



# COMUNE DI MARMENTINO

Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°12

### Piano delle Regole

R

La realtà consolidata

01

Quadro

Tipo di documento

A

Scala grafica

Fase

A

Ae

C

Ce

Il Sindaco - Dott. Zanolini Gabriele

Il Responsabile del Procedimento - Arch. Valgiovio Saverio

Il Segretario - Dott.ssa Mattia Manganaro

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

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

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

PROGETTISTI

Arch. Alessandro Anelotti



Ing. Cristian Brunori



CONSULENTI

Dott. Geol. Mauro Zubani

Dott. Davide Gerevini

Dott. Agr. Diego Balduzzi

COLLABORATORI

Arch. Antonio Lavo

Geom. Raffaella Cavalleri

Geom. Ivan Bertussi

Nicola Letinic



**INDICE**

1	INTRODUZIONE.....	3
1.1	Il Piano delle Regole e la L.R. 12/2005.....	3
1.2	Finalità del Piano delle Regole.....	4
2	L'ABITATO DI MARMENTINO NELLA STORIA.....	5
2.1	Le origini del Comune.....	5
2.2	Le frazioni.....	6
3	LA CARTOGRAFIA STORICA.....	7
3.1	Il Catasto Napoleonico.....	7
3.2	Il Catasto Austriaco.....	7
3.3	Istituto Geografico Militare – IGM.....	8
3.4	Il Catasto del Regno d'Italia.....	8
4	STORIA URBANA MODERNA E CONTEMPORANEA.....	10
4.1	Stratificazione dell'abitato.....	10
4.2	I Piani di Vaghezza.....	10
5	IL PIANO DELLE REGOLE.....	12
5.1	Nuclei di antica formazione.....	13
5.2	Ambiti residenziali consolidati.....	16
5.3	Ambiti residenziali consolidati di recente edificazione.....	17
5.4	Ambiti residenziali consolidati soggetti a normativa particolareggiata.....	17
5.5	Ambiti residenziali di tutela.....	17
5.6	Ambiti residenziali di tutela soggetti a normativa particolareggiata.....	17
5.7	Ambiti di verde privato.....	18
5.8	Ambiti di verde privato soggetti a normativa particolareggiata.....	18
5.9	Ambiti di Trasformazione (normati dal DdP).....	18
5.10	Ambiti residenziali di riconversione.....	18
5.11	Ambiti produttivi consolidati.....	19

5.12	Ambiti produttivi soggetti a normativa particolareggiata .....	19
5.13	Area edificabile per la realizzazione di centrale di cogenerazione a biomassa autorizzata .....	19
5.14	Ambiti destinati a deposito edile .....	19
5.15	Ambiti destinati ai distributori di carburante e relative stazioni di servizio .....	20
5.16	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (normati dal PdS) .....	20
5.17	Ambiti fluviali .....	20
5.18	Ambiti agricoli .....	20
5.19	Ambiti di notevole interesse ricettivo.....	22
5.20	Edifici soggetti a normativa particolareggiata di carattere ricettivo .....	22
5.21	Viabilità pedonale .....	23
5.22	Viabilità privata .....	23
5.23	Viabilità agro-silvo-pastorale .....	23
5.24	Limitazioni insistenti sugli ambiti .....	23

## 1 INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo delle qualità urbana e territoriale: concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nelle aree di completamento, sia le parti di territorio non urbanizzate e non urbanizzabili, incluse le aree destinate all'agricoltura.

Tale strumento esamina, valuta e disciplina qualsiasi intervento che comporti modifiche urbanistiche ed edilizie sul territorio del Comune, ad eccezione:

- degli ambiti di trasformazione, i quali si attuano secondo i criteri insediativi e morfologici, normati del Documento di Piano;
- dei servizi pubblici o di interesse pubblico, normati dalle specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi.

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano.

### 1.1 Il Piano delle Regole e la L.R. 12/2005

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento (il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità d'intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati);
- le aree destinate all'agricoltura per le quali detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recepisce i contenuti dei piani di assestamento e di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti, ed individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche per le quali detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica per le quali individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali ed ambientali.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spetta la regolamentazione degli interventi nel tessuto consolidato e sugli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, nonché le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## 1.2 Finalità del Piano delle Regole

Complessivamente, l'intento del Piano delle Regole, in merito al tessuto edificato esistente, è stato quello di confermare, per quanto possibile, le situazioni in atto e le previsioni dello strumento urbanistico vigente al momento dell'adozione del PGT. Le espansioni individuate nel Documento di Piano sono caratterizzate pertanto da dimensioni e quantitativi non particolarmente rilevanti, con riferimento a lotti inediti interclusi in ambiti edificati o contermini al tessuto urbanizzato.

Gli interventi di maggiori dimensioni e per i quali si prevedono quantitativi rilevanti di volume e superficie lorda di pavimento, sia all'interno che all'esterno dell'ambito urbano consolidato, sono stati classificati come Ambiti di Trasformazione e dunque inseriti nel Documento di Piano. Tale documento è stato sottoposto, come previsto dalla legge regionale, a specifica Valutazione Ambientale Strategica. Per i dettagli degli Ambiti di Trasformazione, si fa esplicito rinvio alla documentazione contenuta nel Documento di Piano.

Il Piano delle Regole (PdR) per il territorio comunale di Marmentino, in sintonia con le indicazioni degli altri atti del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio, Documento di Piano e Piano dei Servizi, si pone le seguenti finalità:

- definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole frazioni e degli elementi di pregio ambientale e paesistico;
- definizione di ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di completamento edilizio sostenibili e facilmente attuabili, anche alla luce dell'accentuato frazionamento delle proprietà presenti nel territorio comunale;
- tutela di ambiti non edificati di particolare pregio ambientale, paesaggistico ed ecologico, con elevate potenzialità anche dal punto di vista turistico-ricettivo;
- l'individuazione di aree di completamento, già edificabili secondo lo strumento urbanistico previgente, situate all'interno o ai margini del tessuto edificato esistente;
- perimetrazione di quelle realtà produttive localizzate in palese contrasto con le destinazioni d'uso del contorno, al fine di favorire una loro conversione a destinazione più compatibile, prevedendo anche possibili incentivazioni al fine di attuare tali previsioni;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare per i nuclei di antica formazione;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole e dei fabbricati rurali ricadenti in tali ambiti;
- tutela e valorizzazione dei corsi d'acqua pubblici e/o d'interesse pubblico;
- attenzione ai temi energetici, favorendo l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi.

## 2 L'ABITATO DI MARMENTINO NELLA STORIA

Al fine di eseguire una corretta analisi della storia dell'edificato del Comune di Marmentino, occorre conoscerne la storia partendo dalle sue origini. I dati più significativi di questa parte della Relazione al Piano delle Regole è stata tratta da "Marmentino da scoprire", pubblicazione redatta dall'Amministrazione Comunale di Marmentino con l'intento di promuovere le attività sostenute e le ricchezze presenti nel territorio comunale.

### 2.1 Le origini del Comune

Datate esattamente le origini e le modalità con cui si è costituito il comune di Marmentino risulta essere molto difficile, in quanto non sono reperibili atti storici che ne descrivano gli albori. La mancanza di documentazione certa, ha dato maggior rilievo alle tradizioni locali, secondo le quali, il comune si sarebbe costituito per la disposizione testamentaria o donazione delle famose "Donne di Fusio" che sul principio del secolo XI (anno 1002) avrebbero donato alla primitiva Vicinia di Marmentino tutte le montagne pascolive e boschive che costituiscono ancora i vasti e ricchi possedimenti comunali.

Nell'Alta Valtrompia e la vicina Pertica sono ancora vivi i racconti riguardanti queste misteriose "Donne", signore di alto rango e munifiche benefattrici delle comunità di Valle Sabbia e specialmente dei due comuni di Marmentino e di Navono. In tali narrazioni tradizionali si afferma, addirittura, che queste donne siano quelle rappresentate nell'affresco quattrocentesco della Crocifissione, che si vede ancora, sebbene alquanto scalcinato, sulla parete della chiesa parrocchiale di Marmentino, sotto quell'elegantissimo portichetto primitivo che è un gioiello di semplicità e grazia architettonica e l'unico avanzo dell'antica chiesa quattrocentesca di Santa Cosma e San Damiano. Le donne di Fusio sarebbero rappresentate anche sulla pala dell'altare del S. Rosario.

