

comune di berzo inferiore

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

piano delle regole

relazione

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PROCEDURA DI VAS E DELLE DETERMINAZIONI
DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ADOZIONE**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 35
del 29 dicembre 2012

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n°
del

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

claudio nodari
architetto
via a. manzoni, 57 - 25040 esine -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
544

carlo fasser
architetto
via bezzecca, 6 - 25128 brescia
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

ariela rivetta
architetto
via montiglio, 37b - 25043 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1509

valutazione ambientale strategica

arch. mario manzoni • arch. giorgio manzoni
ing. marcella salvetti • arch. camilla rossi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

pr a

ottobre 2012

aggiornamenti

gennaio 2013

il responsabile
del procedimento
arch. marco melillo

il sindaco
ing. sergio damiola

collaborazione

dott.for. marco sangalli
ing. marcella salvetti
ing. lidia cotti piccinelli
arch. elena palestri

Piano delle Regole –Relazione illustrativa

a,b,c, d, e,	parte eliminata
a,b,c, d, e,	parte integrata in accoglimento parere ARPA (VAS)(prot. ARPA 00177928/12 del 20/12/12 (prot. Comune 7312 del 20/12/2012)
a,b,c, d, e,	parte integrata in accoglimento parere PROVINCIA (VAS)(prot.7359 del 22/12/12)
a,b,c, d, e,	parte integrata in accoglimento delle OSSERVAZIONI VAS

PREMESSA		pag. 2
	Obiettivi ed indirizzi generali del Piano delle Regole	pag. 2
CAP. I	Il tessuto urbano consolidato	pag. 3
	I nuclei di antica formazione	pag. 3
	Potenzialità e criticità dell'edificato storico	pag. 10
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento	pag. 11
	Criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato	pag. 14
CAP. II	Il tessuto agrario a contorno dell'abitato	pag. 15
CAP. III	I vincoli sul territorio	pag. 19
CAP. IV	Obiettivi specifici del Piano delle Regole	pag. 22
	Le previsioni di Piano per il Sistema Insediativo	pag. 24
	Le previsioni di Piano per il Sistema Paesistico ambientale	pag. 25
CAP. V	Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati	pag. 27

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 il Piano di Governo del Territorio (a seguire PGT) è affiancato dal Piano delle Regole (a seguire PdR) quale strumento di gestione delle aree agricole e del territorio edificato ad eccezione delle aree di trasformazione definite e normate dal Documento di Piano (a seguire DdP).

Il PdR, facendo proprie le analisi ricognitive effettuate dal DdP e coerenziandosi con i contenuti prescrittivi sovraordinati in genere, mette in atto le azioni necessarie al controllo, alla salvaguardia ed alla valorizzazione sia della qualità urbana negli ambiti urbanizzati che del territorio extra-urbano.

Nello specifico, ai sensi della Legge Regionale richiamata il PdR:

- a) Recepisce il quadro conoscitivo del territorio effettuato dal DdP;
- b) Individua e fa proprie le prescrizioni del PTR, del PTCP e dei Piani di settore che fanno parte integrante e sostanziale del PGT;
- c) Individua e tutela gli edifici, i beni e le aree soggette a particolare e specifica tutela (beni storici, culturali e ambientali tutelati da normative in essere, SIC, ZPS etc.);
- d) Individua le aree a Rischio di Incidente Rilevante o altre aree a rischio presenti sul territorio (aree a rischio di compromissione, aree a rischio archeologico etc.);
- e) Recepisce i vincoli idro-geologici e sismici individuati sul territorio;
- f) Definisce le azioni volte alla tutela e alla valorizzazione di tutto il territorio.

obiettivi ed indirizzi generali del piano delle regole

In generale lo schema operativo che ha portato alla redazione del PdR si struttura seguendo gli obiettivi generali e gli indirizzi specifici espressi dal DdP (Relazione Illustrativa Capitolo VI "Determinazione degli obiettivi qualitativi"), specifici per il sistema insediativo ed il sistema ambientale e delle aree agricole, che vengono recepiti integralmente e meglio definiti per la specifica competenza del PdR stesso.

Accanto agli obiettivi generali di Pianificazione che verranno esplicitati ed approfonditi dal presente studio, il DdP riporta una serie di indirizzi per la stesura del PdR che vengono recepiti e analizzati con riferimento alle problematiche ed alle potenziali soluzioni.

Alcuni di questi obiettivi/azioni si esprimono attraverso le politiche socio-economiche dell'Amministrazione Comunale mentre altre trovano diretta applicazione all'interno dello studio del presente Piano urbanistico.

Per la redazione del Piano delle Regole si è di fatto proceduto seguendo il seguente schema operativo:

1. Svolgere incontri con i vari settori del comune;
2. Effettuare sopralluoghi all'interno del tessuto edilizio consolidato finalizzati a valutare lo stato di fatto dei luoghi: lotti liberi, assetto tipologico del tessuto urbano, qualità urbana ed ambientale;
3. Effettuare sopralluoghi e rilievi nel nucleo di antica formazione finalizzati alla redazione di una schedatura che consentisse un'analisi del patrimonio abitativo storico;
4. Valutare le criticità e le potenzialità del tessuto urbanizzato e non urbanizzato;
5. Definire gli obiettivi e le azioni specifiche per il territorio edificato consolidato e per gli ambiti agricoli.

i nuclei di antica formazione

Tali zone definiscono le aree del Centro Storico che sono individuata, ai sensi della Legge n.457 del 5.08.1978, come zone di recupero.

La perimetrazione e l'identificazione dei nuclei di antica formazione è stata effettuata secondo l'art.19 della Normativa Tecnica del PTR utilizzando come base di riferimento la prima levatura I.G.M. scala 1:25.000.

Rientrano in questi ambiti anche alcune realtà edificate esterne all'abitato principale collocate in ambito agricolo (Guale, Saiotte, Dossi), quale testimonianza di nuclei rurali storici: l'edificato di questi nuclei identificava nei primi anni del 1900 le frazioni di Berzo Inferiore.

All'interno del centro storico sono raggruppati gli edifici ed i manufatti che meglio rappresentano dal punto di vista culturale e percettivo l'agglomerato di origine storica; pur nella varietà delle singole tipologie edilizie il centro storico è caratterizzato dalla compattezza dell'edificato mentre è generalmente poco leggibile la continuità tipologica dell'edificato ristrutturato: di difficile lettura è, in alcuni tratti, l'uniformità architettonica.

Il presente Piano propone la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale presenti all'interno dell'ambito comunale.

Si tutelano quindi tutti gli edifici ed i manufatti (santelle, affreschi, portali ecc.) le cui caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano dei centri storici: ogni intervento su edifici o spazi liberi interni ai nuclei storici, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

Inoltre, gli obiettivi di tutela introdotti dal Piano vengono estesi anche alle aree libere ancora esistenti, le strade, le piazze, i cortili, i broli, le pavimentazioni, le recinzioni, le alberature, i materiali di finitura e la tipologia degli stessi.

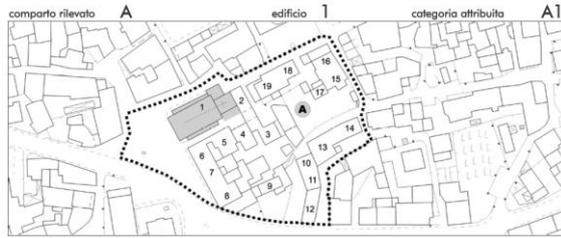
Al fine di verificare, attraverso una ricognizione puntuale e ordinata del patrimonio esistente, il livello qualitativo e la consistenza edilizia dello stesso, è stata predisposta una scheda di rilievo e di valutazione di tutti gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo e dei nuclei rurali di Saiotte, Castelli e Dossi.

