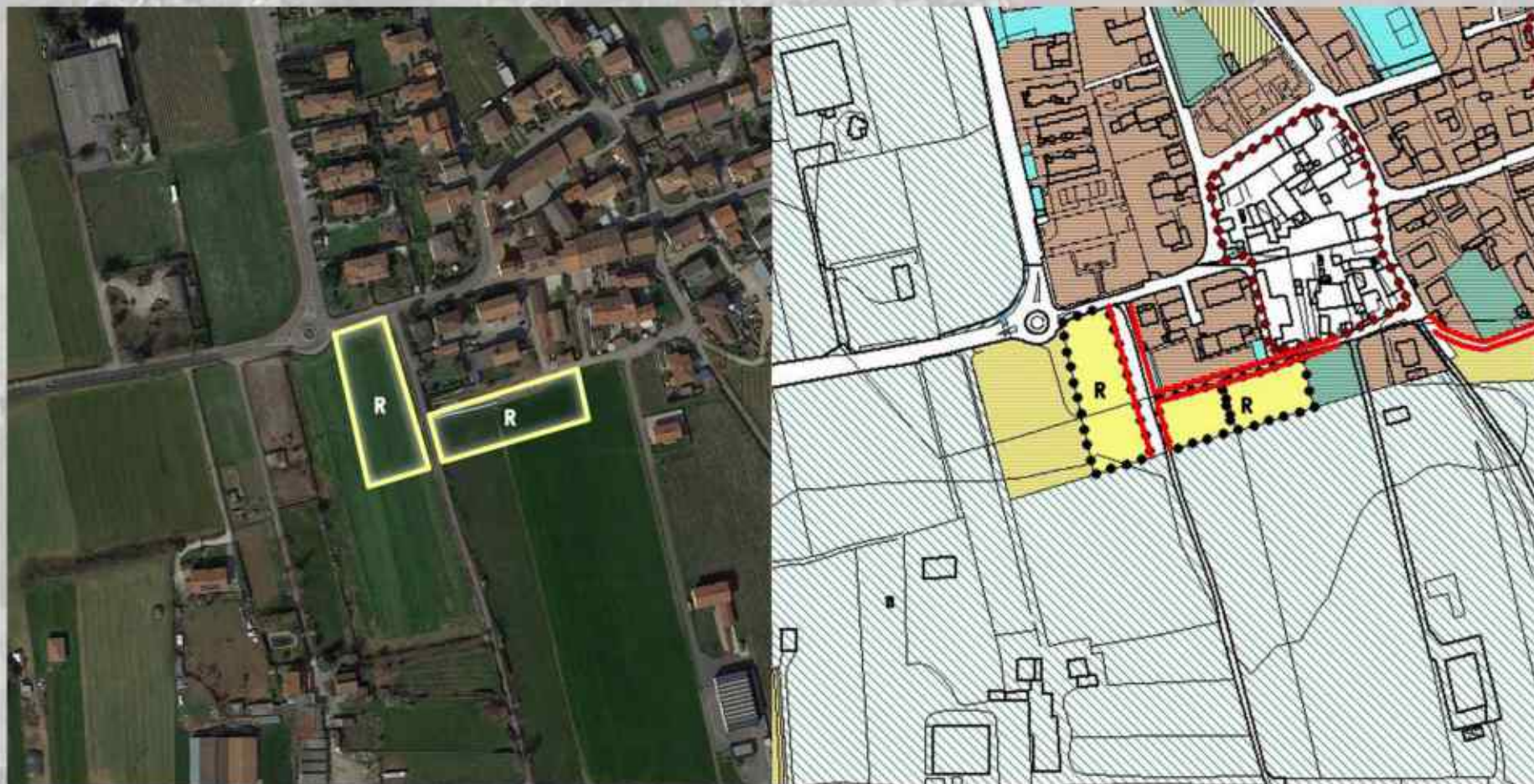
COMPARTO VIA BACHELET – CALINO

Superficie territoriale: 7.443,00 mq

Slp residenziale: 2.000,00 mq

Destinazione: RESIDENZIALE

Volume: 6.000,00 mc



COMPARTO VIA REVERBERI – BARCO

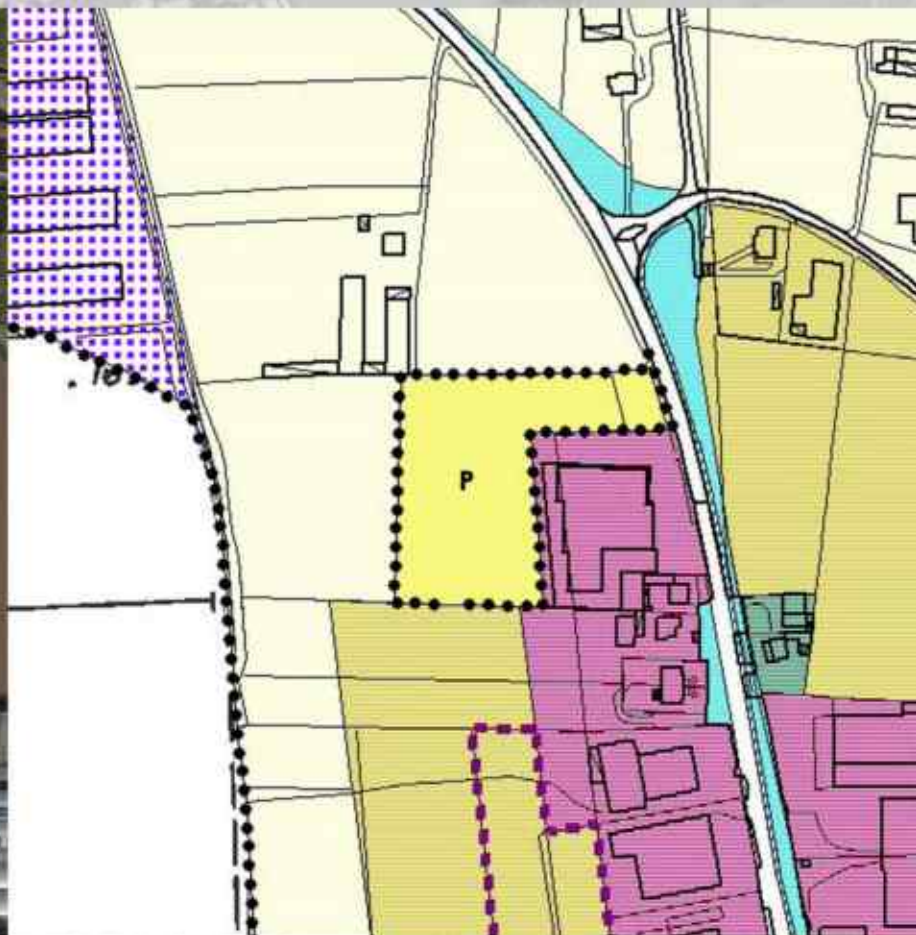
Superficie territoriale: 6.416,00 mq

Slp: 3.208,00 mq

Destinazione: RESIDENZIALE

Uf: 0,50 mq/mq

Volume: 9.624,00 mc



COMPARTO VIA BONFADINA

Superficie territoriale: 11.146,00 mq

Slp: 13.375,20 mq

Destinazione: PRODUTTIVO

UE: 1,20 mq/mq

Volume: 40.125,60 mc

Il P.T.C.P.