La fama che possiedono queste Donne, così larga e duratura nel corso dei secoli nelle tradizioni popolari valtrumpline e valsabbine, potrebbe derivare, pertanto, da un testamento redatto il 12 luglio dell'anno 1002 (siamo dunque poco dopo il misterioso anno Mille!) "dalle M. M. illustri q. q. Bone Femmine de Fusio le quali avrebbero donato a vari comuni il loro vastissimo patrimonio montano", di cui si riferiscono alcuni spunti (documenti dell'archivio di Marmentino):

*... alla sacrestia della pieve di Vobarno il Monte Natalone;  
Alla Villa di Nozza il Bosco comunale con l'obbligo di un sacrificio (Messa);  
Al comune di Vestone il luogo di Brasses con l'obbligo annuo di due tordi  
(o merli) al parroco di Toscolano in perpetuo;  
Al comune di Anfo il Monte Beus e casa nei confini di Bagolino  
con l'obbligo di dare Pani 13 e Pesi 2 di olio bono per fogo (a ogni famiglia);  
A Belprato e Avenone i loro monti; A Livemmo il Monte Bas;  
A Navono, Udine (Odeno) e alla villa di Marmentino i monti entro i loro confini  
(Monte Ario e adiacenti) con l'obbligo che questi diano il latte di un giorno  
del mese di giugno ai Curati delle loro Villette,  
cioè ai due parroci di Marmentino e Lavino.  
(copia del notaio Alessandro Flocchini)*

Per questo motivo ogni anno, nei primi giorni di luglio, il parroco di Marmentino sale al monte Ario a benedire le mandrie che hanno iniziato l'alpeggio su quell'altipiano pascolivo e secondo una consuetudine antichissima sanzionata in numerosi documenti, dispensa a ogni mandriano un grosso pane di frumento e una tazza di vino, ricevendone in cambio tutto il latte di quella giornata, lavorato in burro e formaggio.

Il Comune Marmentino ebbe sempre il pacifico possesso dei suoi diritti sul monte Ario e sulle due cascine denominate il pian del bene sul versante della Val Sabbia e Col di Croce sul versante Irma - Bovegno; ma i due comuni di Navono (Lavino) e di Odeno, che avevano separato le loro quote di pascoli e di boschi, ebbero sempre delle vertenze, che sono accennate nei registri di documenti ora scomparsi.

Un altro compromesso fra i due comuni di Navono e di Odeno luditium supra montes de Odeno et Navono, venne concluso dall'arbitro notaio Pasino Framboldi nel 1537, ma non se ne conosce il testo. Avrà probabilmente confermato di nuovo i precedenti atti e le consuetudini antichissime ancora in uso, e conservate con quel tenace spirito di consuetudini locali che è caratteristico in montagna.

#### 2.2 Le frazioni

Il centro abitato del Comune di Marmentino si compone di tre frazioni: Ville, Dosso ed Ombriano. Tra le frazioni di Dosso ed Ombriano è localizzata "Parrocchiale", nucleo storico sviluppatosi attorno alla chiesa "Santi Cosma e Damiano". Nella parte settentrionale del territorio comunale si sviluppa la località denominata "Vaghezza".

Ombriano è la frazione, del Comune di Marmentino, dislocata più vicino alla Valle Sabbia e risulta essere la più antica e quella che ha costituito il primo nucleo abitato di Marmentino. Questo piccolo gruppo di case si è lentamente formato nel Medioevo intorno ad una casa primitiva di assistenza ai viandanti e ai pellegrini che percorrevano l'antica mulattiera che collega il passo del Termine al centro abitato di Tavernole. Il gruppo centrale di Ombriano è costituito da una specie di fortilizio, una grande e robusta costruzione medioevale in pietra viva, sotto la quale passa la mulattiera. Intorno a questa rocca sono poi sorte, più recentemente (nei secoli XVI-XIX), varie altre case, alcune di esse notevoli per aspetto signorile.

L'etimologia del nome della frazione di "Dosso" rende perfettamente l'idea della morfologia dei luoghi dove ha trovato sviluppo tale nucleo di antica formazione. Sopra un piccolo ripiano, infatti, sorge la chiesa dedicata all'Assunta, attorno alla quale, nel corso degli anni si è sviluppato un gruppo di edifici, alcuni di quali conservano, ancor'oggi, tracce di solida struttura di tipo medioevale. Si presuppone che lo sviluppo demografico della frazione di Dosso sia iniziato nel corso del secolo XIV.

La frazione di Ville sarebbe l'ultima tappa dello sviluppo edilizio di Marmentino, da Ombriano al Dosso (sec. XIV) e dal Dosso alle Ville (sec. XV). Dal suo nome si intuisce la tipologia di costruzione originaria della frazione. Le Ville sarebbero alcune belle e solide abitazioni signorili disposte in un'insenatura e ben protette dai venti.

I "Piani di Vaghezza" o semplicemente "Vaghezza" è una località situata a nord-est all'interno del territorio del Comune di Marmentino. Nel passato, era una località frequentata principalmente per attività legate all'attività agricola e pastorizia.

### 3 LA CARTOGRAFIA STORICA

La cartografia storica di cui si dispone, risulta certamente un valido aiuto per determinare e capire lo sviluppo urbanistico dell'abitato nel corso degli anni con particolare focalizzazione al periodo intercorrente tra l'inizio del 1800 e gli inizi del 1900. Pertanto, di seguito, si descrivono brevemente quanto rilevabile dalle cartografie storiche disponibili, ovvero le mappe del catasto Napoleonico, del catasto Austriaco, delle tavole dell'IGM (Istituto Geografico Militare), e del catasto del Regno d'Italia. A questa breve descrizione, per una più puntuale analisi dello sviluppo urbanistico dell'edificato, si possono raffrontare gli elaborati grafici, costituenti il PGT stesso, riguardanti lo sviluppo dei Nuclei di Antica formazione, nel Piano delle Regole.

#### 3.1 *Il Catasto Napoleonico*

Il catasto Napoleonico è stato realizzato tra il 1807 ed il 1816.

Questa rappresentazione grafica è caratterizzata da un'accurata descrizione del territorio assicurata da tecniche di rilevamento aggiornate. Individua sezioni costituite da parti di territorio delimitate da confini riconoscibili (in genere strade principali e confini naturali consolidati). Il territorio, viene poi suddiviso in particelle, ovvero in parti di terreno con delimitazioni riconoscibili e omogenee per proprietà, destinazione e qualità. Tale tecnica costituisce l'inizio di un grande processo di trasformazione territoriale. Le particelle individuate rimandano ai sommarioni, che, organizzati in sei colonne, contengono i numeri d'ordine, i nomi dei possessori e delle località, la qualità, la classe e la superficie delle singole particelle.

L'elaborato R 02 del PGT del Comune di Marmentino rappresenta i nuclei di antica formazione in relazione alle tavole del catasto napoleonico datate 1809. Si rileva come siano ben distinte le frazioni di Ombriano, Ville e Dosso. Si possono riconoscere, inoltre, pochissimi (due) edifici che costituiscono Parrocchiale, nucleo storico situato tra le frazioni di Ombriano e Dosso.

Già nella rappresentazione più antica disponibile risulta evidente il nucleo storico di ogni frazione, compatto ed omogeneo. Si può confermare, quindi, l'antica origine dei nuclei in oggetto. Si rilevano inoltre pochi edifici sparsi, ma comunque poco lontani dall'abitato; non c'è alcun riferimento alla località Vaghezza.

#### 3.2 *Il Catasto Austriaco*

Il Catasto Austriaco entrò in vigore a Verona a partire dall'anno 1845; esso ricalca il Catasto Napoleonico (i cui rilievi datano 1808-1813) dal quale è stato derivato.

I confini delle frazioni nonché i numeri di particella sono rimasti immutati fra i due registri erariali.

Il territorio è suddiviso in Distretti, Comuni e Frazioni. Ogni Frazione viene classificata con una Mappa, a sua volta suddivisa in "fogli rettangoli". In ogni Foglio sono riportati i numeri di particella ai quali corrispondono dei codici alfanumerici riportati in un Elenco; l'Elenco rimanda ad un Registro dei proprietari.

La scala di misura delle Mappe è di 1:2.000 per il territorio e di 1:1.000 per i centri urbani.

L'elaborato R 03 del PGT del Comune di Marmentino rappresenta i nuclei di antica formazione in relazione alle tavole del catasto austriaco datate 1852. Dall'analisi dell'elaborato si rileva una situazione pressoché identica a quanto rappresentato nelle mappe del catasto napoleonico. Il fatto che il catasto austriaco ricalchi le mappe del napoleonico non poteva portare ad una situazione molto differente, anche in considerazione del fatto che quarant'anni, nell'ottica e dal punto di vista urbanistico non è un periodo abbastanza ampio per vedere grandi trasformazioni sul territorio, o, per lo meno, non tra il primo decennio dell'800 e il 1850 (risultato diverso si sarebbe ottenuto considerando un periodo di quarant'anni nel corso del '900).