La scheda di rilievo raccoglie in modo sintetico i seguenti dati:

- l'esatta ubicazione del manufatto;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;
- la presenza di eventuali accessori ed aree di pertinenza;
- il grado di conservazione;
- la presenza di elementi di pregio;
- la presenza di elementi di contrasto ambientale;
- un estratto planimetrico per l'individuazione cartografica del manufatto;
- il rilievo fotografico dello stesso.

nucleo di antica formazione

berzo inferiore



via/piazza Umberto 1°

N° piani 7

N° alloggi

destinazione d'uso prevalente

chiesa parrocchiale

destinazione d'uso interrato/semin.

destinazione del piano terra

destinazione degli altri piani

grado di conservazione buono

elementi di pregio

portale d'ingresso, affreschi

elementi in contrasto ambientale

destinazione del sottotetto

destinazione fabbricati accessori

aree libere e pertinenze

note e prescrizioni

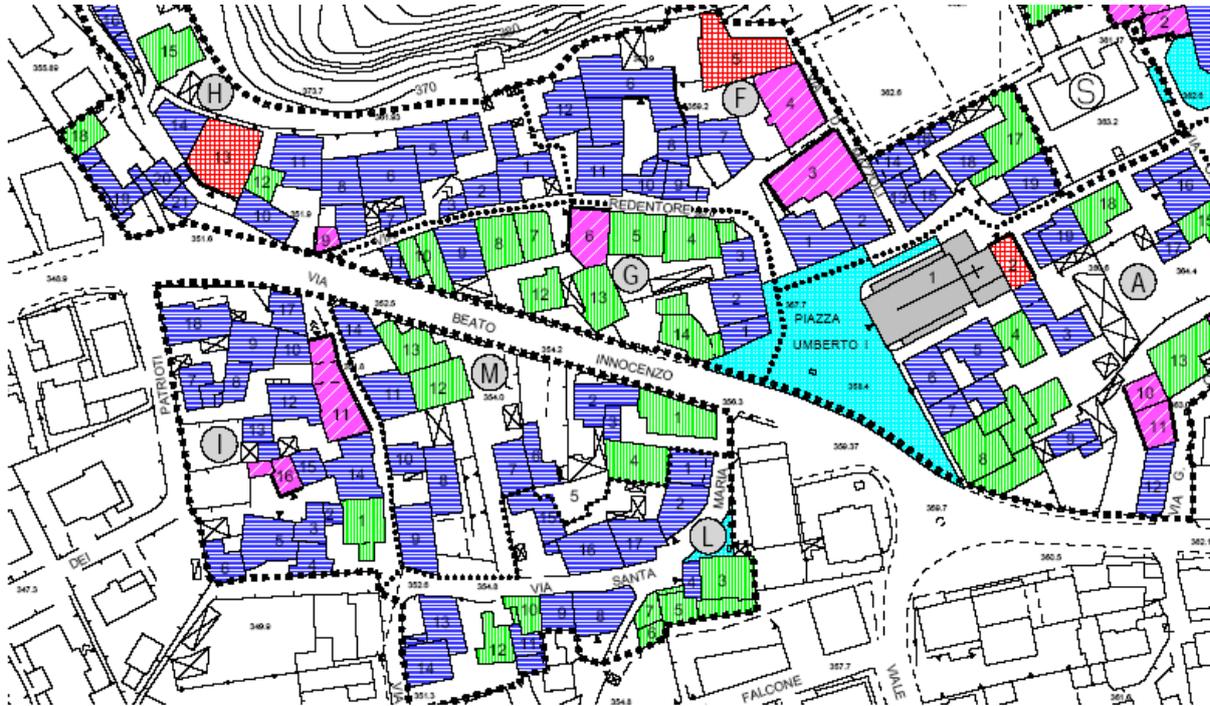


Comune di Berzo Inferiore - P.G.U. - Piano delle regole - studio di architettura e urbanistica arch. claudio nodari - esine te -

Esempio di scheda di rilievo di edificio in centro storico

Dalla scheda di rilievo derivano una serie di notizie che sono concretizzate negli elaborati grafici che completano l'analisi conoscitiva del centro storico:

- Tav. pr 3 a "Nuclei di antica formazione: individuazione dei comparti e classificazione degli edifici": per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo il nucleo antico è stato frazionato in comparti che in linea di massima coincidono con i quartieri urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta un'elencazione numerica progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo; la tavola riporta inoltre la classificazione degli edifici: vengono rappresentati con colori e retinature diverse, in base alla categoria assegnata, gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi; si riportano altresì le destinazione d'uso degli edifici di interesse pubblico e gli elementi architettonici e storico ambientali.



Estratto tav pr3a "individuazione dei comparti e classificazione edifici"

- Tav. pr 3b "Nuclei di antica formazione: elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi": la tavola rappresenta in modo dettagliato, con retinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione; viene inoltre segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali portali, santelle, sottopassaggi, fontane, percorsi da tutelare.



Estratto tav pr3b "elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi"

In base all'analisi delle caratteristiche proprie del singolo edificio viene attribuita allo stesso una categoria cui fanno riferimento specifiche norme:

Fabbricati di valore monumentale

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e religiosi e manufatti in genere di notevole valenza storico-architettonica: gli edifici appartenenti a tale categoria sono vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39.

Sono ascrivibili a questa categoria anche gli elementi ed i manufatti isolati di interesse storico, artistico ed ambientale quali: santelle, sacelli, fontane tradizionali in pietra, ecc. anche se al di fuori della perimetrazione dei nuclei di antica formazione.

Gli interventi su tali edifici devono essere finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, storici e strutturali.

I beni su cui è stato registrato specifico vincolo decretato (art.6 T.U. 490/99) sono i seguenti:

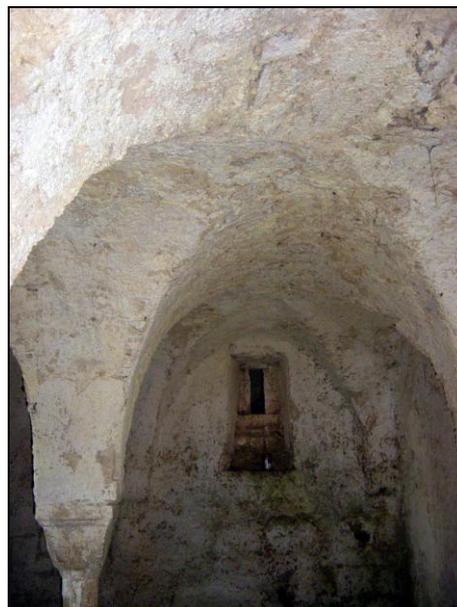
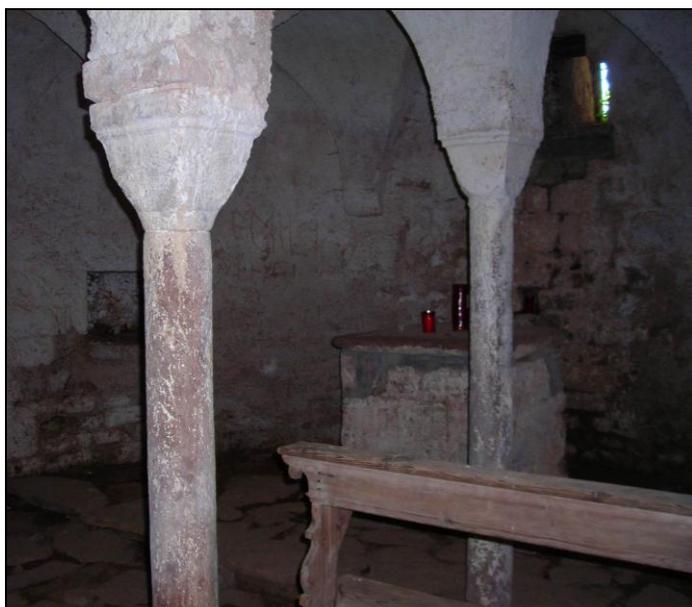
Chiesa S.Lorenzo	Legge 364/1939 – D.M. 17.02.2002 segnalato nell'Allegato 2 del PTCP – SIRBEC-IDRA
Chiesa S.Maria e sagrato	ex L.1089/1939 – D.M. 08.07.1931 segnalato nell'Allegato 2 del PTCP – SIRBEC-IDRA
Cappella S.Carlo	ex L.364/1909 – SIRBEC
Chiesa S.Michele e sito	ex L.1089/1939 – D.Lgs 42/2004 art.10 segnalato nell'Allegato 2 del PTCP – SIRBEC
Cimitero	ex L.1089/1939 – SIRBEC

Chiesa di S.Glisente ex L.1089/1939– D.Lgs 42/2004 art.10 segnalato nell'Allegato 2
del PTCP – SIRBEC-IDRA
Edif. In P.Za Merlo D.Lgs 42/2004 art.10 –D.D.R. 03.10.2005 -IDRA

Alcuni dei beni segnalati non sono compresi all'interno dei perimetri che definiscono il nucleo di Antica Formazione ma hanno una collocazione isolata rispetto all'abitato; ci riferiamo nello specifico:

1. in ambito di fondovalle alla chiesa di S.Lorenzo e alla Chiesa di S.Michele;
2. in ambito montano all'edificio rurale in P.Za Merlo ed alla Chiesa di s.Clisente

Gli elaborati di Piano ne evidenziano comunque la presenza e definiscono per ciascuno specifica categoria e Nome Tecniche di attuazione per la regolamentazione degli interventi.