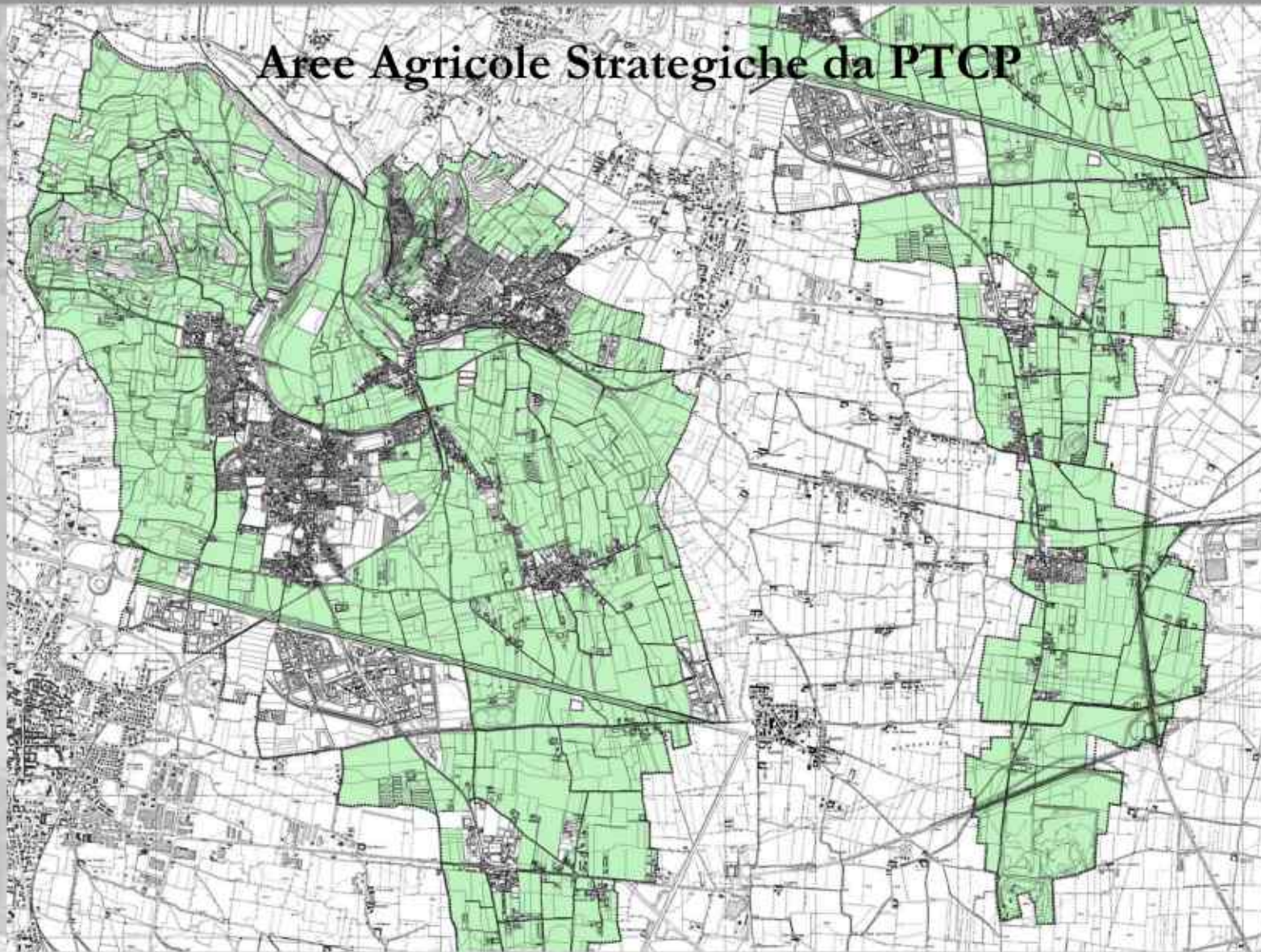
Il 5 novembre 2014, è entrato in vigore il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia.

Il nuovo strumento programmatico introduce diverse novità; la principale riguarda l'individuazione degli Ambiti destinati all'attività agricola di carattere strategico.

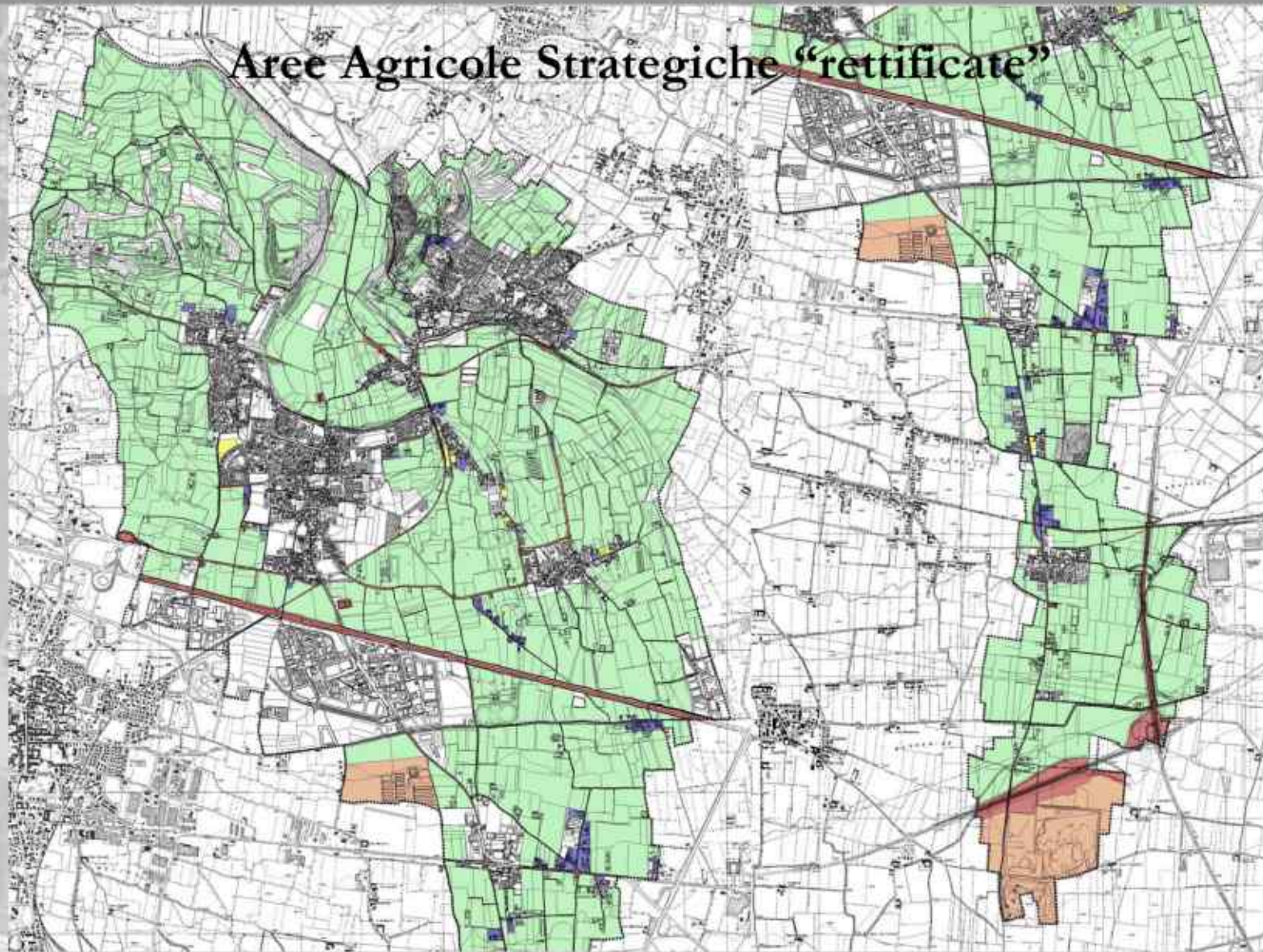
Per le aree ricadenti in tali ambiti prevalgono le indicazioni provinciali (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/2005).

La lettura combinata delle disposizioni della nuova L.R. 31 e del nuovo P.T.C.P., è fondamentale per la verifica della congruità dei contenuti e delle strategie della variante generale al PGT di Cazzago San Martino.