### 3.3 *Istituto Geografico Militare – IGM*

L'Istituto Geografico Militare svolge le funzioni di Ente Cartografico dello Stato, ai sensi della Legge 2 febbraio 1960, n. 68, alle dipendenze dello Stato Maggiore dell'Esercito - Comando Logistico. L'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) ha il compito di fornire supporto geotopocartografico alle Unità e ai Comandi dell'Esercito Italiano.

L'Istituto opera, quindi, per assicurare ai numerosi utenti, sia pubblici che privati, prodotti cartografici che offrano la totale garanzia sia in termini di contenuti sia di ufficialità per la descrizione del territorio.

Trae le sue origini dall'Ufficio del Corpo di Stato Maggiore del Regio Esercito che nel 1861 aveva riunito in sé le tradizioni e le esperienze dell'omologo Ufficio del Regno Sardo, del Reale Ufficio Topografico Napoletano e dell'Ufficio Topografico Toscano. Trasferito da Torino a Firenze nel 1865, nella sede attualmente occupata, fu trasformato in Istituto Topografico Militare nel 1872 per assumere, 10 anni più tardi, l'attuale denominazione.

Le attività principali dell'Istituto sono:

- produzione, aggiornamento e cessione di cartografia a media e piccola scala;
- copertura aerofotogrammetrica del territorio nazionale;
- costituzione e gestione della banca dati geografica;
- manutenzione dei confini di stato;
- conservazione della cartografia storica nazionale.

L'elaborato R 04 del PGT del Comune di Marmentino rappresenta il territorio del comune in relazione alle tavole della prima levata dell'IGM datata 1885.

Dall'analisi dell'elaborato si rileva immediatamente una sostanziale differenza con le mappe precedenti, ovvero la rappresentazione in esame comprende il rilievo dell'intero territorio comunale, ma ad una scala rappresentativa molto superiore (1:25.000) e quindi risulta poco raffrontabile a quanto esaminato mediante le rappresentazioni precedenti.

La riproduzione risulta profondamente differente, poiché differente risultano le modalità di rilievo adottate e l'utilizzo finale delle cartografie ottenute. La cartografia non è stata redatta per motivi erariali, ma per la rappresentazione dell'intero territorio nazionale principalmente per scopi militari.

Compare per la prima volta la località Vaghezza, unitamente a tutto il territorio montano, rappresentato con curve di livello che indicano la morfologia del territorio. Si possono leggere, inoltre, nomi di località, paesi e frazioni oltre ad alcune quote altimetriche.

### 3.4 *Il Catasto del Regno d'Italia*

Alla fine del processo di unificazione, in Italia, sono in vigore tutti i catasti precedentemente presenti nei territori acquisiti e, nel 1886, sono ripartiti nei seguenti 9 compartimenti catastali:

- Piemonte e Liguria, comprendente il Piemonte, la Liguria, la Valle d'Aosta, l'Oltrepò Pavese e la Lomellina (attualmente in provincia di Pavia);
- Lombardo-Veneto, comprendente la Lombardia (Lomellina e Oltrepò Pavese esclusi), il Veneto e il Friuli (senza la Venezia-Giulia);
- ex Ducato di Parma e Piacenza, comprendente le attuali provincie di Parma e Piacenza e il territorio di Pontremoli (ora in provincia di Massa-Carrara);
- ex Ducato di Modena e Reggio, comprendente le attuali provincie di Modena e Reggio Emilia e la Lunigiana (ora in provincia di Massa-Carrara);
- Toscana, comprendente il territorio delle attuali provincie toscane ad esclusione di quello di Massa-Carrara;
- ex Stato Pontificio, comprendente il Lazio, l'Umbria, le Marche e la Romagna (ossia le attuali provincie di Bologna, Ferrara, Forlì-Cesena, Ravenna e Rimini);
- ex Stato Napoletano, comprendente Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Calabria e Basilicata;
- Sicilia;
- Sardegna.

Ogni compartimento comprende una serie di catasti differenti per un totale di 24 catasti ufficiali, che costituiscono il Catasto Terreni italiano.

Il catasto generale dei fabbricati del Regno d'Italia fu disposto con r.d. 25 maggio 1865, n. 2319, attuato con Legge 11 agosto 1870, n. 5784 e con relativo regolamento (r.d. 5 giugno 1871, n. 257); lo stesso fu reso operativo in tutta Italia

nel 1878. Era costituito da: tavole censuarie, registri delle partite, mappe urbane, matricole dei possessori, sommarione e prontuario dei numeri di mappa. La conservazione dei catasti era compito degli uffici distrettuali delle imposte dirette, i quali vi dovevano anche trascrivere le note di voltura. Le domande di voltura venivano presentate agli uffici del registro, e da questi trasmesse agli uffici distrettuali, che si occupavano delle operazioni di aggiornamento.

Il nuovo catasto edilizio urbano fu introdotto con r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249. I lavori sono diretti alla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali ed eseguiti dagli uffici tecnici erariali competenti per territorio.

L'elaborato R 03 del PGT del Comune di Marmentino rappresenta i nuclei di antica formazione in relazione alle tavole del catasto del Regno Lombardo-Veneto e del Regno d'Italia datate 1898. La rappresentazione della mappa del Regno d'Italia si può confrontare facilmente con quella del catasto austriaco. Si notano pochi nuovi edifici inseriti nei centri storici, ed una maggior definizione degli immobili che erano già rappresentati negli elaborati precedenti. La maggior leggibilità della mappa è il risultato anche dalla più recente redazione (quasi cinquant'anni dopo gli elaborati del catasto austriaco). Risultano meglio definiti gli edifici, anche se contigui, e le "graffe" che uniscono i terreni agli edifici di cui sono pertinenza. Fondamentalmente l'edificato dei nuclei di antica formazione risulta essere ancora lo stesso dei primi anni del 1800. A distanza di un secolo, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie risultano essere minime.

## **4 STORIA URBANA MODERNA E CONTEMPORANEA**

Di seguito alcune brevi note relative allo sviluppo edilizio ed urbanistico subito dal comune di Marmentino nel corso del XX secolo, utilizzando come riferimento principale l'analisi dell'edificato predisposto dai competenti uffici della Provincia di Brescia per esaminare l'evoluzione del tessuto edificato dell'intero territorio amministrato. Le informazioni ricavabili da tale studio non posseggono caratteristiche di dettaglio e precisione puntuale proprio in considerazione della natura e della scala del lavoro effettuato dalla Provincia di Brescia. Per tale ragione le informazioni desumibili dalla stratificazione temporale delle trasformazioni sono state integrate dalla conoscenza diretta dello stato di fatto dei luoghi e dal confronto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmentino.

### *4.1 Stratificazione dell'abitato*

Fino al secolo XIX l'abitato di Marmentino si presentava, come si è descritto nei capitoli precedenti, suddiviso in quattro gruppi di edifici corrispondenti alle tre frazioni del comune (Ville, Dosso ed Ombriano) ed al piccolo nucleo di edifici sviluppatosi attorno alla Chiesa Parrocchiale dei "Santi Cosma e Damiano".

Nel corso dei primi anni del '900, l'edificato delle frazioni di Ville e Dosso ha trovato espansione in direzione ovest (verso valle); tale espansione è proseguita poi nel corso della seconda metà del 1900 ed ha interessato anche la frazione di Ombriano. Quest'ultima in forma più lieve rispetto alle evoluzioni delle altre aree edificate; non casualmente, Ombriano, è quella che ha conservato meglio l'aspetto originario del nucleo antico.

Durante gli ultimi decenni del secolo, l'incremento edilizio di Marmentino, ha interessato tutta l'area urbanizzata del comune; le frazioni di Ville e Dosso si sono progressivamente unite, ed ha trovato sviluppo anche la località Parrocchiale.

Nel corso degli anni '90, è andata creandosi l'unica zona a carattere produttivo presente nel territorio di Marmentino situata a valle dell'urbanizzato, nella porzione più ad ovest del territorio del comune di Marmentino in posizione isolata rispetto all'edificato; è proseguita, e si è amplificata, l'espansione di tutte le frazioni, soprattutto attorno alla strada di via Mistino, in località Tent Rok e nelle vicinanze di Parrocchiale. Tale sviluppo è avvenuto senza una precisa pianificazione urbanistica, ed ha portato alcune difficoltà nella gestione dei servizi della pubblica collettività (il più rilevante è la mancanza di parcheggi nelle zone più densamente popolate del territorio) e nelle infrastrutture (strade inadeguate per pendenza e sezione, che svicolano nel mezzo dell'edificato, con la sostanziale impossibilità di futuri ampliamenti).