Cripta di S.Glisente

La Soprintendenza di Brescia segnala inoltre la presenza di:

- una Santella dedicata a S.Glisente che era collocata nell' ambito produttivo posto a Nord dell'abitato che è stata demolita nel corso del recupero dell'ambito produttivo dismesso e ricostruita negli ultimi anni;
- un parcheggio in via Redentore non individuato;

Si vuole evidenziare come per il comune di Berzo Inferiore, a differenza della maggior parte dei comuni della Vallecamonica, risultano tutelati non solo fabbricati di tipo religioso, ma anche fabbricati civili.

Di fatto, oltre agli edifici sopra elencati, il Piano ha rilevato edifici inclusi nel nucleo antico la cui valenza storico architettonica ne suggerisce la tutela. Pertanto, considerata l'assenza di specifico decreto di vincolo, il Piano include tali fabbricati nella categoria seguente attraverso la quale sono previsti interventi di tutela e valorizzazione.

Fabbricati di valore storico – architettonico

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e i manufatti in genere di valenza storico-architettonica non vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 ma segnalati nell'allegato II del

PTCP, dal SIRBEC (Sistema informativo Regione Lombardia), da IDRA (Atlante Beni culturali Regione Lombardia) o in pubblicazioni di carattere storico artistico o che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

I beni segnalati sono i seguenti:

Casa del Beato Innocenzo	segnalato nell'Allegato 2 del PTCP;
Resti del castello medievale dei Conti Lambertini	segnalato nell'Allegato 2 del PTCP;
Casa Bontempi in via Archimede	segnalato nell'Allegato 2 del PTCP-SIRBEC;
Ex canonica in via D.Mazzoli n.9	segnalato dal PGT;
Torre medievale delle Saiotte	segnalato nell'Allegato 2 del PTCP-SIRBEC;
Miniere del ferro in Loc. Piazzalunga	segnalato nell'Allegato 2 del PTCP;

Anche per questa categoria alcuni dei beni segnalati non sono compresi all'interno dei perimetri che definiscono il nucleo di Antica Formazione; gli elaborati di Piano ne evidenziano comunque la presenza e definiscono per ciascuno specifica categoria e Nome Tecniche di attuazione per la regolamentazione degli interventi.



Torre delle Saiotte



Casa Bontempi

Fabbricati di interesse storico – testimoniale

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e manufatti in genere di valenza storico-tipologica che pur non avendo caratteri ed elementi architettonici di pregio, conservano elementi storico-tipologici tipici della storia locale e pertanto da tutelare e valorizzare.

Sono pertanto inclusi in questa categoria anche quei fabbricati ancora integri, cioè non ancora interessati da interventi di recupero, che mantengono integre e chiaramente leggibili le fattezze architettoniche della ruralità architettonica dei fabbricati maggiormente diffusi in centro storico.



Fabbricati già trasformati

Sono inclusi in questo gruppo gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione), ma che hanno mantenuto caratteri tipologici ed utilizzato materiali compatibili con il tessuto urbano in cui si trovano.

Questa categoria caratterizza la maggior parte dei fabbricati presenti nel centro storico: spesso gli interventi di demolizione e ricostruzione hanno consentito la conservazione delle testimonianze del passato, ma a volte, parte delle strutture murarie (in particolare i locali voltati del piano terra) non sono stati conservati.



Fabbricati tipologicamente in contrasto

Appartengono a questa categoria gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione totale) senza proporre i caratteri tipologici ed i materiali compatibili con il tessuto urbano in cui si trovano.

Non pochi sono gli edifici ascrivibili in questa categoria. La loro collocazione risulta frequentemente a corona del nucleo centrale del centro storico ma, spesso la loro vicinanza a fabbricati di valenza architettonica e ambientale maggiore mette maggiormente in risalto la poca sensibilità adottata negli interventi di recupero effettuati in particolare negli anni '80.



Strutture di epoche varie

Sono stati raggruppati in tale categoria i manufatti accessori e le superfetazioni degli edifici principali considerati avulsi dal contesto storico in cui sono nati.

Questi manufatti caratterizzano frequentemente le aree libere, i cortili ed i broli a corona del nucleo edificato, ma spesso le strutture afferenti a questo gruppo sono costituite anche da elementi di non modeste dimensioni addossati ai fabbricati principali e realizzati con materiali e secondo tipologie che alterano profondamente la percezione del centro storico.

Il vaso Re

Il sistema di derivazione d'acqua dal torrente Grigna può essere considerato parte integrante del tessuto storico urbano dell'abitato di Berzo Inferiore: la sua attuazione ha dato vita, (sembra già nel XIV secolo) ad un canale artificiale che attraversa l'abitato comunale.

Questo canale, costruito lungo la valle del Grigna che attraversa Prestine, Bienno, Berzo Inferiore e Esine, ha infatti avuto un'importanza storica per il funzionamento di numerose strutture produttive (fucine, mulini, magli) collocate lungo il suo tracciato attorno alle quali si sono anche sviluppati i centri abitati.

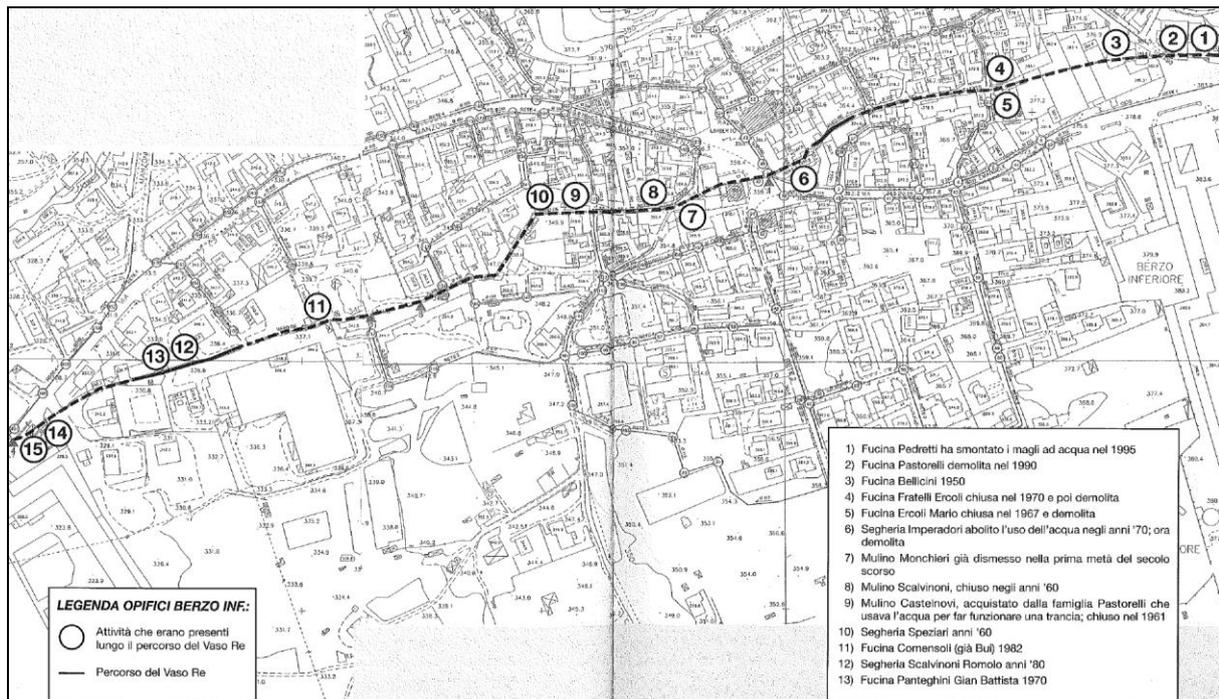
La valenza di tale impianto è riconosciuta a livello internazionale e vede ancora conservati importanti esempi di archeologia industriale (Bienno) e strutture museali finalizzate alla valorizzazione di un rilevante sistema produttivo artigianale che ha caratterizzato la Valle dei Magli (così frequentemente viene chiamata la Valgrigna), nome rappresentativo di questo particolare ambito territoriale.