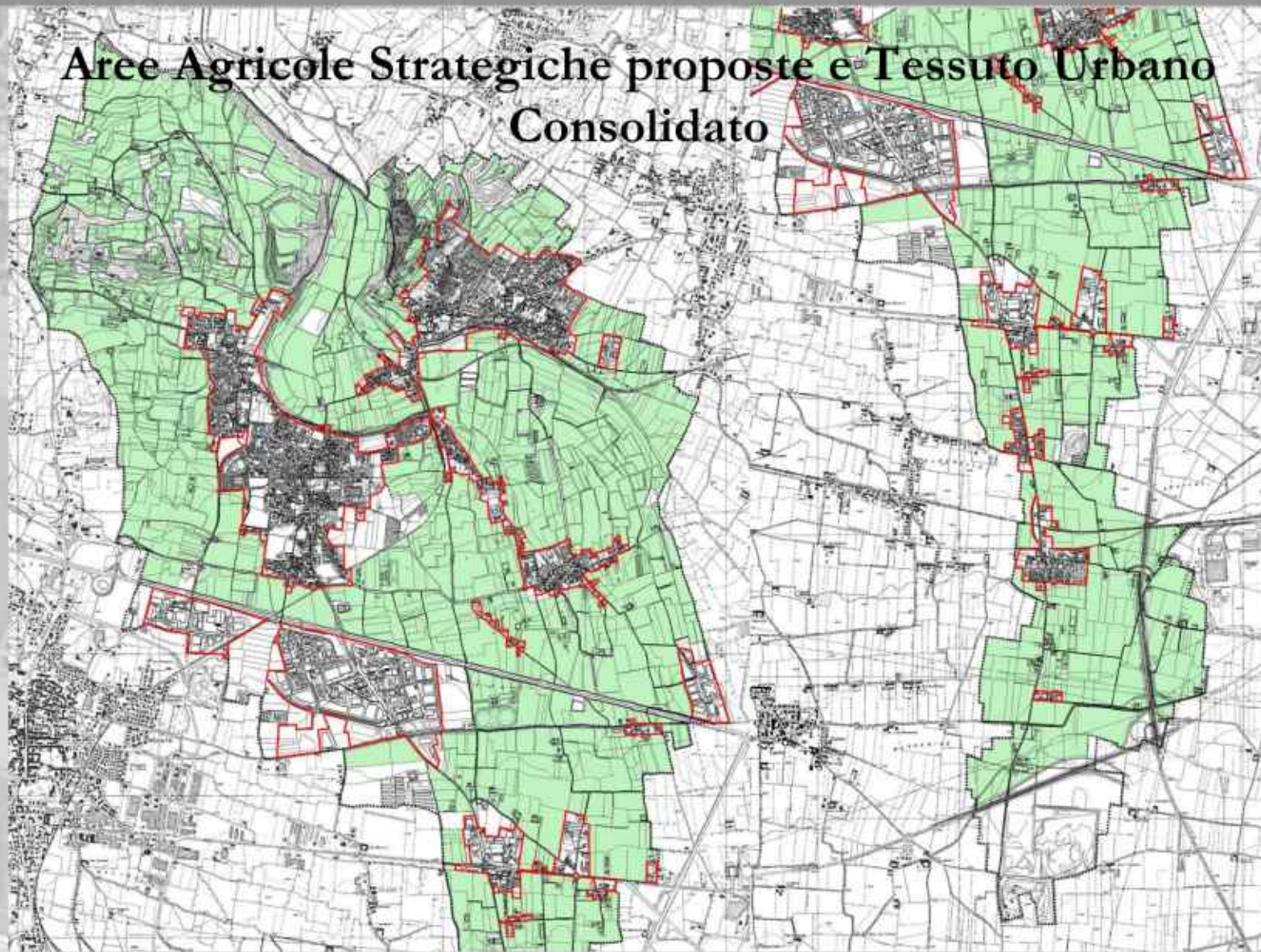
Aree Agricole Strategiche da PTCP



Aree Agricole Strategiche "rettificate"



Aree Agricole Strategiche proposte e Tessuto Urbano Consolidato



I piani di settore

Il territorio di Cazzago San Martino è interessato dalle previsioni del Piano Cave della provincia di Brescia - settori Sabbia e Ghiaia. Le indicazioni di tale piano sono, a norma di legge, prevalenti sulle indicazioni del P.G.T.

Il territorio comunale è interessato da due bacini estrattivi, ATE-G 9 (località Bonfadina con il comune di Rovato) e ATE-G 14 (località Macogna con il comune di Travagliato).

Le grandi infrastrutture

Il territorio di Cazzago San Martino è interessato dalle seguenti infrastrutture esistenti e programmate:

- Autostrada A4 Milano – Venezia
- Autostrada A35 Bre.Be.Mi.
- SP 19 “corda molle”
- linea ferroviaria Milano – Venezia
- linea ferroviaria Brescia – Edolo
- linea ferroviaria Rovato – Bornato
- linea ferroviaria AC/AV



Il sistema infrastrutturale ed il potenziamento delle linee esistenti - ipotesi di estendimento del sistema di trasporto pubblico metropolitano

Il potenziamento delle linee ferroviaria Brescia-Edolo e Bornato-Rovato

Linea ferroviaria Brescia-Edolo ed estensione della metropolitana di Brescia: con una modifica al tracciato esistente si potrebbe collegare direttamente anche Rovato, oltre ad Iseo e la Valle Camonica, con il capoluogo. Il bacino di utenza diretto, vale a dire quello servito direttamente dalla linea esistente da potenziare e collegare a Rovato, è di circa 140.000 abitanti. Considerando altri ambiti che potrebbero su questa linea gravitare (valle Camonica e Sebino, ovest e bassa occidentale), si arriverebbe ad un bacino di utenza potenziale che si aggira tra i 350.000 ed i 400.000 abitanti.

Il collegamento sarebbe diretto con la stazione di Brescia e quindi con la metropolitana cittadina. Le stazioni sono già esistenti e la linea intercetta due importanti poli di interscambio ferro/gomma già individuati dal piano di bacino provinciale

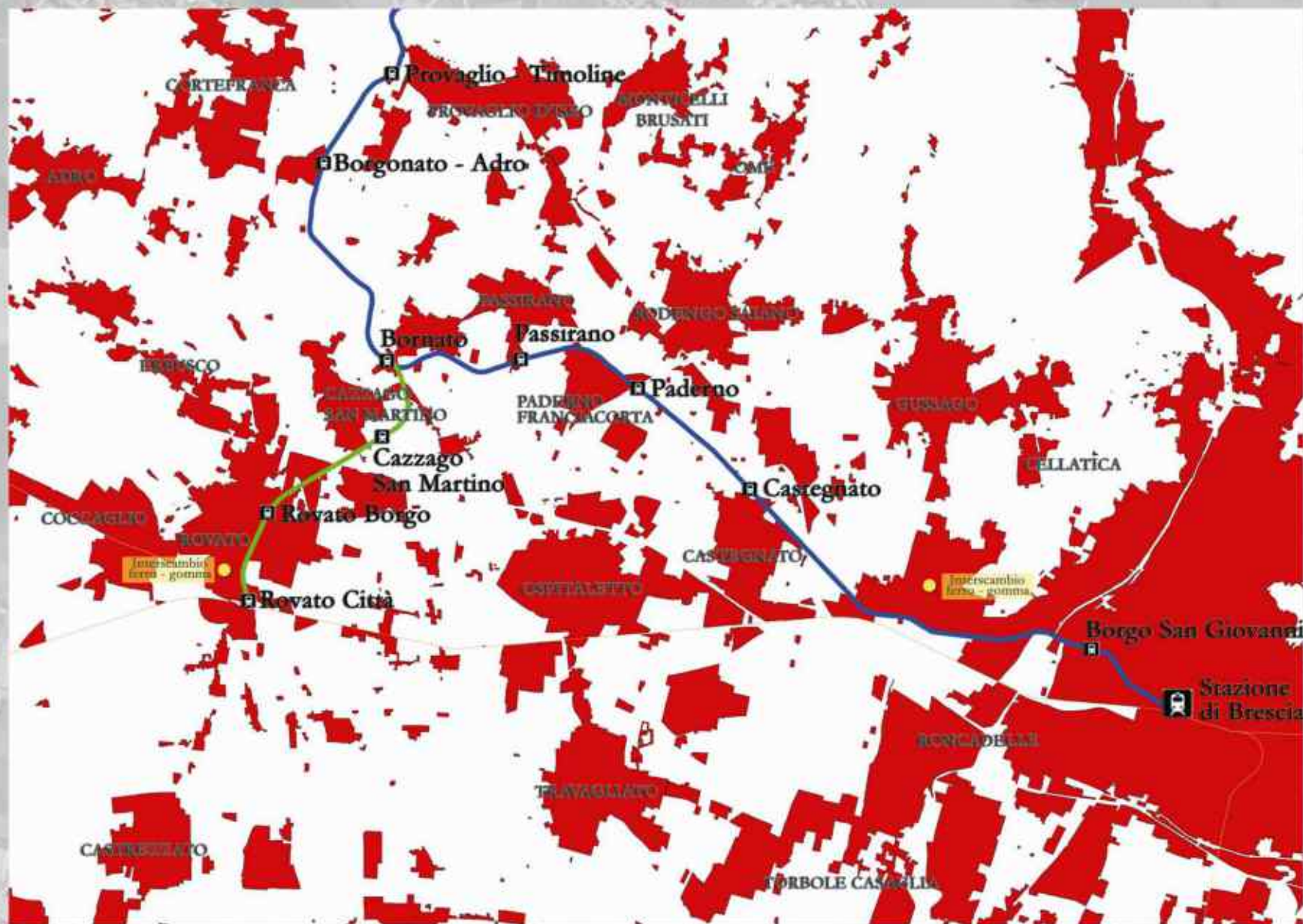




Le linee Trenord esistenti

- Brescia Edolo
- Rovato Bornato







● Ferrovie Trenord dislocate:
BORNATO - CAZZAGO - BORNATO - BEO

● Ferrovie Tiensed dislocate:
BRESCIA - BORNATO - BEO - ERZIO
BRESCIA - BORNATO - BEO - EDOLO

IPOTESI DI PROGETTO:


● Metro Bv dislocata:
BORNATO - BRESCIA (separazione della linea)

● Nuova viabilità:
collega la stazione srt i garage privati con le vie che portano al centro di BORNATO, cercando di risolvere il problema della viabilità di accesso alla frazione.