### *4.2 I Piani di Vaghezza*

Capitolo a parte merita la questione relativa alla località "Piani di Vaghezza" (o, semplicemente "Vaghezza"). Originariamente la destinazione prevalente dell'altopiano era indubbiamente agricola. Successivamente, con l'intento di rendere tale località una zona dai connotati turistico-ricettivi, sono stati realizzati impianti sportivi di tipo sciistico (impianto di risalita e piste da sci). Tale connotato sportivo, ha attirato, nel corso dei decenni scorsi, molto turismo.

In seguito al boom economico degli anni '60 e '70, si è sviluppata un'edilizia costituita prevalentemente da "seconde case". Tale fenomeno è stato parzialmente favorito con molta probabilità anche da una politica pubblica di cessione di aree edificabili con il fine di aumentare gli introiti della Pubblica Amministrazione. Tali fenomeni edilizi hanno consentito la nascita di due principali nuclei edificati di case di villeggiatura: uno situato sul lato a monte della viabilità di accesso alla località di Vaghezza, immediatamente prima di giungere al piazzale principale della località, l'altro collocato in adiacenza all'attuale area sportivo-ricreativa.

Progressivamente, anche a seguito di significativi cambiamenti climatici che hanno interessato la nostra provincia, l'utilizzazione delle piste da sci è andata progressivamente riducendosi, sino al sostanziale abbandono con il conseguente mancato utilizzo e progressivo deterioramento delle infrastrutture di risalita che nel tempo erano state realizzate. In sito sono ancora presenti alcuni elementi strutturali di sostegno degli impianti di risalita, ormai in avanzato stato di degrado.

Neppure l'abbandono degli impianti sportivi ha fermato il trend di sviluppo urbanistico della località Vaghezza, confermandola come zona di villeggiatura sia per la stagione calda, sia per quella invernale.

La positiva situazione economica degli anni '80 e '90, con il conseguente svilupparsi di un turismo di massa più frequente anche se di minore durata, e con la diminuzione della frequentazione delle località italiane a favore di mete esotiche lontane, ha congelato lo sviluppo urbanistico ed edilizio della località che progressivamente si è caratterizzata

sempre più attraverso presenze sporadiche di breve o brevissima durata. Tale situazione si è consolidata nel tempo anche per la totale assenza di adeguate strutture ricettive specifiche (albergo, ostello, ecc...).

## 5 IL PIANO DELLE REGOLE

Le norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli AdT, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel DdP e dalle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel PdS.

Le prescrizioni inerenti l'ambito territoriale in cui è consentita l'attività edilizia debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o titoli abilitativi convenzionati, sia nella redazione di progetti edilizi finalizzati ad interventi diretti.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi su edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed anche qualora in contrasto con le nuove prescrizioni.

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene redatto nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdR e nel PdS, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche, con modalità di seguito riportate.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche di ciascun ambito del PdR, sono subordinati alla redazione di preventivo piano attuativo a alla predisposizione di apposito titolo abilitativo convenzionato tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PGT con contorno continuo nero (arancione se all'interno dei NAF) e contraddistinti da specifico codice alfabetico. Per ciascuno di tali comparti è stata prevista una normativa specifica. Sono fatti salvi i comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato o in itinere. Per gli edifici eventualmente esistenti all'interno dei comparti del PdR, anche in assenza di piano attuativo e/o titolo abilitativo convenzionato, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché il restauro e risanamento conservativo.

In base a quanto previsto dall'art. 12, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., "per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 ... omissis... In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art. 27 comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 e il termine di novanta giorni di cui all'art. 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura".

È altresì facoltà del Comune promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero comparto da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli comparti per stralci funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro del comparto, ovvero di comparti adiacenti;
- vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli comparti;
- l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.

Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

In assenza di obbligo di redazione di piano attuativo o di predisposizione di titolo abilitativo convenzionato, per tutti gli ambiti del PdR sarà possibile realizzare interventi edilizi diretti utilizzando i titoli abilitativi che le disposizioni normative vigenti impongono a seconda delle opere da realizzare.

Come si può desumere dagli elaborati grafici costituenti il PGT stesso, il PdR suddivide l'intero territorio del comune di Marmentino in zone omogenee sulla base dell'analisi del paesaggio, degli elementi e degli edifici esistenti ed alle considerazioni dello sviluppo urbanistico da favorire nel territorio del comune di Marmentino.

Di seguito si riporta l'elenco di tali ambiti, per ciascuno del quale, seguirà una breve descrizione:

- Nuclei di antica formazione;
- Ambiti residenziali consolidati: densità alta;
- Ambiti residenziali consolidati: densità media;

- Ambiti residenziali consolidati: densità bassa;
- Ambiti residenziali consolidati di recente edificazione;
- Ambiti residenziali consolidati soggetti a normativa particolareggiata;
- Ambiti residenziali di tutela;
- Ambiti residenziali di tutela soggetti a normativa particolareggiata;
- Ambiti di verde privato;
- Ambiti di verde privato soggetti a normativa particolareggiata;
- Ambiti di Trasformazione (normati dal DdP);
- Ambiti residenziali di riconversione;
- Ambiti produttivi consolidati;
- Ambiti produttivi soggetti a normativa particolareggiata;
- Area edificabile per la realizzazione di centrale di cogenerazione a biomassa autorizzata;
- Ambiti destinati a deposito edile;
- Ambiti destinati ai distributori di carburante e relative stazioni di servizio;
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (normati dal PdS);
- Ambiti fluviali
- Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi;
- Ambiti di tutela paesistico-ambientale: prati e pascoli;
- Ambiti di tutela paesistico-ambientale: malghe e alpeggi;
- Ambiti agricoli soggetti a normativa particolareggiata;
- Ambiti di notevole interesse ricettivo;
- Edifici soggetti a normativa particolareggiata di carattere ricettivo;
- Viabilità pedonale;
- Viabilità privata;
- Viabilità agro-silvo-pastorale;
- Limitazioni insistenti sugli ambiti.

### 5.1 *Nuclei di antica formazione*

Il PdR definisce il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (di seguito NAF) che costituiscono gli ambiti con rilevante carattere storico, architettonico, archeologico, artistico, tipologico, costruttivo, materico e di pregio ambientale. I NAF sono individuati anche in relazione alla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare e dei catasti storici, come gli ambiti del comune che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani storici ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Negli ambiti perimetrati come NAF sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte dal PdR a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato e per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

L'indagine conoscitiva approfondita, per i nuclei di antica formazione, è stata finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico, sia dell'edificato che degli spazi aperti (strade, piazze, corti, broli, ecc...), attraverso l'elaborazione di una normativa specifica, che definisce le modalità di intervento da attuare per le diverse categorie tipologiche.

La metodologia di indagine si è articolata per fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei NAF in base alla cartografia di prima levatura IGM e dei catasti storici;
- rilievo puntuale di ciascun edificio interno ai perimetri dei NAF ed attribuzione di idonea categoria;
- elaborazione di una normativa specifica in base alle diverse categorie individuate.

Il rilievo dei nuclei di antica formazione ha visto l'intreccio di procedure differenti:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (mappe catastali Napoleoniche del 1809, mappe catastali Austriache del 1853, mappe catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Marmentino;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici;

- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei nuclei di antica formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.

L'analisi dei nuclei di antica formazione è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo ed alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Infatti, attraverso il rilievo si è potuto, innanzitutto, stabilire lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto.

Solo in questo modo si sono potuti pianificare i giusti interventi a cui sottoporre, non solo il singolo fabbricato, ma anche interi complessi edificati per garantire la tutela complessiva mantenendone o ripristinandone l'identità storica originaria.

A tal proposito, ciascun edificio è stato inserito in una categoria di intervento, che tiene conto di:

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

Conseguentemente al lavoro sopra descritto, sono state individuate diverse categorie tipologiche di intervento associate a specifiche norme:

- **CATEGORIA A1** - Si tratta di edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico e per la loro importanza sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- **CATEGORIA A2** - Si tratta di edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto di origine storica, per la loro qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici ovvero per la loro valenza storico-tipologica di riconoscibilità all'interno di un contesto;
- **CATEGORIA A3** - Sono edifici sorti in epoche diverse, articolati su più fronti esterni disposti su strada pubblica ovvero edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono rinvenibili dalla cartografia storica consultata;
- **CATEGORIA A3\*** - Sono edifici che si contraddistinguono per un loro particolare valore tipologico e/o costruttivo, sorti in epoche diverse, articolati su più fronti esterni disposti su strada pubblica ovvero facenti parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono rinvenibili dalla cartografia storica consultata;
- **CATEGORIA A4** - Sono edifici che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura ovvero edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra e pertanto non presenti nella cartografia storica;
- **CATEGORIA A5** - Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico ed al quadro ambientale dei nuclei di antica formazione;

La tavola relativa alle fattibilità degli interventi individua gli edifici in base alle categorie tipologiche sopra descritte.