I più antichi documenti storici fanno risalire la struttura al XIV secolo anche se alcuni studiosi ipotizzano origini ben più antiche.

Le originarie strutture di derivazione erano in legno e servirono numerosi opifici e lavatoi pubblici fino alla prima metà del 1900.

Attualmente sono ben poche le testimonianze di tale impianto anche se è ancora presente la rete principale di scorrimento dell'acqua regimata in un canale in calcestruzzo in gran

parte coperto: lo scorrimento in superficie è principalmente rintracciabile nei tratti esterni all'abitato.



il tracciato del Vaso Re nel Comune di Berzo Inf. e le fucine servite "B.Panteghini, Il '900 in Valgrigna"

potenzialità e criticità dell'edificato storico

Dal rilievo effettuato, e da quanto sopra analizzato, è emerso che molti interventi eseguiti in passato nell'edificato del centro storico hanno sottovalutato il valore testimoniale dell'abitato e poco pianificato l'integrità urbana del luogo.

E' quindi indispensabile intervenire introducendo una normativa finalizzata alla tutela delle caratteristiche tipologico-ambientali del nucleo antico attraverso il riuso ed evitando che piccoli interventi sui singoli fabbricati compromettano irreversibilmente le caratteristiche originarie del tessuto abitativo.

Tale normativa, quale azione di valorizzazione del patrimonio esistente, funge da elemento incentivante gli interventi di recupero spostando anche l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione.

Si ritiene quindi importante valorizzare le preesistenze abitative introducendo e prevedendo, ad esempio:

- aree per il parcheggio nei pressi del centro storico che possano incentivare il processo di recupero dell'abitato a volte carente di infrastrutture di questo tipo;
- promuovere interventi di riqualificazione delle aree pubbliche;
- introdurre principi di incentivazione al recupero dell'edificato in centro storico.

Come già accennato, la definizione del quadro conoscitivo ha riguardato anche il complesso di elementi singoli (decorativi e strutturali) e manufatti in genere che definiscono questo particolare ambito urbano; le norme introdotte dal piano per la regolamentazione degli interventi all'interno del nucleo di antica formazione interessano anche tali aspetti:

- a) Fronti degli edifici: con particolare attenzione a puntuali elementi architettonici quali contorni di finestre, balconi ecc; le schede di rilievo specifiche per ogni edificio mettono in rilievo la presenza di tali elementi;

- b) Aree inedificate, percorsi, cortili, orti e giardini: numerose sono le aree non edificate che caratterizzano il centro storico. Spesso sono proprio i cortili comuni, interni alla cortina muraria che si affaccia sulla strada a definire lo scheletro distributivo del tessuto antico. Anche le aree verdi spesso coltivate ad orto sono testimonianza della valenza rurale dei fabbricati in epoca storica;
- c) Impianti tecnologici, insegne relative ad attività commerciali: questi elementi caratterizzano spesso in modo non positivo le facciate dei fabbricati in centro storico. Intento del Piano è la loro eliminazione/integrazione attraverso l'interramento delle reti ed un corretto inserimento dei singoli elementi nel contesto urbano;
- d) Finestre: frequentemente le dimensioni e le tipologie delle aperture introdotte nei progetti di recupero risultano avulsi dal contesto. Il Piano propone quindi delle prescrizioni in merito alla definizione di tali parti;
- e) Locali voltati: le volte a botte o a crociera, nelle varianti tipiche del contesto valligiano, caratterizzano con regolarità i piani terra dei fabbricati;
- f) Coperture: frequentemente nel passato gli interventi di recupero hanno portato ad un ridisegno delle coperture originarie. Il Piano si pone come obiettivo la tutela delle coperture originarie nella forma e nella composizione materica e la ricomposizione di coperture in contrasto con il centro storico.
- g) Recinzioni: lo strumento urbanistico vigente non definisce alcuna regolamentazione nella formazione delle recinzioni in centro storico. Sono stati quindi spesso rilevati elementi non integrati al contesto storico (recinzioni in calcestruzzo o con elementi prefabbricati). Il Piano propone una norma che consenta di definire tipologicamente questi significativi elementi di connotazione degli spazi liberi all'interno del nucleo antico.

le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento

A contorno dei nuclei di antica formazione sopra descritti nella consistenza architettonica ed urbanistica, si sono sviluppati nel tempo gli ambiti residenziali e produttivi che rappresentano oggi la realtà urbana comunale.

Le aree residenziali esistenti caratterizzano gli ambiti a contorno del nucleo di antica formazione ed il territorio lungo le principali direttrici stradali.

In particolare l'edificazione residenziale di Berzo Inferiore si è sviluppata:

- nella porzione immediatamente a ridosso della ex SP8 (via A. Manzoni) su cui si assesta il nucleo di antica formazione e nelle porzioni a Nord e Sud per gli interventi degli anni '70-'80 del XX secolo;
- lungo le principali traverse di via A. Manzoni che dalla porzione più centrale del centro abitato si dipartono in direzione Est verso il Torrente Grigna per le edificazioni dell'ultimo ventennio;

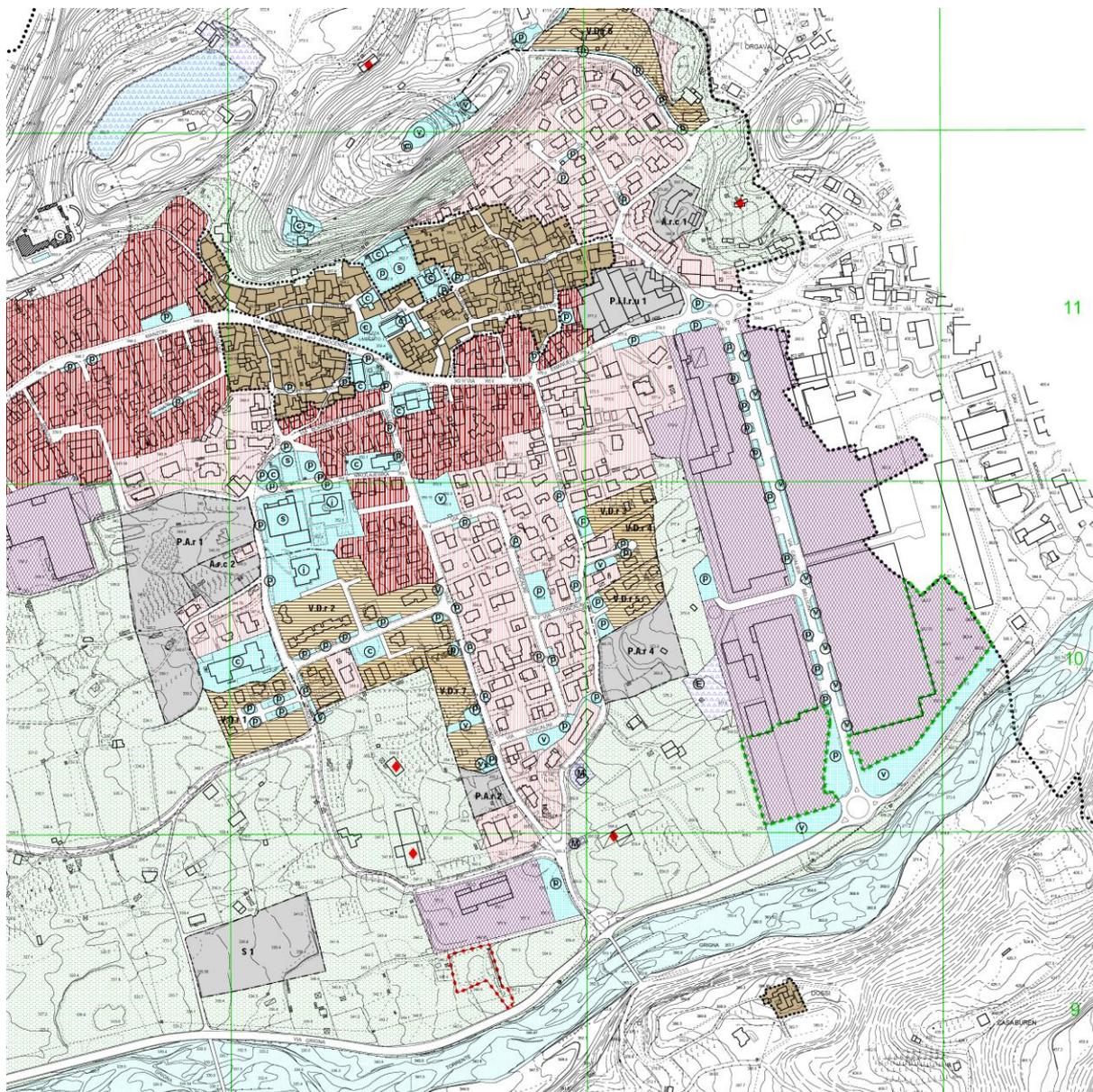
Il tessuto oggi rilevato deriva da una crescita urbana che ha avuto come principale obiettivo l'edificazione dei lotti liberi interni ed a contorno del tessuto consolidato attraverso una progressiva urbanizzazione lungo quelle direttrici stradali che negli anni '70 hanno visto crescere in modo sporadico edifici residenziali.