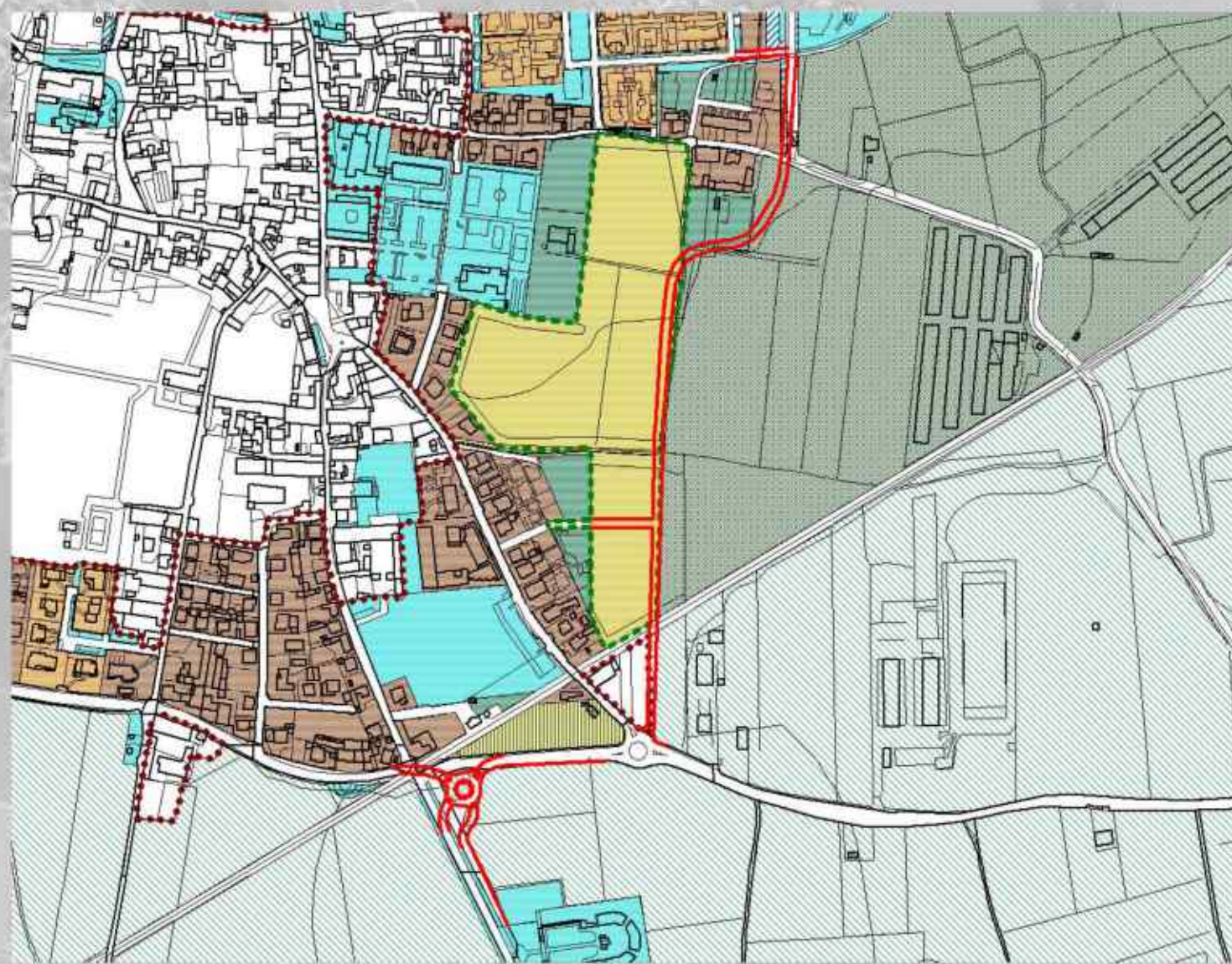
● Spazio dedicato alle infrastrutture:
possibile ubicazione della stazione della Metropolitana con garage annessi.

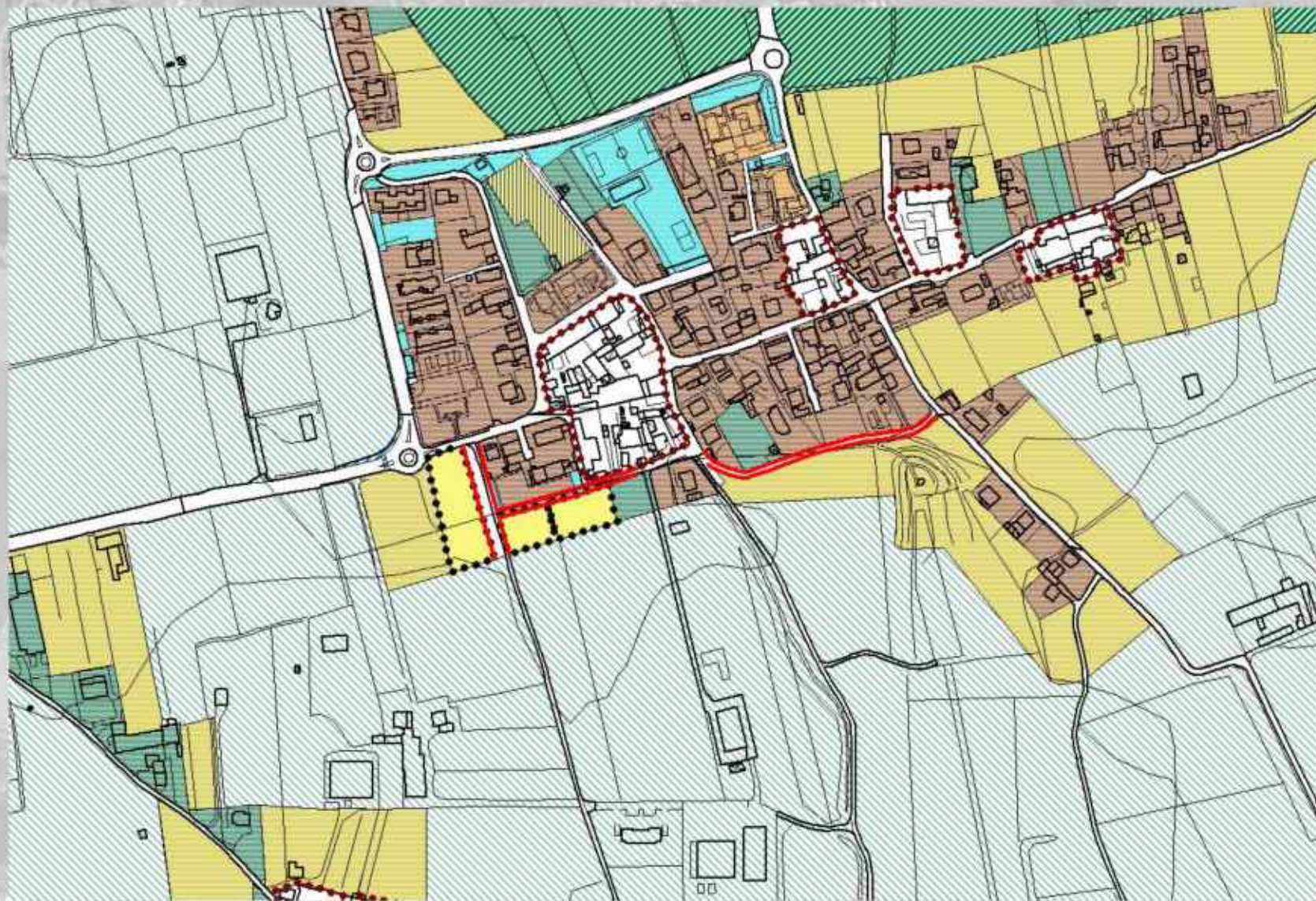
● Linee ferroviarie svincolate:
sarebbero facilitati gli spostamenti dai paesi della Valle Camonica verso la città di BORNATO (intercambiando con la linea per e da Isola).

