

ALLEGATO A: Criteri per l'applicazione del Permesso di Costruire in deroga per gli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati, ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005.

In aggiunta alle condizioni di fattibilità degli interventi dettate dall'art. 40ter, ai fini della valutazione del permesso di costruire in deroga da parte del Consiglio Comunale devono essere debitamente considerati i seguenti criteri.

a) Inserimento paesaggistico, ambientale ed ecologico

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati ai sensi dell'art. 40-ter della L.R. 12/2005 deve avvenire nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, in conformità alle disposizioni dei piani urbanistici e paesaggistici di livello sovraordinato, ed in particolare:

- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano Territoriale d'Area della Franciacorta.

In tutti i casi, gli interventi di recupero devono salvaguardare gli eventuali valori storico-architettonici sia degli edifici oggetto di intervento sia di quelli ad essi limitrofi, con particolare riferimento a:

- a. dimensioni planivolumetriche;
- b. impianti caratteristici dell'edilizia rurale;
- c. materiali edilizi utilizzati.

Il progetto di recupero deve inoltre costituire occasione per la valorizzazione del territorio comunale contribuendo al miglioramento del contesto paesaggistico, ambientale ed ecologico in cui si localizza.

A tal fine è necessario che la presentazione delle proposte di recupero comprenda un'adeguata ed approfondita analisi che consideri, tra gli altri, i seguenti aspetti:

- d. eventuali interferenze con aree agricole di elevato valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
- e. rapporto con il sistema paesaggistico-ambientale;
- f. rapporto con le componenti della rete ecologica;
- g. eventuali interferenze con le risorse idriche del territorio.

In caso di proposta di intervento su fabbricati riconducibili alla fattispecie delle opere edilizie incongrue, seppur non esplicitamente individuati nel PGT ai sensi dell'art. 4 comma 9 della L.R. 31/2014, è necessario valutare puntualmente l'effettiva opportunità di un intervento di recupero. Infatti, la legislazione regionale prevede la possibilità di demolizione dei volumi incongrui, il ripristino ambientale dei suoli e l'assegnazione di diritti edificatori come compensazione urbanistica. Deve essere prestata particolare attenzione agli elementi di incongruità che caratterizzano gli edifici:

- h. localizzati in ambiti di valore agricolo alto, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti, o ricompresi all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dai PTCP;
- i. che confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione), così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti;
- j. localizzati in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi di primo livello, i corridoi e i varchi della rete ecologica regionale, provinciale

- o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità individuate dal Piano Paesaggistico Regionale;
- k. che interferiscono con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;
 - l. localizzati in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle rappresentazioni cartografiche di area vasta e di scala locale vigenti, o sono localizzate ad una distanza dai corsi d'acqua inferiore a quella di cui all'art. 96, comma 1, lettera f del R.D. 523/1904.

b) Viabilità rurale e secondaria

Il territorio comunale extraurbano è caratterizzato dalla presenza di una diffusa rete di strade secondarie e vicinali, necessarie all'accesso ai fondi agricoli e alle proprietà isolate dal tessuto edificato. Tali infrastrutture presentano generalmente una sezione ridotta ed in alcuni casi un fondo non asfaltato o comunque non adatto a sostenere un traffico veicolare elevato.

La presenza di una adeguata accessibilità viabilistica rappresenta un elemento determinante per la fattibilità di quegli interventi di recupero che determinano un aumento del carico urbanistico e insediativo, dovuto all'incremento degli abitanti insediabili ovvero al cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Pertanto, per il progetto di recupero deve essere adeguatamente valutata l'eventuale necessità di adeguare la viabilità di accesso agli insediamenti oggetto di intervento.

c) Urbanizzazioni e sottoservizi

Gli interventi devono essere adeguatamente valutati relativamente alle ricadute del progetto di recupero sul sistema urbanizzativo comunale, con particolare attenzione allo smaltimento dei reflui urbani ed all'approvvigionamento idrico.

Pertanto, per il progetto di recupero deve essere adeguatamente valutata l'eventuale necessità di adeguare o estendere le reti urbanizzative a servizio degli insediamenti oggetto di intervento.