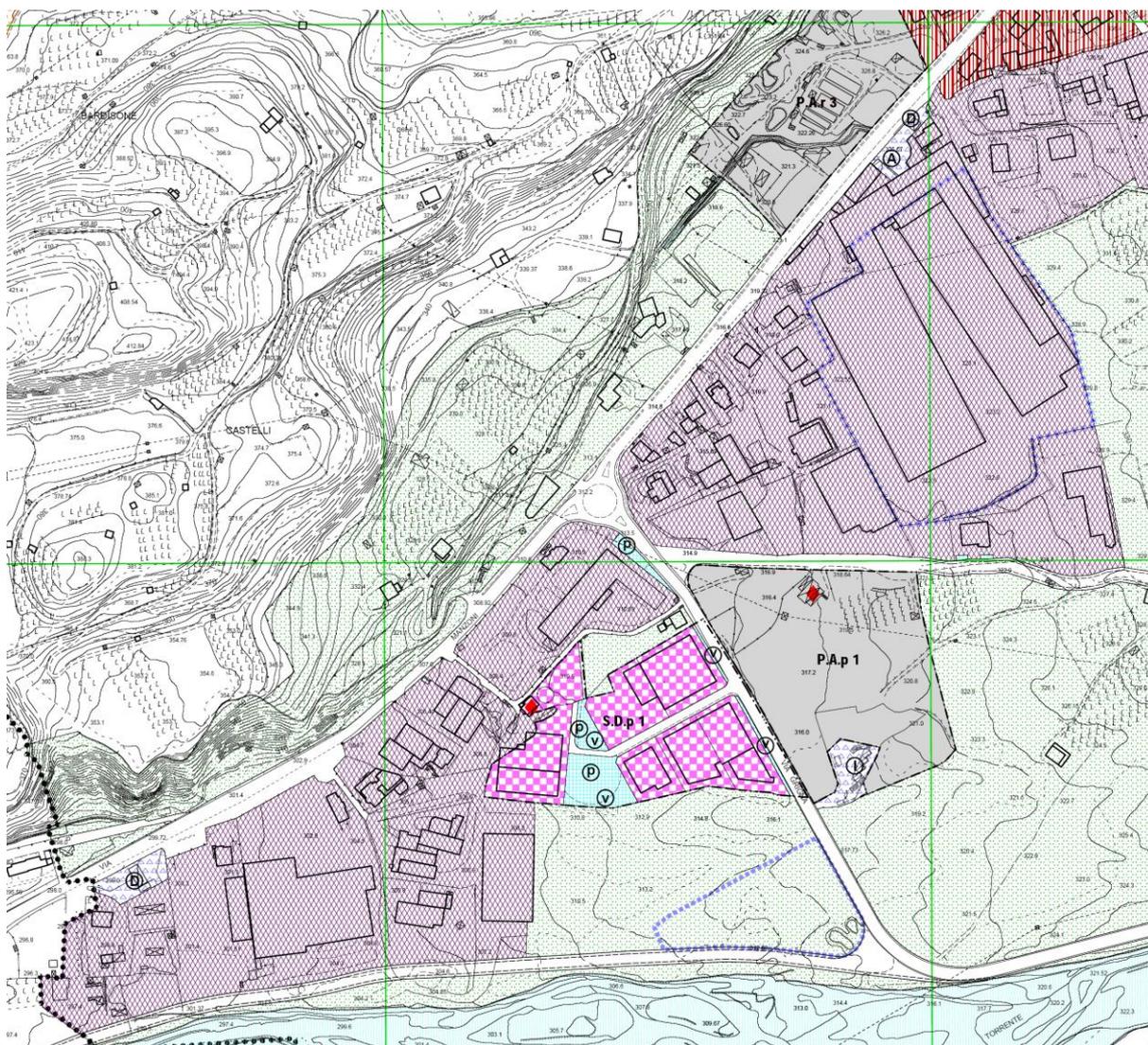
Anche l'individuazione delle aree di nuovo impianto previste dallo strumento urbanistico pre-vigente hanno seguito questo principio ordinatore che ha definito, ad oggi, un assetto urbanistico compatto; non pochi sono comunque gli interventi edilizi puntuali ed isolati rilevabili negli ambiti rurali dovuti ad un'edilizia legata a strutture agricole o residenziali riconducibili comunque ad un uso agricolo dei fondi.

Il tessuto presenta quindi, spesso, connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie ed anche contrastanti nonché mancanza di servizi primari quali verde e parcheggi.

Le aree residenziali esistenti e di completamento individuate dal Piano sono indicate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "B" e si classificano in sottogruppi:

1. esistenti di contenimento edilizio: comprendono gli ambiti edificati immediatamente a ridosso del nucleo antico: si caratterizzano per un'edificazione compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno;
2. esistenti di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia;
3. Completano il quadro del tessuto urbanizzato gli ambiti a volumetria definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG.





Estratti Tavola pr 2 "Azzonamento del territorio urbanizzato"

Le aree produttive esistenti e di completamento sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone D e si classificano in sottogruppi:

1. industriali e artigianali esistenti di completamento: comprendono il polo produttivo posto a valle dell'abitato che si sviluppa dal confine con il Comune di Esine, lungo la via A. Manzoni; tali ambiti si caratterizzano per la presenza di edifici produttivi e residenziali a servizio del produttivo (residenza del custode o del titolare);
2. ambiti per impianti tecnologici e distributivi: rappresentano le aree in cui sono insediate strutture di servizio quali i distributori di carburante, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, l'isola ecologica;
3. Completano il quadro del tessuto urbanizzato gli ambiti a volumetria/superficie definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG; tra questi si vuole segnalare l'area produttiva posta a monte dell'abitato in adiacenza al confine con il comune di Bienno sottoposta a Piano Esecutivo finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di una vasta area interessata da impianti industriali di vecchio insediamento.

Il disegno urbanistico del territorio edificato viene inoltre completato dagli ambiti di trasformazione di tipo residenziale, produttivo ed a servizi che vengono rappresentati in

cartografia con una grafia omogenea di colore grigio: la loro definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano.

Il tessuto urbano è inoltre caratterizzato in modo significativo dal sistema dei servizi esistenti e di progetto la cui normativa specifica è definita all'interno del Piano dei Servizi.

criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato

Alcuni degli obiettivi del PdR concorrono ad una pianificazione sostenibile del tessuto urbano consolidato che l'Amministrazione Comunale intende mettere in atto attraverso l'adozione di particolari criteri di incentivazione che porteranno a:

- recuperare l'abitato esistente e tutelare il patrimonio storico architettonico;
- favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale;
- tutelare la qualità delle matrici ambientali: aria, acqua e suolo;
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti.