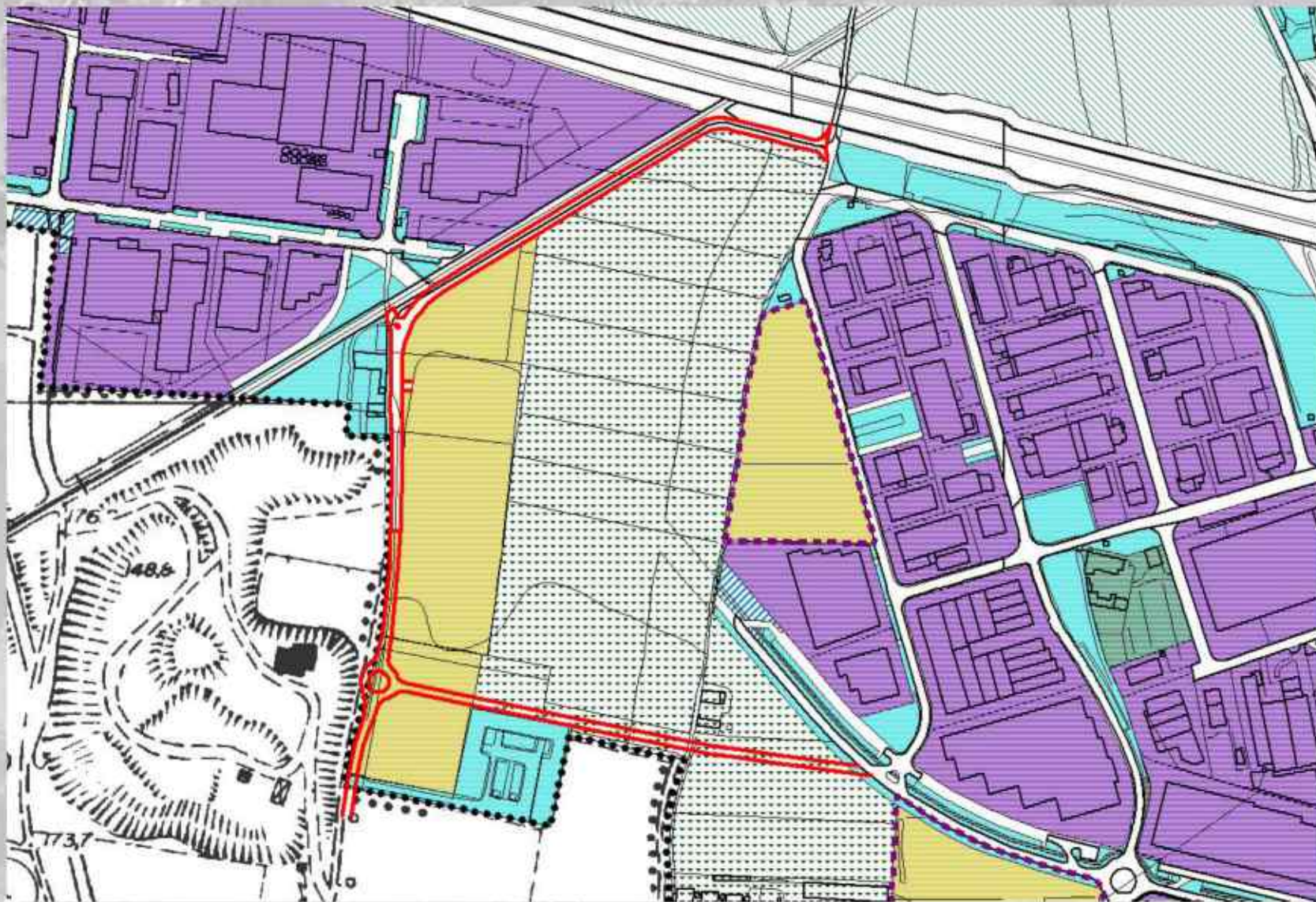


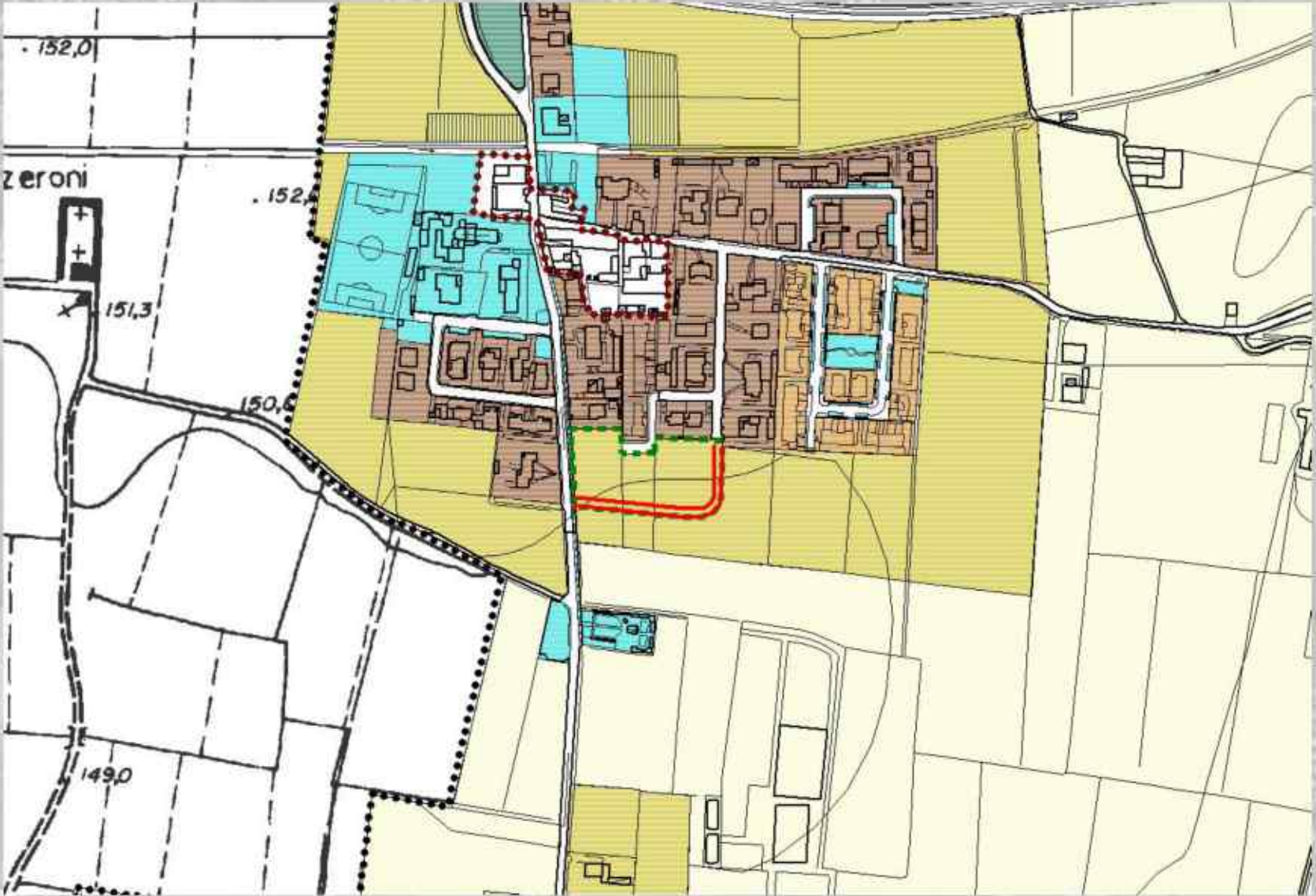
An aerial photograph showing a town with a grid-like street pattern in the center, surrounded by agricultural fields and some industrial or commercial buildings. The image is in grayscale and has a slightly faded appearance.

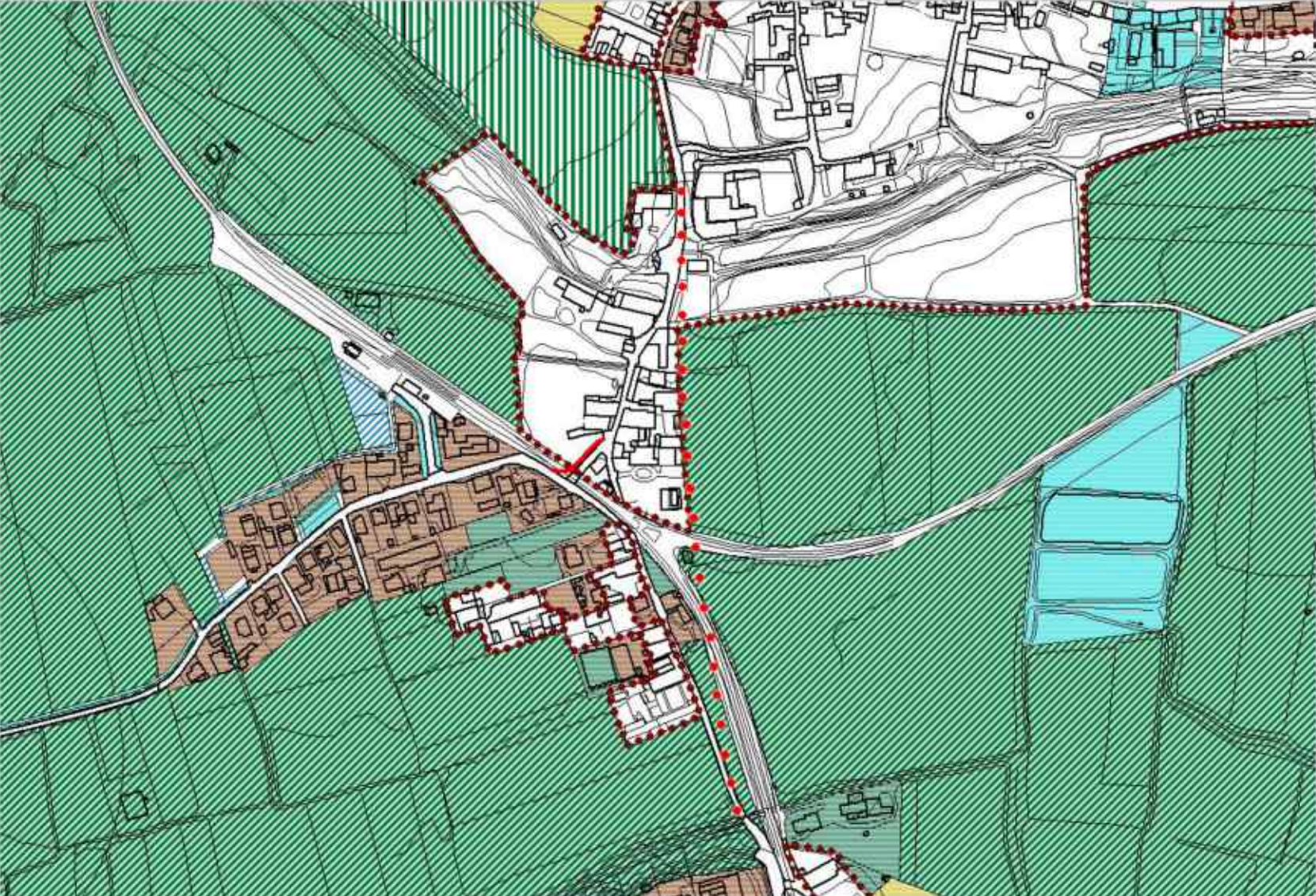
La viabilità di progetto











Il paesaggio, gli ambiti agricoli ed ecologici come elementi vivi e fondanti per una nuova visione del territorio

La volontà della variante al PGT è di valorizzare e mettere a sistema i seguenti elementi principali:

- le peculiarità culturali, di testimonianza storica, ambientali e paesistiche;
- una ricettività diffusa, capillare ed improntata al concetto di “turismo compatibile”, inteso come soggiorno in luogo “salubre”, di turismo a contatto con la natura, il paesaggio e la storia;
- una importante e radicata tradizione eno-gastronomica;
- le produzioni tipiche e le piccole produzioni di nicchia;
- una pluralità di opportunità e modalità di fruizione del territorio.