Il PGT prevede il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-ambientale mediante un insieme complesso di operazioni, tra cui principalmente:

- l'incentivazione e la promozione delle attività economiche, sociali e culturali;
- l'integrazione delle attrezzature e dei servizi sociali carenti;
- il riordino, il ripristino e l'integrazione degli spazi pubblici con quelli privati;
- la regolazione della viabilità con particolare attenzione alla possibilità di individuare spazi da destinare a parcheggi pubblici.

Il PGT ed il complesso delle operazioni previste per il patrimonio culturale ed ambientale hanno come obiettivo prioritario la conservazione della struttura sociale esistente e la necessaria ristrutturazione della sua dimensione demografica al fine di mantenere nei NAF i centri ordinatori del comune eliminando nel contempo ogni possibile divario con il resto della cittadinanza.

Il risanamento e il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti all'interno dei NAF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e mirati interventi, la salvaguardia e la conservazione. Delle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni.

Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" anche se particolare attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

Le zone di recupero all'interno dei NAF, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s. m. e i. e degli articoli 8 e 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico sia a livello urbanistico sia sul piano edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie, normalmente da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

Le modalità d'intervento nei NAF tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e s. m. e i. con le precisazioni, contenute nelle NTGT, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero edilizio nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti nonché l'eliminazione di ogni destinazione d'uso che provochi disturbo o sia incompatibile con la vocazione residenziale degli stessi.

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il comune ha la facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento, ovvero prevedere ogni altro accorgimento tecnico idoneo a garantire la statica degli edifici attigui. Il comune può procedere alla stipulazione di convenzioni con i privati che garantiscono l'accessibilità pubblica anche degli spazi interni come ad esempio i cortili, i broli, le corti, ecc....

L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno di comparti per i quali il PdR indica l'obbligatorietà di redazione di piani attuativi o titoli abilitativi convenzionati;
- ampliamenti e/o sovralti degli edifici esistenti secondo le indicazioni di ciascuna categoria di intervento e nei limiti indicati specificatamente di volta in volta;
- occupazione del sottosuolo delle aree inedificate con costruzioni interrato.

Le nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici esistenti circostanti; l'intervento può prevedere anche nuovi materiali, tecnologie e soluzioni costruttive, denunciando il carattere non "in stile" del linguaggio architettonico utilizzato, ma dovrà essere valutato con parere obbligatorio e vincolante da parte della Cpp.

Gli interventi, di iniziativa pubblica o privata, devono indicare le aree destinate ai percorsi e alla sosta pedonale, al fine di garantire, con la massima continuità possibile, una rete capillare attrezzata ed indipendente da quella del traffico veicolare di scorrimento.

Nei NAF, il PGT si attua mediante piano attuativo, titolo abilitativo convenzionato e interventi edilizi diretti con titolo abilitativo:

- in caso di piano attuativo (piano di recupero, piano particolareggiato, ecc...) estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente, o di titolo abilitativo convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme delle singole categorie di intervento.

Il piano attuativo è effettuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal comune per gli interventi che si intendano eseguire direttamente. In sede di formazione di piano attuativo vengono definite le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, il verde privato, i parcheggi pertinenziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal PdS.

Il piano attuativo deve prevedere un modo d'intervento unitario le cui fasi esecutive potranno essere attuate in tempi diversi da operatori diversi, i quali tutti però dovranno attenersi alle indicazioni di esso onde ottenere, a medio o lungo termine, una ristrutturazione edilizia che realizzi un riassetto ed una riorganizzazione di spazi finalizzata al miglioramento della qualità della vita ed in particolare alla individuazione di spazi, interni al comparto, da destinare ad uso comune.

All'interno di ogni comparto sottoposto a piano attuativo devono essere reperiti spazi da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, con possibilità di monetizzare gli stessi, qualora fosse comprovata l'impossibilità del loro reperimento.

- in caso di intervento edilizio diretto (da effettuare acquisendo specifico titolo abilitativo, comunque denominato, secondo le disposizioni normative vigenti al momento di realizzazione dell'intervento edilizio), lo stesso è consentito nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria di intervento, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo quanto indicato precedentemente. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico



delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (ad esempio cordoli di irrigidimento) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 0,30 m senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici con categoria di intervento che lo vieti espressamente ed in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

## 5.2 *Ambiti residenziali consolidati*

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato, prevalentemente residenziale, realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale. Sono ammesse, nella misura massima percentuale stabilita dalle NTGT rispetto alla slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, nei limiti dimensionali fissati nelle NTGT);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
- pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

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

Ogni tipologia di intervento edilizio che comporti la creazione di nuova unità abitativa, deve prevedere un adeguato spazio da destinare a parcheggio pertinenziale (ai sensi delle disposizioni normative vigenti in materia). Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi pubblici o di uso pubblico, per gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa o a titolo abilitativo convenzionato, dovranno essere reperite nella quantità fissata dalle NTGT sulla base dei criteri generali fissati con il PdS. Rispetto alle dotazioni minime di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, il PdS, tenuto conto della pregressa grave carenza di parcheggi pubblici, ha fissato che tali dotazioni debbano essere reperite e cedute obbligatoriamente in una quota eccedente i valori minimi sopra richiamati (9 mq per abitante insediabile, anziché i 6 mq come da disposizioni nazionali). Con tale impostazione sarà pertanto possibile garantire la realizzazione di nuovi insediamenti caratterizzati da un numero adeguato di parcheggi pubblici e sopperire, almeno parzialmente, alle carenze degli ambiti urbanizzati circostanti. In considerazione dell'importanza di tale scelta, quasi sempre si è vietato il ricorso alla monetizzazione dei parcheggi pubblici, tranne nelle situazioni in cui è palese l'impossibilità di reperire tali spazi.

L'analisi sul territorio della realtà stratificata ha determinato le seguenti sottoclassi di ambiti residenziali consolidati.

### Gli ambiti residenziali consolidati - densità alta

Individuano contesti urbani a prevalente destinazione residenziale caratterizzati da una densità edilizia rilevante e destinati al completamento del tessuto urbano consolidato al fine di realizzare un contesto cittadino migliore che possa offrire una più elevata qualità della vita a chi ne usufruisce quotidianamente. Gli edifici esistenti sono caratterizzati da qualità architettonica normalmente non elevata, da un'altezza considerevole e un rilevante numero di unità immobiliari per fabbricato. Per sfruttare appieno le potenzialità edificatorie è stata privilegiata una tipologia edilizia e costruttiva a palazzina condominiale arrivando anche ad edifici in linea caratterizzati da più vani scala per servire corpi edilizi a volte di dimensioni notevoli. Sono principalmente rinvenibili nelle vicinanze dei NAF della frazione di Ville (sia verso est che verso ovest del nucleo storico) e della frazione di Dosso (ad est dello stesso), in prossimità della località Parrocchiale (a nord-est della stessa), e nella porzione di territorio a nord del NAF della frazione di Ombriano.

### Gli ambiti residenziali consolidati - densità media

Individuano contesti urbani a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da una densità edilizia non particolarmente rilevante e destinati al completamento del tessuto urbano consolidato, al fine di realizzare un contesto cittadino migliore che possa offrire una più elevata qualità della vita a chi ne usufruisce quotidianamente. Sono principalmente rinvenibili nella zona più periferiche del comune e presentano fabbricati recenti, destinati alla realizzazione di edifici di maggiore pregio e qualità edilizia. Si tratta principalmente di edifici singoli, bi-familiari o a schiera; sono tuttavia presenti anche edifici condominiali caratterizzati però da un numero di unità immobiliari limitato. Spesso si tratta di edifici caratterizzati da un linguaggio architettonico semplice che però si arricchisce grazie alla presenza di zone pertinenziali a volte dimensionalmente rilevanti trattate a orto o giardino. In alcuni casi tali edifici presentano elementi decorativi che

risultano spesso inopportuni ed incoerenti. Gli ambiti a densità media sono presenti principalmente nelle porzioni di territorio del comune di Marmentino localizzate in adiacenza alla viabilità principale che separa i NAF delle frazioni di Ville, Dosso ed Ombriano.

#### Gli ambiti residenziali consolidati - densità bassa

Individuano contesti urbani a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da una bassa densità edilizia e destinati al completamento del tessuto urbano consolidato al fine di realizzare un contesto cittadino migliore che possa offrire una più elevata qualità della vita a chi ne usufruisce quotidianamente. Sono ambiti molto modesti per estensione e diffusione sul territorio e sono caratterizzati da edifici destinati, normalmente, ad un unico nucleo familiare. Gli edifici presenti non mostrano peculiarità o qualità particolari e sono contraddistinti dalla presenza frequente di importanti pertinenze. Sono localizzati principalmente in località Vaghezza.