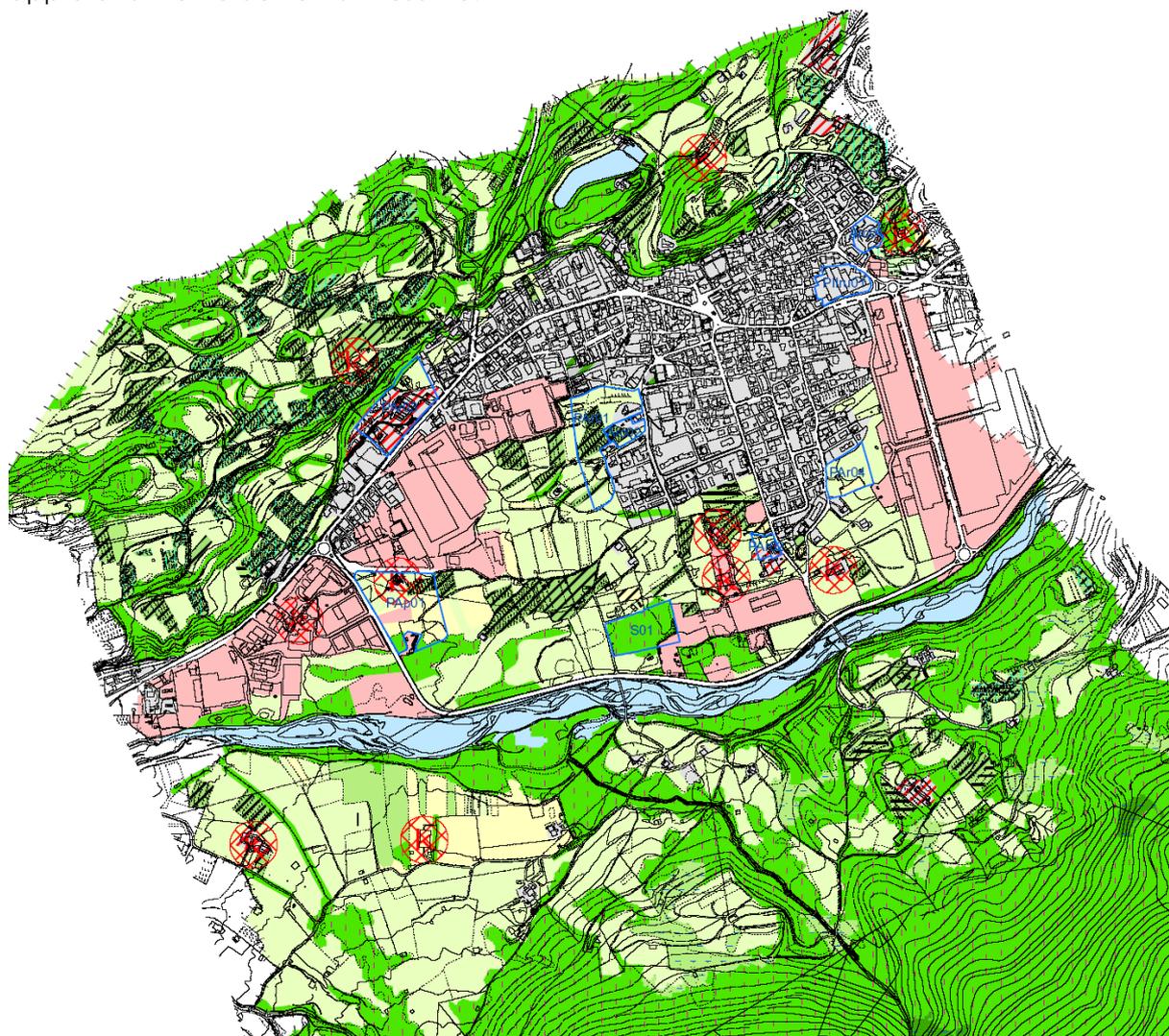
In base a quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'articolo dedicato alla Perequazione – compensazione – incentivazione, all'interno di specifico Regolamento Comunale verranno trattate in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;
- d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trasformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate:
- e. un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume realizzato di progetto qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell' A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

Il vasto polmone verde che abbraccia le realtà urbane comunali, ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); non molte sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale: sia le aree collinari che si sviluppano sul versante orografico destro della valle (Bardisone, Campinuovi, Marangone), che le aree di pianura e medio versante ai lati del torrente Grigna sono interessate da edificazioni sparse anche di carattere non agricolo che di fatto snaturano la valenza rurale del contesto.

Gli ambiti agricoli si caratterizzano per le non poche varietà: gran parte del territorio non edificato di Berzo Inferiore è occupata da boschi e, in minor misura, da pascoli o da aree coltivate: i pascoli sono distribuiti in genere nelle limitate zone di pianeggianti o in leggero declivio poste immediatamente a ridosso del Torrente Grigna, mentre gli ambiti coltivati (in particolare a vite) interessano la porzione collinare del Bardisone; significativa è anche la coltivazione del castagno sui pendii posti sulla sinistra idrografica del torrente Grigna a connotazione del paesaggio naturale di questo ambito specifico.

Si rimanda allo specifico studio agronomico forestale allegato al PGT per un approfondimento del tema in esame.



Estratto Tavola dp3c "componenti del paesaggio fisico naturale agrario"

Tale contesto si caratterizza quindi non solo per elementi di tipo naturale ma spesso anche per la presenza di realtà edificate che possono essere raggruppate come segue:

- edifici che hanno perso una diretta connessione con le aree agricole. Si tratta di edifici agricoli non più utilizzati per tali finalità o edifici ex agricoli ora utilizzati per fini residenziali;
- edifici a destinazione agricola: si tratta principalmente, oggi, di fabbricati di grandi dimensioni che hanno un impatto ambientale non positivo sia per il tipo di struttura edilizia che per le dimensioni della stessa;
- edifici residenziali o di tipo produttivo.

Dall'esame puntuale di tale contesto emerge quindi la necessità di:

- tutelare e mantenere in vita gli edifici esistenti (anche se non più utilizzati a fini agricoli) per evitare il totale abbandono della campagna: la mancanza di vita nel territorio agricolo implica infatti il venir meno di interventi di manutenzione e di salvaguardia dell'ambiente naturale con conseguente abbandono dell'equipaggiamento vegetazionale a corredo delle aree coltivate;
- consentire l'insediamento ed il potenziamento del settore primario, ormai presente in rare realtà, con il proposito di salvaguardare l'ambiente in cui queste strutture vanno ad insediarsi: frequentemente infatti, la mancanza di una normativa specifica a regolamentazione della tipologia edificatoria di queste strutture, ha portato all'insediamento di manufatti di non modeste dimensioni che presentano caratteri architettonici, materiali e volumi fortemente impattanti sull'ambiente.

Si vuole puntualizzare, come evidenziato all'interno delle analisi delle Carte Condivise del paesaggio, la presenza di vaste aree di rilevanza paesaggistica caratterizzate da muri a secco e da colture specializzate residuali a vite che si intende tutelare e valorizzare anche attraverso specifiche azioni: l'Amministrazione Comunale di Berzo Inferiore ha infatti deciso di introdurre Norme di Piano specifiche per incentivare l'utilizzo dei fondi agricoli in particolar modo per la coltivazione delle vite in ambito collinare.

Sulla scorta di tali analisi il PGT individua sul territorio comunale le "aree funzionali all'agricoltura" così come previsto dalla LR 12/2005 distinguendole in specifici ambiti:

- parte di tali aree (zone E1/1 "agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato") è oggetto di tutela ambientale: in essa sono ammessi, dal punto di vista edilizio, unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale del contesto; è ammesso l'utilizzo agricolo dei suoli ma non è consentito l'insediamento di nuove attività di tipo primario;
- una seconda porzione (zone E1 "agricole pede-collinari e di fondovalle e zone" ed E2 "agro-pastorali e boschive"), sulla sinistra idrografica del Torrente Grigna e sulla Collina del Bardisone è diversamente destinata alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura.

Tale scelta urbanistica è volta ad impedire la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà edificatorie impattanti (sia dal punto di vista architettonico che odorigeno ed igienico) su tutto il territorio agricolo garantendo sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

Le norme specifiche consentono una precisa individuazione sia dei parametri di recupero degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di manufatti

agricoli.