Tra le azioni principali da incentivare si segnalano:

- una corretta “manutenzione” del territorio nel rispetto delle tipicità paesaggistiche, colturali e culturali, anche attraverso l’incentivazione di forme colturali specializzate;
- interventi di salvaguardia delle tipicità naturalistiche, anche attraverso un corretto progetto di accessibilità e fruizione;
- la manutenzione ed il ripristino della fitta rete di percorrenze rurali esistenti e/o di nuova individuazione, al fine di rendere il territorio maggiormente fruibile.

Si intende valorizzare le dotazioni ricettive di tipo agrituristico mettendole a sistema e dunque promuovendone l’inserimento in un circuito di proposte turistiche gestito anche a livello sovra comunale e diffuso, grazie anche alla messa in rete dei dati e delle informazioni.

Nel momento in cui la conservazione dell’eccellenza individuata segue una logica di carattere museale, la preservazione di un sistema, ovvero di tante singole peculiarità che attraverso i loro rapporti fisici e spaziali rappresentano un paesaggio, non può che passare attraverso una ri-funzionalizzazione del sistema stesso. Un paesaggio non va solo apprezzato e celebrato, va vissuto.

Il consumo è egoistico. Al contrario il recupero è etico e consapevole ed è in grado di ridare significato ad un paesaggio che lentamente viene eroso e distrutto.

Ecco allora che diventa indispensabile uscire dalla logica del proprio giardino che rappresenta un immacolato ed intoccabile microcosmo di riferimento; uscire per dirigersi oltre, [per andare al di là, verso un unico ed immenso giardino collettivo che è il paesaggio agrario.](#)

E come ogni giardino anche il paesaggio ha bisogno di cure ed attenzioni amorevoli. Quando si pensa al giardino si pensa ad un luogo in cui ogni elemento è curato, in cui fiori, erba, piante ed ogni piccola parte che lo compone è giornalmente oggetto di premura: solo in questo modo il giardino diventa un luogo piacevole nel quale stare, un luogo ove lo spirito si rinfranca, un luogo capace di trasmettere l'amore che in esso è stato riversato e che lo ha reso verdeggianti, ricco, profumato, curato.

Una nuova figura ci si augura possa nascere, un operatore che ammira e vive della germinazione del suolo ma che nel contempo garantisce la manutenzione di un enorme patrimonio collettivo: [il contadino-giardiniere.](#)

Le Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme della Variante si basano su alcuni principi fondanti:

introduzione di criteri prestazionali e non semplicemente di carattere proibitorio;

tentativo di semplificazione dei contenuti ed attenzione alle esigenze dei cittadini salvaguardando nel contempo la qualità paesaggistica, urbana ed architettonica;

incentivazione verso forme di riuso e riqualificazione del tessuto urbano esistente (in particolar modo per i Nuclei di Antica Formazione) ed attenzione a coniugare la salvaguardia degli ambiti inedificati con la necessità di garantire un corretto svolgimento dell'attività agricola considerata fondamentale nella manutenzione del territorio;

possibilità di recupero e rifunzionalizzazione, anche con destinazioni capaci di riqualificare il contesto paesaggistico, degli edifici in zona agricola non più adibiti all'uso agricolo

La normativa per i Nuclei di Antica Formazione

Uno degli obiettivi principali della Variante è quello di introdurre una normativa che consenta il recupero degli edifici ubicati nei nuclei storici nel rispetto delle peculiarità e delle emergenze tipiche di tali nuclei.

Ciò si attua attraverso una normativa particolareggiata che riconosce le singole porzioni del tessuto storico, declinando conseguentemente le possibilità di intervento, accompagnata da precise forme di incentivazione.

Analisi e disciplina per i Nuclei di Antica Formazione

Studio particolareggiato sui Nuclei d'Antica Formazione

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- verifica della consistenza del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei Nuclei di Antica Formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche;
- analisi in situ dell'edificato;
- determinazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione;

Per ciascun edificio è stata stabilita una modalità di intervento, che tenesse conto dei seguenti aspetti:

- l'interesse storico-culturale;
- la valenza tipologica;
- il valore ambientale;
- la destinazione d'uso;
- le trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

Si è proceduto alla conformazione di un nuovo apparato tecnico che, partendo dall'analisi dettagliata di tutti i NAF del Comune, disponga di una normativa maggiormente snella e chiara ove ogni singolo edificio abbia precise indicazioni sulle possibilità d'intervento ammesse, sia funzionalmente alle esigenze dei cittadini nel rispetto della salvaguardia del valore effettivo degli immobili (qualora presente), sia nell'ottica di recupero che sta alla base delle politiche amministrative.



Sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- Categoria A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale;
- Categoria A2 - Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico;
- Categoria A3 - Edifici di valore storico e ambientale;
- Categoria A3⁺ - Edifici di valore tipologico;
- Categoria A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale;
- Categoria A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Si riporta sinteticamente la normativa inerente le predette categorie tipologiche di intervento.

A1 - Edifici di valore monumentale e testimoniale



Castello di Bormato, via Basso Castello.

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

A2 – Fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico



Via Carobbio, Cazzago.

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, etc.), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e slp esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio. La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la ...



... demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel Piano Attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento del volume e della slp esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di Piano Attuativo, o Permesso di Costruire convenzionato, è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

A3 - Edifici di valore storico e ambientale



Via IV Novembre, Cazzago.

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome planoaltimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse...



Per comprovate esigenze funzionali ed igienico - sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previa approvazione di Piano Attuativo, o Permesso di Costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie.

L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

A3* - Edifici di valore tipologico



Via Stradoncino, Cazzago.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano (A3*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

A4 - Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale



Via Giuseppe Verdi, Cazzago.

Sono fabbricati che hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non presenti nella cartografia storica. Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti...



... gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente Commissione per il Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

A5 - Fabbricati in contrasto con l'ambiente

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

Con riferimento agli indirizzi specifici dell'Amministrazione Comunale rivolti al patrimonio edilizio storico dei nuclei fondativi, si sono quindi conformate le opportune strategie d'incentivazione finalizzate ad una riqualificazione diffusa dei NAF. La calibrazione dei criteri incentivanti si basa primariamente sullo stato di degrado degli immobili.

Si è provveduto a formulare un criterio fondato su elementi plurimi che, incrociando i dati sia inerenti lo stato ed il livello di degrado, sia di caratterizzazione formale degli immobili (qualità architettonica, rilevanza storico-ambientale, preminenza localizzativa, etc.), sia in grado di definire specifici gradienti cui attribuire le rispettive norme incentivanti.

Le finalità delle previsioni incentivanti sono rivolte all'intero tessuto di matrice storica.

Si è ritenuto di stabilire le linee guida funzionali alla certificazione del livello di degrado – cui conseguiranno i relativi criteri incentivanti – in sede di proposta al Comune dei puntuali progetti da parte dei privati.

La conformazione della normativa per l'incentivazione al recupero si basa sull'incrocio di elementi e dati tecnici alla base del Piano integrati da ulteriori elementi di valutazione che dovranno di volta in volta essere prodotti dai proponenti.

Valore intrinseco e/o esteso dei progetti di recupero e accesso agli incentivi premiali – Indirizzi metodologici.

A. OBIETTIVO

Recupero e riqualificazione dei NAF per:

1. risolvere problematiche connesse a diversi livelli di degrado:

a) degrado ambientale, determinato da:

- incuria ed assenza di manutenzione degli immobili;
- inutilizzo e/o abbandono degli edifici;

b) degrado sociale, sia esso:

- connesso alla qualità della vita in ambienti/edifici degradati;
- dovuto a sovraffollamento dei locali ed agli effetti conseguenti;

2. elevare la qualità:

a) di luoghi ed edifici:

- direttamente interessati dagli interventi;
- che beneficiano indirettamente degli interventi di riqualificazione (contesto di riferimento degli interventi);

b) delle dinamiche socio-economiche, anche grazie:

- all'elevazione dell'attrattività dei luoghi;
- all'accrescimento del potenziale per nuove attività compatibili;
- all'eliminazione dei fattori degradanti.