#### 5.3 *Ambiti residenziali consolidati di recente edificazione*

Comprendono gli ambiti urbani la cui realizzazione, avvenuta normalmente attraverso l'attuazione di specifici piani attuativi, risulta recentemente conclusa. Sono ambiti residenziali, privati e/o pubblici, che si sono completati nell'ultimo decennio. In considerazione della recente realizzazione, effettuata sulla scorta di una pianificazione di dettaglio che ha tenuto in adeguata considerazione le effettive possibilità dell'area e, contestualmente, le reali necessità pubbliche dell'ambito circostante, si ritiene opportuno limitare ulteriori interventi, almeno, per il periodo di validità del PGT. Siamo di fronte ad ambiti urbani ben configurati sulle esigenze e sulle necessità recenti e che, dunque, non dovrebbero richiedere interventi particolari e per i quali non appare opportuno consentire ulteriori incrementi di peso insediativo. Sono individuabili in due zone del territorio di Marmentino, nelle vicinanze della località Parrocchiale (a sud della stessa), ed in prossimità del NAF della frazione di Ville (ad est dello stesso).

#### 5.4 *Ambiti residenziali consolidati soggetti a normativa particolareggiata*

Comprendono tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto nero continuo (beige all'interno dei NAF) ed apposita lettera minuscola preceduta dalla lettera maiuscola "R". Detti ambiti sono sottoposti a normativa specifica e si attuano di norma, salvo quanto diversamente previsto, con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato secondo le prescrizioni presenti nelle N.T.G.T. declinate analiticamente per ciascun comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti all'interno dei comparti, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Comprendono alcune aree non attuate o parzialmente/totalmente attuate introdotte nella strumentazione urbanistica comunale attraverso varianti semplificate agli strumenti vigenti ai sensi della Legge Regionale 23 giugno 1997, n.23.

#### 5.5 *Ambiti residenziali di tutela*

Comprendono tutti gli ambiti presenti negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto nero continuo e campitura a righe orizzontali di colore arancio. Individuano aree già edificate, inserite in un contesto residenziale, che per le particolari caratteristiche dell'ambiente in cui si localizzano, si ritiene indispensabile tutelare. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno porre particolare attenzione al contesto paesistico ed ambientale in cui l'immobile è localizzato. Le modalità d'intervento sono descritte nelle N.T.G.T.. Gli "Ambiti residenziali di tutela" sono individuabili negli elaborati grafici del PdR nella località denominata Tent Rok.

#### 5.6 *Ambiti residenziali di tutela soggetti a normativa particolareggiata*

Comprendono tutti gli ambiti contraddistinti negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto nero continuo, campitura a righe verticali di colore arancio ed apposite lettere minuscole precedute dalle lettere maiuscole "TL". Individuano aree già edificate, inserite in un contesto residenziale, che per le particolari caratteristiche dell'ambiente circostante, o per la qualità dell'edificato esistente sono sottoposti a normativa specifica. Nel territorio del comune di

Marmentino sono individuabili principalmente in località Tent Rok (si tratta di lotti non ancora edificati all'interno dei quali sarà possibile realizzare una edificazione predeterminata che ponga particolare attenzione al contesto ambientale e paesistico) ed a monte del Nucleo di antica formazione della frazione di Dosso (si tratta di un piccolo lotto già edificato, all'interno del quale esiste un edificio di particolare interesse e qualità). Le modalità d'intervento sono analiticamente descritte per ciascun ambito all'interno delle N.T.G.T..

### 5.7 *Ambiti di verde privato*

Identificano quei contesti caratterizzati dalla presenza di giardini/parchi, pertinenziali ad edifici esistenti e normalmente di ampie dimensioni, che risultano particolarmente significativi e rilevanti anche nei confronti del contesto circostante. I giardini ed i parchi, che rientrano in questi ambiti, rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali e/o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento e al rispetto delle condizioni ambientali esistenti. Sono pertanto ammessi esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento e alla riqualificazione dell'ambiente esistente nel rispetto dei soggetti arborei preesistenti e dell'eventuale utilizzazione agricola del suolo (orti urbani a carattere familiare) con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per fertirrigazione. Non è ammessa alcuna nuova edificazione ad esclusione di autorimesse ed accessori interrati e posti auto pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati in questi stessi ambiti o negli ambiti di piano adiacenti, previo parere obbligatorio e vincolante della CpP. La collocazione di tali manufatti dovrà avvenire quanto più possibile in prossimità agli edifici di cui sono pertinenza.

### 5.8 *Ambiti di verde privato soggetti a normativa particolareggiata*

Comprendono gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto nero continuo, campitura piena verde ed apposita lettera minuscola preceduta dalle lettere maiuscole "VP" che sono sottoposti a normativa specifica. Si tratta di una zona cortilizia pertinenziale ad un edificio residenziale esistente, nella quale è stata realizzata un'autorimessa interrata, rimasta "al rustico", all'interno di un ambito con destinazione agricola. Al fine di evitare di classificare tale ambito nella zona agricola (considerato il contesto residenziale di cui è parte) si è preferito inserirla in un ambito di verde privato con normativa particolareggiata che impedisca la realizzazione di ulteriori interventi (anche interrati).

### 5.9 *Ambiti di Trasformazione (normati dal DdP)*

Sono individuati, negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto continuo rosso e numerazione progressiva preceduta dalla dicitura "AdT n.". Individuano gli ambiti di trasformazione all'interno del territorio di Marmentino. Tali ambiti sono trattati e normati all'interno della sezione, del PGT, relativa al Documento di Piano.

### 5.10 *Ambiti residenziali di riconversione*

Comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva, spesso dismessi o sottoutilizzati. L'operazione di riconversione rappresenta, per il Comune, l'opportunità di trasformare un elemento di disomogeneità, realizzando nuove relazioni che tendono a ricucire un tessuto edilizio consolidato, spesso densamente edificato.

E' ammesso il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale limitrofo. Fino alla trasformazione residenziale prevista dal PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le stesse previste per gli ambiti residenziali consolidati.

Gli interventi, anche parziali, di riconversione funzionale sono assoggettati a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, ai sensi

dell'articolo 46, comma 1 lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree, ovvero lo stesso non sia evidentemente possibile.

All'interno del territorio del comune di Marmentino è stata individuata una sola area classificata come "Ambiti residenziali di riconversione" ed è localizzata in adiacenza alla delimitazione del NAF della frazione di Ville, a nord-est dello stesso. Si tratta di un edificio parzialmente al rustico nel quale, al piano terra, è collocato il magazzino di un'attività produttiva presente sul territorio comunale. La destinazione produttiva oggi possibile consentirebbe l'inserimento di attività artigianali o industriali potenzialmente in conflitto con le destinazioni prevalenti negli ambiti circostanti. Il recupero a funzioni residenziali dei piani primo e secondo non dovrebbe richiedere interventi particolarmente significativi, avendo già, questi livelli, caratteristiche di altezza, aeroilluminazione, ecc... compatibili con la nuova destinazione. Più complessa risulta essere la situazione al piano terra, dove l'adeguamento dovrà avvenire attraverso un intervento di ristrutturazione dai connotati decisamente più importanti.

#### **5.11** *Ambiti produttivi consolidati*

Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale, sorto nel territorio del comune di Marmentino. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio, l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse rispetto al contesto. Per quanto concerne l'unica zona a carattere produttivo presente nel territorio del Comune di Marmentino, la sua collocazione, isolata rispetto agli ambiti residenziali e localizzata a valle dell'edificato della frazione di Ville, in adiacenza alla viabilità principale del comune, consente un suo eventuale ampliamento con l'obiettivo di creare un vero e proprio polo produttivo.

A tale scopo sono stati individuati, all'interno del Documento di Piano, due Ambiti di Trasformazione con i quali si descrivono e si specificano le modalità con cui procedere all'edificazione di nuovi comparti a carattere produttivo-artigianale. Tali ambiti sono collocati in stretta connessione con gli ambiti produttivi consolidati, sopra descritti, ne costituiscono il naturale completamento e risultano essere la sostanziale conferma delle previsioni insediative dello strumento di programmazione territoriale previgente (PRG).

Per quanto attiene alla porzione già edificata è stata prevista la possibilità di procedere alla realizzazione di futuri ampliamenti attraverso l'individuazione di specifici ambiti soggetti a normativa particolareggiata.