L'individuazione delle aree "Agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato" è finalizzata alla valorizzazione ed alla salvaguardia delle porzioni rurali poste a contorno dell'abitato che fungono da filtro agli ambiti agricoli più esterni.

Il Piano propone una rivalutazione degli aspetti paesaggistici tra l'urbano ed il contesto ambientale a contorno al fine di costituire dei percorsi caratterizzati da una continuità paesaggistica e storico ambientale dell'abitato e della campagna: non dimentichiamo la partecipazione del Comune di Berzo Inferiore al progetto di ampliamento del PLIS "Parco del Barberino" finalizzato alla tutela ed alla valorizzazione di alcuni ambiti collinari di particolare valenza paesaggistica che si sviluppano sul versante orografico destro della Valgrigna sul colle del Bardisone.

Anche la previsione relativa al recupero della viabilità rurale presente nel contesto collinare e sul versante idrografico sinistro del torrente Grigna contribuisce ad una valorizzazione delle zone verdi di connessione tra territorio agricolo ed edificato favorendo la fruibilità del contesto rurale e delle sue valenze paesistico-ambientali.

Dall'analisi degli elaborati grafici si possono individuare queste specifiche azioni di Piano che hanno trovato la loro attuazione all'interno delle zone a contorno dell'abitato che sono oggetto di rispetto e valorizzazione (attraverso l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione) e fungeranno da connessione con le aree agricole presenti sul territorio.

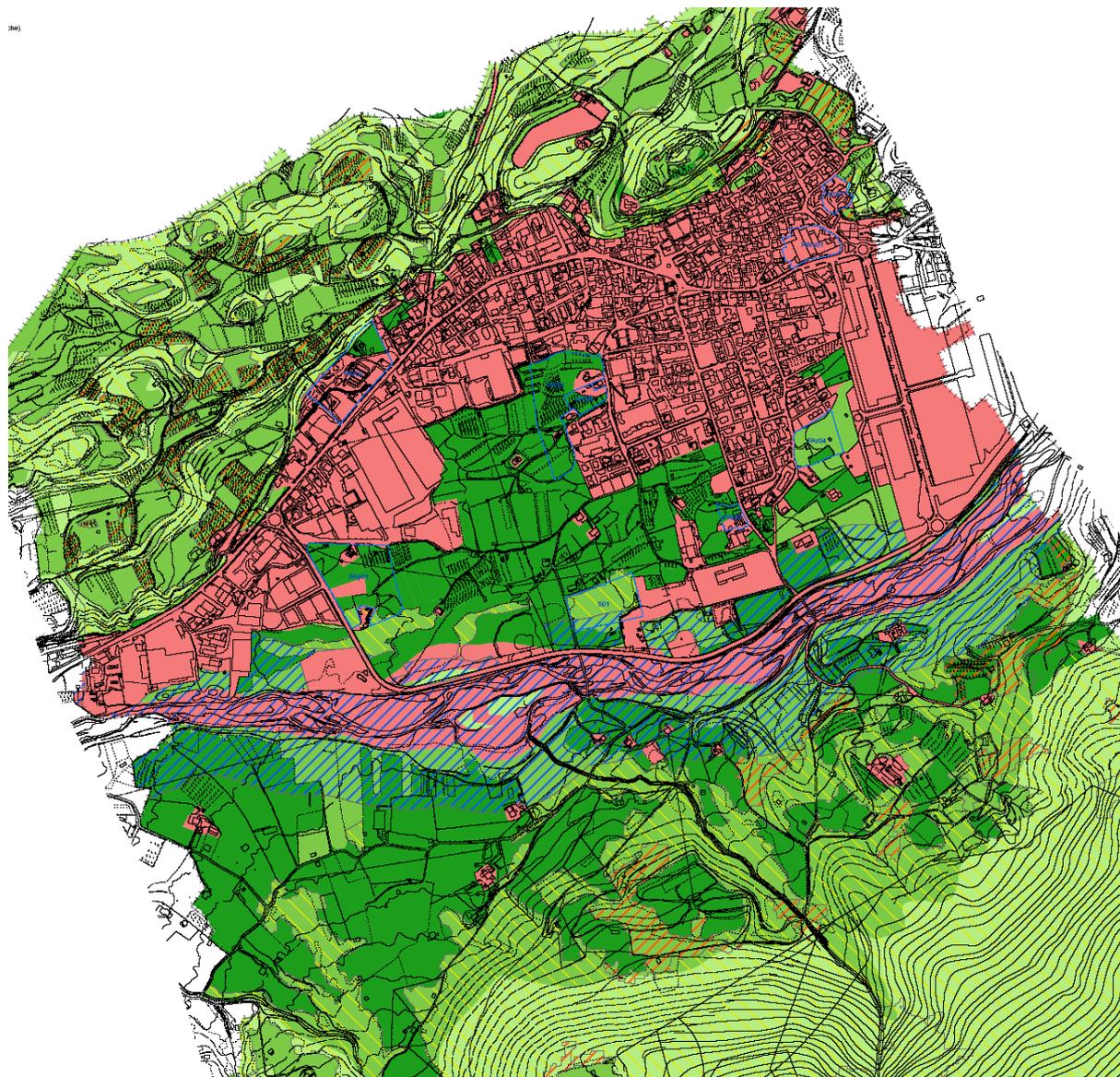
Le aree agricole, destinate all'insediamento delle strutture produttive, sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione secondo le seguenti tipologie:

- zone "E1 – agricole pede-collinari e di fondovalle" rappresentate dalle aree di fondovalle in prossimità delle rive del Torrente Grigna, sulla sponda sinistra;
- zone "E2 – agro-pastorali e boschive" che da quota 500 m.s.l.m. si sviluppano sul versante montano del territorio comunale;
- zone "E3 – agricole a protezione speciale" poste alle quote più elevate e caratterizzate da specifica valenza paesistico-ambientale; queste aree coincidono con gli ambiti definiti dalla Zona a Protezione speciale (ZPS) IT2070303 della Foresta Demaniale della Val Grigna. Si ritiene opportuno effettuare uno specifico approfondimento in merito a quest'ambito la cui gestione è definita da specifico "Piano di assestamento forestale semplificato delle foreste di Lombardia (art.47 della L.R.31/2008) costituito da:
 - Relazione Tecnica
 - Regolamento di applicazione del Piano
 - Studio di incidenza ambientale
 - Carta delle macroparticelle
 - Carta della viabilità e degli interventi
 - Carta degli habitat secondo Natura 2000
 - Piano dell'assestamento semplificato delle proprietà comunali

Il Piano, in generale, individua e disciplina le aree agricole come ambiti da tutelare e valorizzare in quanto importanti componenti del paesaggio e del territorio comunale in genere.

Le rilevanze paesistiche di tali ambiti vengono dettagliate all'interno del DdP nella parte dedicata alle Carte Condivise del Paesaggio.

Le NTA del Piano delle Regole definiscono precisi indirizzi di tutela per gli interventi sul territorio agricolo siano essi di tipo produttivo, residenziale (per il conduttore del fondo), di recupero e manutenzione. Le norme riguardano quindi non solo le potenzialità edificatorie, ma disciplinano ogni intervento a carico dei suoli, delle aree libere, delle strade, dei sentieri, delle recinzioni, dei terrazzamenti e del paesaggio in genere.



Estratto tavola dp3g – valore agro-forestale e paesistico ambientale dei suoli

Il Piano delle Regole, oltre ad individuare e disciplinare le aree consolidate e le aree agricole del proprio territorio, recepisce a livello normativo:

- i vincoli e le prescrizioni di tutela del paesaggio sia sovralocali che derivanti dallo specifico studio ambientale effettuato sul territorio;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti da specifici studi di settore in materia geologica idrogeologica e sismica. In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PdR fanno espresso riferimento alle norme relative alle classi di fattibilità individuate sulle Carte della fattibilità geologica dello studio geologico del PGT. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".
- eventuali previsioni sovralocali.

La definizione cartografica dei vincoli rilevati sul territorio viene effettuata all'interno del DdP nella Tavola "dp5 Vincoli amministrativi ed ambientali" che rappresenta un supporto indispensabile per la definizione delle trasformazioni sul territorio comunale.