B. PARAMETRIZZAZIONE DEGLI INCENTIVI

1. Premialità volumetrica (espressa in slp): accesso alle percentuali di incremento del peso insediativo ammissibile stabilite, nella misura massima, delle NTA. Tali valori massimi andranno puntualmente dimensionati.
2. Il Regolamento potrà prevedere ulteriori tipi di premialità diversi dall'incremento delle potenzialità edificatorie. In tal caso, le indicazioni guida potranno comunque essere funzionali alla calibratura dei coefficienti/parametri per l'attribuzione del livello di premialità.

C. DEFINIZIONE DEGLI INDICATORI INFLUENTI NELLA DETERMINAZIONE DI PREMIALITA'

1. Indicatori per l'applicazione della premialità volumetrica:

a) Elementi derivanti da quanto definito dal PGT:

1. Valore architettonico/ambientale dei fabbricati (corrispondente alla c.d. categoria d'intervento) ed eventuale presenza di emergenze notevoli, quali:
 - elementi architettonici e/o decorativi degli edifici, esterni e/o interni;
 - elementi integrativi dell'ambito di contesto dell'intervento.
2. Distretto territoriale d'appartenenza, ovvero:
 - interventi nelle frazioni principali (NAF di Cazzago, Calino, Bornato, Costa, Barco, Pedrocca);
 - interventi nelle frazioni minori o rurali (NAF di Monte Rossa, Perosino, Pedrocchetta, Segabiello, Franzina, Cà del Diaòl
3. Sistema di contesto degli interventi, ovvero:
 - interventi in fregio agli spazi pubblici ed ai luoghi di aggregazione principali;
 - interventi di rilievo in relazione alla cornice ambientale d'appartenenza, alla quale gli edifici oggetto d'intervento sono percettivamente connessi;
 - interventi prossimi a specifici ambiti di richiamo turistico.

b) Ulteriori elementi per la risoluzione di fenomeni di degrado non puntualmente rilevabili dal PGT elementi derivanti da quanto definito dal PGT:

Ulteriori elementi conoscitivi che potranno essere testimoniati dai proponenti dei progetti attraverso specifica documentazione a supporto delle proposte di recupero degli episodi di degrado ambientale e sociale (condizioni di degrado non rilevabili dall'apparato tecnico dell'Amministrazione Pubblica).

1. Tipologia di degrado:

- ambientale;
- sociale.

2. Livello di degrado:

- degrado esclusivamente percettivo;
- degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili;
- degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili.

D. DEFINIZIONE DEI COEFFICIENTI PER LA CALIBRAZIONE DELL'INCENTIVAZIONE

1. Indicatori per l'applicazione della premialità volumetrica

a) *In base agli elementi forniti dal PGT (paragrafo precedente, C.A.a):*

1. (1a) Grado ambientale dei fabbricati (categoria d'intervento): punti da 0 a 4

- edifici con categoria d'intervento A1: 4,00 punti;
- edifici con categoria d'intervento A2: 3,00 punti;
- edifici con categoria d'intervento A3⁺: 2,00 punti;
- edifici con categoria d'intervento A3: 1,00 punto;
- edifici con categoria d'intervento A4 o A5: 0,00 punti.

(1b) Elementi architettonici e/o decorativi (esterni e/o interni) degli edifici: punti da 0 a 2

- esterni, in fregio a spazi pubblici: 2,00 punti;
- esterni, verso proprietà private aperte al pubblico: 1,50 punti;
- interni, in edifici pubblici o aperti al pubblico: 1,00 punti;
- interni, in edifici privati o assenti: 0,00 punti.

2. Distretto territoriale d'appartenenza: punti da 2 a 4

- interventi nelle frazioni principali: 4,00 punti;
- interventi nelle frazioni minori o rurali: 2,00 punti.

3. Sistema di contesto degli interventi: punti da 2 a 4

- interventi in fregio a spazi pubblici, ecc.: 4,00 punti;
- interventi di rilevanza in base al contesto ambientale: 3,00 punti;
- interventi prossimi ad ambiti di richiamo turistico: 2,00 punti.

b) *Testimonianza del degrado con il contributo dei privati (paragrafo precedente, C.1.b)*

Nel caso gli interventi riguardino proposte funzionali anche alla risoluzione di fenomeni di degrado ambientale-sociale, il punteggio dei singoli progetti potrà essere elevato fino ad un massimo di ulteriori 10 punti. Il Regolamento di riferimento regolerà l'assegnazione di tali punteggi aggiuntivi (in un range da 0 a 10 punti) in relazione ad idonei meccanismi basati sul livello del degrado testimoniato, primariamente in relazione al fatto che si tratti fenomeni di:

- degrado esclusivamente percettivo (fino a 3 punti);
- degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili (fino a 6 punti);
- degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili (fino a 10 punti).

E. ACCESSO AGLI INCENTIVI

Il punteggio massimo configurabile per ogni intervento sarà di 24 punti. In base all'attribuzione dei punteggi ai singoli progetti (come specificato dalle norme ed in seguito all'approvazione del Regolamento specifico), l'accesso agli incentivi premiali potrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito riportato.

- a) *Punteggio superiore a 20 punti:* massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo xx delle NTA.
- b) *Punteggio compreso fra 15 e 19 punti:* sarà possibile accedere ai 2/3 (due terzi) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo xx delle NTA.
- c) *Punteggio compreso fra 10 e 14 punti:* sarà possibile accedere ad 1/3 (un terzo) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo xx delle NTA.
- d) *Punteggio inferiore a 10 punti:* non sarà possibile accedere agli incrementi premiali di cui all'articolo xx delle NTA

Il “Registro dei diritti edificatori” (cd. Borsino Immobiliare)

Con la maturazione di premialità volumetriche commerciabili e trasferibili all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato, attraverso l'istituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. “Borsino Immobiliare”), regolarmente aggiornato e reso pubblico, si introduce una profonda novità non solo pianificatoria ma anche gestionale e di approccio culturale alla trasformazione del territorio.

Attraverso le forme di incentivazione viste per gli interventi all'interno dei NAF, vengono maturati crediti volumetrici che possono “atterrare” all'interno di specifici ambiti individuati dal Piano delle Regole.

Le Norme di Piano stabiliscono gli ambiti territoriali ove consentire l'“atterraggio” dei crediti, ovvero:

- gli “Ambiti residenziali consolidati”;
- gli ambiti a “Verde privato”;
- gli edifici in zona agricola non più adibiti ad uso agricolo.

Le aree di “atterraggio” della volumetrie premiali


- “Ambiti residenziali consolidati”: accedendo alle volumetrie premiali del Borsino Immobiliare sarà possibile un ampliamento una tantum per i lotti saturi alla data dell'adozione della presente variante; per i lotti di completamento liberi appositamente identificati dal Piano delle Regole, vigerà un doppio indice, il primo liberamente accessibile, il secondo (ovvero per la parte in aggiunta a quanto ammesso dal primo) attraverso l'acquisizione di diritti edificatori dal Borsino
- ambiti a “Verde privato”: solo se interessati dalla presenza di un edificio a carattere residenziale, si potrà usufruire di un indice fondiario pari allo 0,4 mq slp/mq sf attraverso l'accesso al Borsino
- edifici in zona agricola non più adibiti ad uso agricolo: saranno possibili, previa acquisizione dei diritti volumetrici derivanti da azioni incentivate all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, anche ampliamenti ovvero cambi di destinazione d'uso per edifici pre-1980 non ancora dismessi dall'uso agricolo. La dismissione dall'uso agricolo sarà considerata condizione affinché non ci si avvalga delle potenzialità edificatorie in zona agricola ammesse per gli imprenditori agricoli

Le aree di “atterraggio” della volumetrie premiali

- “Ambiti residenziali consolidati soggetti a convenzione vigente”: a convenzione urbanistica scaduta o attuata, sarà possibile accedere agli indici della zona urbanistica all'interno della quale l'ambito è collocato, previa acquisizione di volumetria del cd. “Borsino Immobiliare”
- È pure ammesso, per piani di recupero nei NAF, un ampliamento massimo del volume pari al 15% previo parere favorevole della commissione per il paesaggio sempre attraverso l'acquisizione di volumetria premiale (che può peraltro generarsi dall'intervento stesso)

L'INTRODUZIONE DI QUESTO INNOVATIVO MECCANISMO
CONSENTIRA' DI INDIVIDUARE IN FUTURO ALTRE
POSSIBILI APPLICAZIONI

Il consumo di suolo

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the province of Brescia, Italy. The image shows a central town with a dense grid of buildings and streets, surrounded by a patchwork of agricultural fields and roads. The overall scene is captured in a monochromatic, sepia-toned style, emphasizing the layout of the land and the built environment.



PGT vigente: 202.128,98 mq



PGT vigente – stato di attuazione: 88.530,27 mq.