#### **5.12** *Ambiti produttivi soggetti a normativa particolareggiata*

Comprendono tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno a tratto nero continuo, campitura piena colore viola ed apposita lettera minuscola preceduta dalla lettera maiuscola "P" che sono sottoposti a normativa specifica e si attuano di norma, salvo quanto diversamente previsto, con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato secondo le prescrizioni specificate nelle N.T.G.T. per ciascun comparto. Tali ambiti produttivi, soggetti a normativa particolareggiata, sono localizzati in adiacenza agli ambiti produttivi consolidati, posti a valle dell'edificato della frazione di Ville. Si tratta, pertanto, di puntuali ambiti di completamento, di potenzialità edificatoria contenuta, collocati in un contesto già adeguatamente infrastrutturato ed urbanizzato.

#### **5.13** *Area edificabile per la realizzazione di centrale di cogenerazione a biomassa autorizzata*

Si tratta di un ambito produttivo all'interno del quale è stata realizzata una centrale di cogenerazione a biomassa in base ad autorizzazione unica ex articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e s. m. e i.. L'impianto realizzato è stato concepito per servire l'abitato costituito dalle frazioni di Ville, Dosso ed Ombriano attraverso una rete di distribuzione del calore interrata, con partenza dalla centrale stessa.

#### **5.14** *Ambiti destinati a deposito edile*

Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione di deposito edile, individuata come sottocategoria degli ambiti produttivi. All'interno del territorio del comune di Marmentino sono individuate due aree

classificate come “ambiti destinati a deposito edile”: una è localizzata lungo via Mistino, una diramazione della viabilità principale, a valle dell’abitato della frazione di Dosso, l’altra in località termine, nei pressi della viabilità principale (SP 50). Attraverso tale identificazione di ambiti urbanistici, il comune di Marmentino, potrà, più agevolmente, intervenire per regolamentare tali usi del territorio prescrivendo, contestualmente, interventi mitigativi finalizzati alla minimizzazione degli impatti visivi.

#### *5.15 Ambiti destinati ai distributori di carburante e relative stazioni di servizio*

Individuano, nel territorio comunale, le presenze o le future realizzazioni di distributori di carburante e le relative stazioni di servizio. È comunque, ed in ogni caso, prescrittiva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e le relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti. Gli ambiti per distributori di carburanti devono essere di adeguate dimensioni, essere collocati in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, non costituire elemento di contrasto con l’ambiente e non arrecare pregiudizio al paesaggio. Sono accessori e compatibili con i distributori di carburante, al fine di definire un insieme integrato di funzioni che determinano la costituzione di stazioni di servizio: i magazzini, le strutture a servizio della viabilità (officine meccaniche, gommisti, centri di controllo, centri di soccorso, ecc...), i pubblici esercizi (bar, ristoranti, self service, ecc...), le attività commerciali, impianti di autolavaggio, l’abitazione del proprietario o del custode, ecc... La possibilità di insediamento delle attività accessorie e compatibili deve essere definita in base alla superficie disponibile, tenuto conto, in particolare, delle problematiche connesse al traffico indotto. La risoluzione delle problematiche relative alla mobilità è prescrittiva al fine di ammettere l’insediamento di nuovi distributori di carburanti e delle relative stazioni di servizio. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti esclusivamente nell’ipotesi in cui possano essere installati ad una distanza di almeno 10,00 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. È fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la viabilità pubblica.

All’interno del territorio del comune di Marmentino è stata individuata una sola area classificata come “Ambiti destinati ai distributori di carburante” ed è localizzata lungo via S. Faustino a valle della frazione di Dosso. L’ambito del distributore di carburante è stato recentemente completato con la realizzazione di un edificio a due livelli: il superiore, con accesso dall’area della stazione di servizio, destinato a esercizio pubblico, l’inferiore ad attrezzature pubblici servizi ed in particolare a sede operativa della Protezione Civile.

#### *5.16 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (normati dal PdS)*

Sono individuati, negli elaborati grafici del PdR con retinatura piena di colore grigio. Individuano gli ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale normati negli elaborati relativi al PdS. La suddivisione, in relazione alla tipologia di servizio, la descrizione e l’analisi quantitativa e qualificativa in relazione alla popolazione insediata ed insediabile, è descritta negli elaborati relativi al PdS.

#### *5.17 Ambiti fluviali*

Sono individuati, negli elaborati grafici del PdR con retinatura piena di colore azzurro. Individuano le aree spondali (aree di maggiore importanza sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesistico) del principale corso d’acqua che si sviluppa all’interno del territorio comunale, il fiume Marmentino.

#### *5.18 Ambiti agricoli*

Il PGT identifica come tali gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambito di tutela paesistico ambientale: boschi;

- ambito di tutela paesistico ambientale: prati e pascoli;
- ambito di tutela paesistico ambientale: malghe e alpeggi;
- ambito agricolo soggetto a normativa particolareggiata.

In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui alle N.T.G.T., è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Le movimentazioni terra e/o i rimodellamenti della morfologia del territorio dovranno essere di limitata entità e motivati da specifiche esigenze agronomiche. Particolare attenzione dovrà essere posta alla depurazione delle acque e dei reflui organici, utilizzando, preferibilmente, tecniche di tipo biologico ed agronomico. Sono consentite esclusivamente recinzioni a carattere provvisorio (con o senza rete elettrificata per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina) che non creino ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. È ammessa la possibilità di realizzare recinzioni con siepi o con staccionata in legno mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva dell'attività o dell'abitazione, garantendo comunque il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica. Ogni tipo di recinzione poste in fregio a strade comunali, vicinali e consorziali, deve essere adeguatamente arretrato dal ciglio stradale. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dall'esistente.

Agli ambiti individuati come agricoli, il PGT affida anche le funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e della rete ecologica comunale.

Per consentire un'adeguata conduzione degli ambiti agricoli boscati e prato-pascolivi, è ammessa la realizzazione, a chiunque, di piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi, con particolari caratteristiche strutturali, morfologiche e materiche dettagliate all'interno delle N.T.G.T..

#### Gli Ambiti di tutela paesistico ambientale: boschi

Individuano le aree a destinazione agricola coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, eco-sistemica e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse in aree boscate, secondo le disposizioni normative vigenti. In ragione della particolare valenza ambientale dell'ambito, è consentito esclusivamente l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti relativi ad aziende agricole di dimensioni significative. E' consentita la realizzazione di viabilità a servizio delle aree produttive agricole e/o per la tutela del patrimonio agro-silvo-pastorale, purché venga regolata da apposita convenzione con il Comune di Marmentino. E' consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature per svolgere l'attività forestale e/o di allevamento.

Gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione; è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature connesse all'esercizio dell'allevamento del bestiame quali concimaie, abbeveratoi, lattodotti, ecc.... Nello specifico, gli interventi consentiti in tale ambito, sono normati dalle N.T.G.T..

#### Ambiti di tutela paesistico ambientale: prati e pascoli

Individuano le aree agricole non interessate da vegetazione d'alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, eco-sistemica e per la tutela del suolo. L'obiettivo principale relativamente a questi ambiti è la loro salvaguardia in quanto elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane. In ragione della particolare valenza ambientale dell'ambito, è consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti, mentre la nuova costruzione è riservata alla realizzazione di attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, agrituristiche, di tipo didattico ("fattorie didattiche") e di residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti, saranno possibili interventi manutentivo-conservativi e l'ampliamento una tantum, secondo le specifiche disposizioni delle N.T.G.T.. E' consentita la realizzazione di viabilità a servizio delle aree produttive agricole e/o per la tutela del patrimonio agro-silvo-pastorale, purché venga regolata da apposita convenzione con il Comune di Marmentino. Gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione; è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature connesse all'esercizio dell'allevamento del bestiame quali concimaie, abbeveratoi, lattodotti, ecc.... Nello specifico, gli interventi consentiti in tale ambito, sono normati dalle N.T.G.T..

#### Ambiti di tutela paesistico ambientale: malghe e alpeggi

Individuano le aree a destinazione agricola non interessate da vegetazione d'alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale, eco-sistemica e per la tutela del suolo. L'obiettivo principale relativamente a questi ambiti è la loro salvaguardia in quanto elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane.

Questi ambiti sono da considerare inedificabili nel soprasuolo come nel sottosuolo: sono ammesse esclusivamente opere realizzate dal Comune, ovvero da privati convenzionati, finalizzate a migliorare il grado di fruizione dell'intero ambito (percorsi di interesse turistico e paesaggistico, aree di sosta, ecc...). Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi manutentivo-conservativi e l'ampliamento una tantum, secondo le specifiche disposizioni delle N.T.G.T.. Gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

Oltre all'allevamento del bestiame e alla residenza degli addetti al pascolo, sono ammesse le attività agrituristiche e le fattorie didattiche, le infrastrutture e attrezzature della mobilità a carattere pubblico, i *bed and breakfast* e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale. E' consentita la realizzazione di viabilità a servizio delle aree produttive agricole e/o per la tutela del patrimonio agro-silvo-pastorale, purché venga regolata da apposita convenzione con il Comune di Marmentino. Gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione; è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature connesse all'esercizio dell'allevamento del bestiame quali concimaie, abbeveratoi, lattodotti, ecc... Nello specifico, gli interventi consentiti in tale ambito, sono normati dalle N.T.G.T..