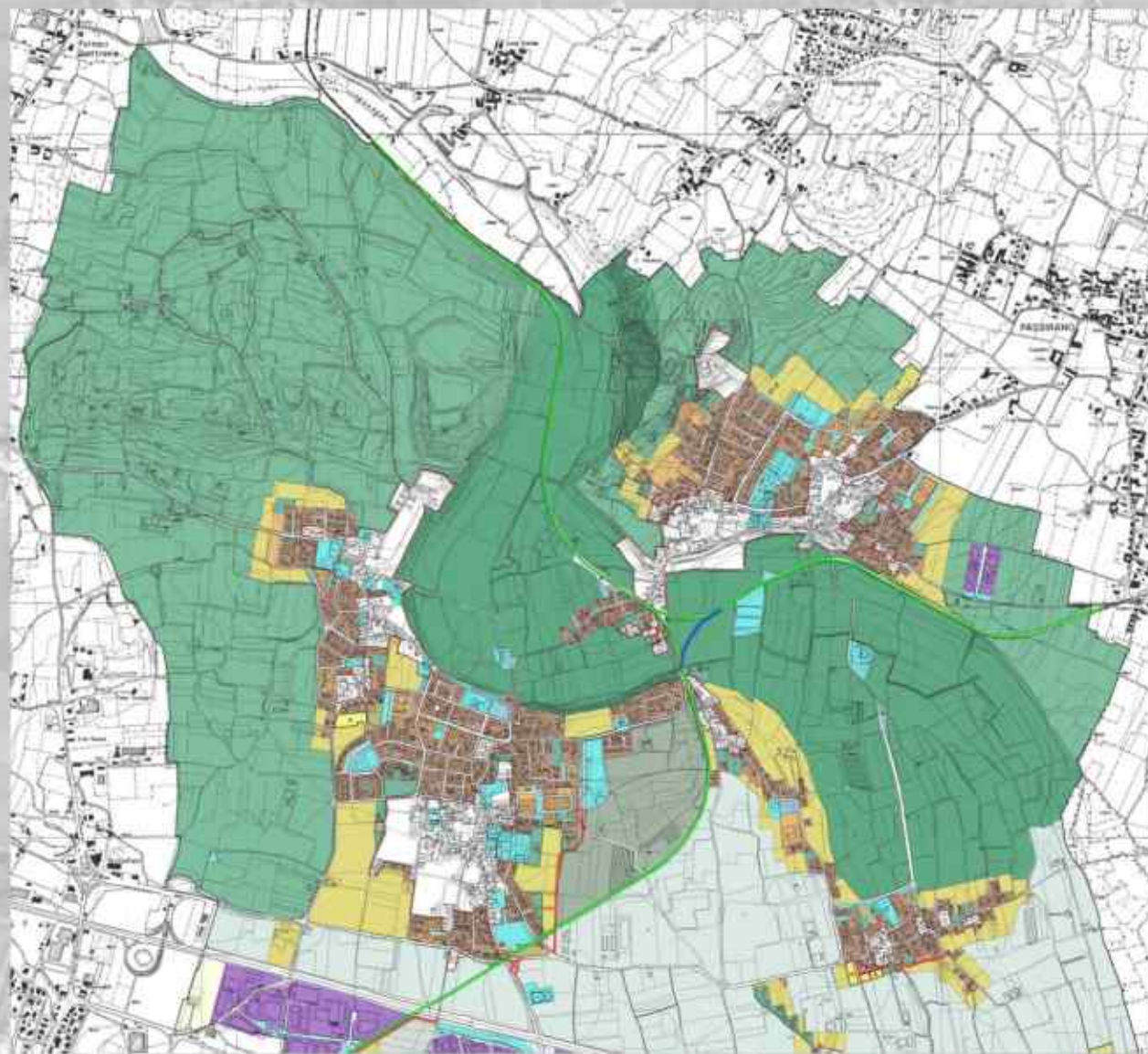


VARIANTE PGT: 27.033,00 mq



























La variante prevede quindi una **riduzione di circa 60.000 mq** di nuovo suolo consumabile (addirittura 127.000 rispetto alle previsioni del PGT vigente)

La proposta di variante

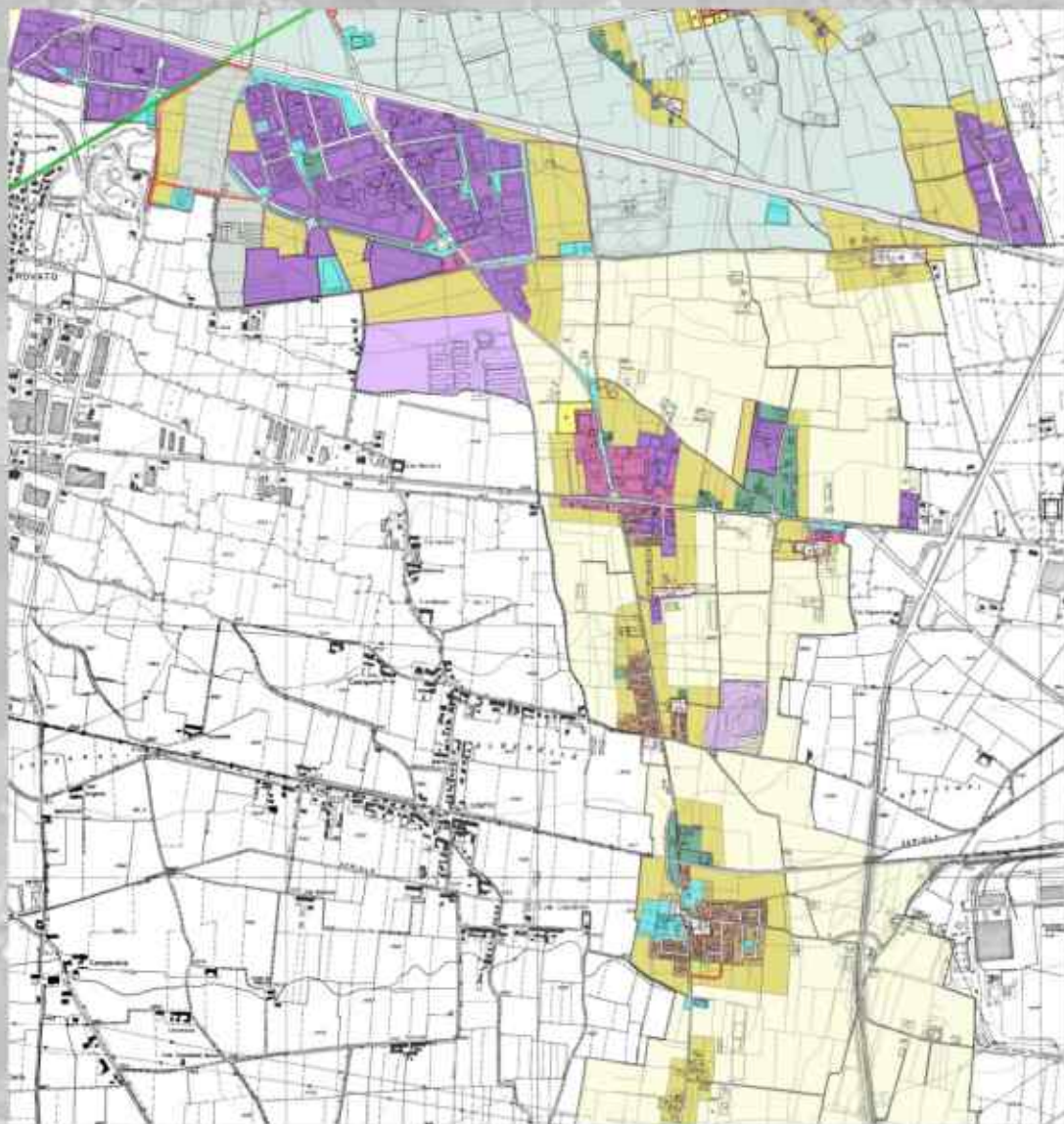
An aerial photograph of a town and its surrounding agricultural landscape. The town is centrally located, showing a dense grid of buildings and streets. The surrounding area is dominated by large, rectangular agricultural plots, some of which are divided into smaller sections. The overall scene is captured in a monochromatic, sepia-toned style, giving it a historical or archival appearance.



Legenda

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Ambiti residenziali consolidati
-  Ambiti residenziali soggetti a convenzione vigente
-  Ambiti produttivi consolidati
-  Ambiti produttivi consolidati soggetti a convenzione
-  Ambiti terziario-commerciali consolidati
-  Servizi pubblici esistenti
-  Servizi pubblici di progetto
-  Otri urbani
-  Parco rurale
-  Ambiti estrattivi
-  Ambiti estrattivi cessati
-  Aree agricole soggette a forestazione
-  Ambiti rurali di tutela dell'abitato
-  Verde privato
-  E1 - Ambiti agricoli produttivi
- E2 - Aree agricole di elevato valore geomorfologico e paesistico ambientale**
 -  E2.1 - Valle del Langarone
 -  E2.2 - Aree collinari e pedecollinari di valore paesistico-ambientale
 -  E2.3 - Aree agricole di valore paesistico e della valorizzazione culturale
-  Ambiti di Trasformazione residenziali
-  Ambiti di Trasformazione produttivi
-  Ambiti vocati al potenziamento del sistema residenziale
-  Ambiti vocati al potenziamento del sistema produttivo
-  Viabilità di progetto
-  Potenziamento linea ferroviaria
-  Nuovo collegamento linea ferroviaria

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO



PROVINCIA DI BRESCIA