#### Ambiti agricoli a normativa particolareggiata

Sono identificati negli elaborati grafici del PdR con apposita campitura verde su sfondo bianco e denominati con apposita lettera alfabetica minuscola progressiva preceduta dalla sigla "A", sono sottoposti a normativa specifica e si attuano di norma, salvo quanto diversamente previsto, con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato secondo le prescrizioni specificate per ciascun comparto.

In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti all'interno dei comparti, sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo. Tutti gli interventi previsti per i singoli comparti devono essere sempre sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della CpP.

#### *5.19 Ambiti di notevole interesse ricettivo*

Sono ambiti nei quali l'aspetto ricettivo riveste un'importanza di livello strategico. Sono identificati negli elaborati grafici del PdR con apposita campitura con righe a 45 gradi (sovrapposta agli ambiti del PdR). Tali ambiti fanno riferimento a due importanti zone del territorio comunale caratterizzate da una particolare vocazione turistica e da una rilevante potenzialità ricettiva. L'ambito, di dimensioni maggiori, comprende l'intera località del Piano di Vaghezza estendendosi ad ampio raggio attorno all'edificato che si è andato consolidando anche negli ultimi anni. Il secondo, di dimensioni minori, si sviluppa attorno al corso del Marmentino e si identifica con la denominazione di Valle delle Melle. Questo secondo ambito comprende alcuni edifici rurali di particolare interesse e bellezza, dei quali è possibile ancora leggere la struttura e le peculiarità architettoniche originarie. Si tratta di importanti testimonianze della tradizione rurale locale, che devono essere salvaguardate, anche in ottica di cambiamento della destinazione d'uso e di rifunzionalizzazione in un più ampio intervento di valorizzazione territoriale. L'Amministrazione Comunale di Marmentino, consapevole del rilevante valore ambientale e paesaggistico di cui sono dotati questi luoghi, ha deciso di proporre importanti strumenti volti a valorizzare tali aree. Saranno favoriti, con incrementi e premi di tipo "volumetrico", gli interventi finalizzati a sostenere il turismo ed in particolare la creazione di strutture ricettive (quali alberghi, ostelli, camere, ecc...) e tutte le attrezzature, ad esse collegate, che favoriscano lo sviluppo turistico e l'attrattività complessiva della zona (a titolo esemplificativo, percorsi comprensoriali di riscoperta territoriale, opere in sinergia con comuni contermini per valorizzazione territoriale montana, attrezzature per praticare sport invernali, ippovie, percorsi attrezzati, bike sharing, ecc...).

#### *5.20 Edifici soggetti a normativa particolareggiata di carattere ricettivo*

Sono identificati negli elaborati grafici del PdR con simbolo triangolare su sfondo di colore blu e perimetro continuo nero. Sono edifici che, localizzati all'interno degli "ambiti di notevole interesse ricettivo", presentano caratteristiche e qualità tali da poter essere valorizzati sotto il profilo turistico-ricettivo. Per tali edifici, le N.T.G.T. prevedono specifiche premialità volumetriche.

### 5.21 *Viabilità pedonale*

Risulta individuabile negli elaborati grafici del PdR con tratto puntinato di colore blu. Individua le connessioni, le scalinate, i tratti di viabilità pubblica, i sentieri non diversamente classificati, ecc... lungo i quali è consentito il transito pedonale pubblico ed è impossibile l'accesso degli autoveicoli e, normalmente, dei motocicli.

Si tratta, in sostanza, di percorsi pedonali presenti sia all'interno del tessuto urbanizzato (spesso si tratta di residui di connessioni e percorsi storici), sia nelle immediate vicinanze degli ambiti costruiti (normalmente, consentono il collegamento di aree urbane pur attraversando ambiti agro-silvo-pastorali), sia incuneandosi tra le proprietà private con dimensioni estremamente ridotte e, spesso, con la presenza di scale e scalinate per vincere dislivelli anche significativi.

### 5.22 *Viabilità privata*

Il PdR individua, con apposita campitura puntinata di colore grigio, l'insieme delle aree del territorio destinate alla viabilità ed agli spazi di sosta e manovra, nonché le aree a queste strettamente connesse come le aree destinate ai percorsi pedonali ed al verde di arredo. Si tratta di porzioni di territorio utilizzate per la mobilità pedonale e carraia all'interno di proprietà private, normalmente costituite da spazi interstiziali, spesso tra più lotti. Gli ambiti di viabilità privata non determinano alcuna potenzialità edificatoria e possono essere pavimentati, adeguatamente attrezzati ed arredati al fine di definire le più adeguate modalità di mobilità interna ai lotti. Gli ambiti destinati alla viabilità privata possono sempre essere ricondotti a spazi verdi privati (orti o giardini). In ogni caso si dovrà garantire il mantenimento di eventuali posti auto individuati per soddisfare le dotazioni pertinenziali di legge o a seguito di qualunque trasformazione edilizio-urbanistica precedente. Dovranno inoltre essere garantite eventuali connessioni di interesse collettivo, anche solamente pedonali, qualora attraversino la viabilità privata.

### 5.23 *Viabilità agro-silvo-pastorale*

Il PdR individua con apposita simbologia grafica, linea puntinata di colore rosso, la viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale. Si tratta di infrastrutture forestali, costituite da condotte permanenti per l'esbosco, piazzali di deposito e di prima lavorazione, nonché viali e fasce tagliafuoco, finalizzate ad un utilizzo prevalentemente agro-silvo-pastorale, non aperte al pubblico transito che viene disciplinato da un regolamento comunale, approvato sulla base di criteri regionali. La Comunità Montana di Valle Trompia ha predisposto il piano della viabilità agro-silvo-pastorale finalizzato a razionalizzare le nuove infrastrutture e a valorizzare la interconnessione della viabilità esistente. Sulle strade agro-silvo-pastorali, sulle mulattiere e sui sentieri è vietato il transito di mezzi motorizzati, fatta eccezione per quelli di servizio e per quelli autorizzati con il regolamento comunale. Il transito motorizzato è comunque vietato sui terreni appartenenti al patrimonio forestale regionale, nonché in tutti i boschi e pascoli, fatta eccezione per i mezzi di servizio. Per la definizione delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, per le modalità esecutive degli interventi ed in riferimento alle modalità di autorizzazione degli stessi interventi, si fa espresso rinvio al regolamento regionale in materia, vigente al momento di effettuazione delle opere. Nell'esecuzione delle attività selvicolturali e nel transito si devono evitare danni alla viabilità agro-silvo-pastorale permanente, sia al fondo stradale che alle opere accessorie di sostegno o di regimazione delle acque, nonché danni agli impianti della segnaletica escursionistica. Al termine dei lavori di esbosco la viabilità permanente utilizzata deve essere adeguatamente risistemata al fine di assicurare la corretta regimazione delle acque ed evitare fenomeni di ristagno o erosione. Nel caso venga utilizzata viabilità, pubblica o ad uso pubblico, a sfondo naturale, durante i lavori di esbosco devono essere effettuati i lavori di manutenzione necessari a evitare danni alla sede stradale e, al termine degli stessi, gli interventi di ripristino necessari a mantenere le preesistenti condizioni di percorribilità e la corretta regimazione delle acque. Nell'esecuzione delle attività selvicolturali, le strade agro-silvo-pastorali e i sentieri delle reti escursionistiche devono essere tenuti sgombri o prontamente sgombrati da piante abbattute, fusti e ramaglia.

### 5.24 *Limitazioni insistenti sugli ambiti*

È individuato all'interno degli elaborati grafici del PdR con tratto puntinato di colore giallo. Individua le limitazioni che sono state previste nello sviluppo delle trasformazioni edilizio-urbanistiche del Comune all'interno del PdR. Si tratta normalmente di arretramenti finalizzati all'ampliamento e/o alla realizzazione di infrastrutture stradali, ciclabili e/o



pedonali. Normalmente tali indicazioni sono state previste in coincidenza di comparti particolari del PGT come quelli da sottoporre a riconversione o a normativa particolareggiata.

Tali limitazioni sono previste anche nel DdP, all'interno delle schede di progetto degli AdT, sia in forma grafica sia con descrizioni analitiche e puntuali. La sola descrizione di tali limitazioni, consente ulteriori approfondimenti e valutazioni di dettaglio durante la stesura del piano attuativo, preliminare alla realizzazione delle previsioni insediative.