Nello specifico la tavola di riferimento riporta la seguente vincolistica:

- vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923): il vincolo si estende in due porzioni territoriali distinte sviluppandosi sui versanti orografici che chiudono l'abitato:
 1. Sul colle del Barberino/Bardisone nelle porzioni immediatamente a monte del tessuto edificato per poi alzarsi di quota nella porzione collinare;
 2. Sul versante pedemontano posto sulla sponda idrografica sinistra del torrente Grigna nella porzione di territorio esterna ai nuclei abitati rurali che caratterizzano queste aree.Ogni intervento all'interno di questi ambiti deve rispettare le prescrizioni delle singole zone urbanistiche definite nelle NTA del PdR e del Pds nonché quanto definito dalla normativa vigente per il vincolo sovraordinato specifico;
- vincolo fluviale (DLGS 42/2004 - L.431/85): interessa, il torrente Grigna che scorre trasversalmente sul territorio comunale ed una serie di torrenti e valli suoi confluenti. Ogni intervento all'interno di questi ambiti deve rispettare le prescrizioni delle singole zone urbanistiche definite nelle NTA del PdR e del Pds nonché quanto definito dalla normativa vigente per il vincolo sovraordinato specifico;
- territori coperti da boschi (DLGS 42/2004): il vincolo interessa la maggior parte del territorio agricolo a monte dell'abitato; Ogni intervento all'interno di questi ambiti deve rispettare le prescrizioni delle singole zone urbanistiche definite nelle NTA del PdR e del Pds nonché quanto definito dalla normativa vigente per il vincolo sovraordinato specifico;
- aree alpine (DLGS 42/2004): sono caratterizzati da questo vincolo gli ambiti montani posti ad una quota superiore a m 1.600 s.l.m.. Ogni intervento all'interno di questi ambiti deve rispettare le prescrizioni delle singole zone urbanistiche definite nelle NTA del PdR e del Pds nonché quanto definito dalla normativa vigente per il vincolo sovraordinato specifico;
- ambiti ad elevata naturalità (P.T.R. -P.P.R. art. 17): sono gli ambiti posti ad una quota superiore a m 1.000 s.l.m.; ogni intervento all'interno di questi ambiti deve rispettare le prescrizioni delle singole zone urbanistiche definite nelle NTA del PdR e del Pds

- nonché quanto definito dalla normativa vigente per il vincolo sovraordinato specifico. Si richiama nello specifico quanto definito dalla D.G.R. 22.12.2011 n.IX/2727;
- aree a contorno dei pozzi e delle sorgenti captate: il vincolo riguarda la definizione delle aree di rispetto a contorno dei punti di captazione per uso idro-potabile presenti sul territorio comunale o su ambiti di confine in comuni contermini; le NTA del Piano dei Servizi definiscono una norma specifica per gli interventi previsti all'interno di tali aree;
 - rispetto cimiteriale: sul territorio comunale è stata rilevata la presenza di un cimitero la cui fascia di rispetto è stata desunta dal Piano cimiteriale approvato nell'anno 2009;
 - rispetto stradale: il Piano rappresenta le fasce di rispetto relative alla viabilità principale presente sul territorio in base alla classificazione funzionale delle singole strade ed alla definizione del Centro Abitato; le NTA del Piano dei Servizi definiscono una norma specifica per gli interventi previsti all'interno di tali aree;
 - rispetto elettrodotti: il territorio comunale è attraversato da numerosi elettrodotti a media ed alta tensione che determinano specifiche fasce di rispetto di prima approssimazione, definite dall'ente gestore, in base all'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle stesse: il Piano rappresenta queste fasce che saranno oggetto di verifica in sede di attuazione dei singoli interventi. Le NTA del Piano dei Servizi definiscono una norma specifica per la regolamentazione degli interventi all'interno di tali fasce;
 - impianti di telefonia e radiotelevisione: il territorio di Berzo Inferiore è interessato dalla presenza di antenne che vengono puntualmente rappresentate sulla tavola in esame; le NTA del Piano dei Servizi definiscono una norma specifica per gli interventi a contorno di tali strutture;
 - rispetto metanodotto: una porzione di territorio comunale è interessata dal passaggio della rete del metano a media ed alta pressione. Il Piano individua tali reti che definiscono specifica fascia di rispetto in base alle caratteristiche proprie della linea per la tratta specifica; le NTA del Piano dei Servizi definiscono specifica norma a regolamentazione degli interventi all'interno di tale fascia;
 - elementi relativi al P.A.I.: il piano individua i limiti delle fasce A-B-C; non sono presenti le fasce a rischio idrogeologico molto elevato zone 1-2 (L.267/98) definite dal Piano di Assetto Idrogeologico;
 - reticolo idrico: il Piano riporta in cartografia le fasce di rispetto desunte dallo specifico studio di settore dedicato al Reticolo idrico comunale; si rimanda alla normativa specifica dello Studio di settore per la definizione degli interventi ammessi all'interno di tali ambiti;
 - allevamenti: sul territorio comunale sono stati rilevati numerosi allevamenti dislocati anche in aree prossime all'abitato; il Piano individua gli allevamenti con un numero di capi superiore a 10 e ne definisce a contorno una fascia di rispetto ad indicare un limite di reciprocità nello sviluppo urbano e agricolo; le NTA del Piano delle Regole definiscono puntualmente le modalità di intervento all'interno di tali fasce;
 - Zone a Protezione Speciale: viene puntualmente rappresentato sulle tavole di Piano il perimetro della ZPS IT2070303 "Val Grigna"; le NTA del Piano delle Regole definiscono una norma specifica per tali ambiti;
 - Zone archeologiche: il Piano delle Regole individua puntualmente gli ambiti del territorio comunale che sono stati oggetto di indagini di tipo archeologico; gli interventi a carico delle aree poste a contorno della chiesa di S.Michele sul colle che domina il nucleo antico comunale e le aree ex-minerarie il località Piazzalunga (in

ambito montano) sono regolate da specifica norma all'interno delle NTA del Piano dei Servizi.



LEGENDA

	confine comunale
	corsi d'acqua
	vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923)
	P.T.R. - N.T.A. del P.P.R. art.17 "ambiti di elevata naturalità" (1000 m s.l.m.)
	area di rispetto delle sorgenti captate a scopo idropotabile
	Zone a Protezione Speciale (Val Grigna - IT2070303)
	fascia reticolo idrico

Aree tutelate per legge art.142 comma 1 del D.Leg. n.42/2004 (non sono comprese le aree di cui al comma 2 lettera a, b, c, d)

	vincolo fluviale (art.142 lettera c) D.Lgs.22/01/2004 n. 42; L. 8 agosto 1985, n. 431)
	aree alpine (1600 m s.l.m.) (art.142 lettera d) D.Lgs.22/01/2004 n. 42 e s.m.i.)
	territori coperti da boschi - bosco altofusto vincolo paesaggistico (art.142 lettera g) D.Lgs.22/01/2004 vincolo forestale (art.43 L.R.31/2008)
	territori coperti da boschi - bosco ceduo vincolo paesaggistico (art.142 lettera g) D.Lgs.22/01/2004 vincolo forestale (art.43 L.R.31/2008)

Vincoli amministrativi

	fascia di rispetto cimiteriale
	fascia di rispetto stradale
	elettrodotto linea 024 e fascia di rispetto di 13 m
	elettrodotto linea 025 e fascia di rispetto di 11 m
	elettrodotto linea 600 e fascia di rispetto di 16 m
	elettrodotto linea 740 e fascia di rispetto di 19 m
	impianti telefonia e radiotelevisione
	allevamenti con piu di 10 capi e relative fasce di rispetto (100m)

Estratto tavola dp5 – vincoli amministrativi ed ambientali

La proposta progettuale del Piano delle Regole si riferisce in particolare all'approfondimento ed alla puntualizzazione degli obiettivi generali espressi dal Documento di Piano in rapporto alle criticità e potenzialità evidenziate sul territorio in fase ricognitiva.

In seguito a queste valutazioni sono stati definiti obiettivi specifici di pianificazione finalizzati principalmente alla razionalizzazione del disegno del tessuto urbano esistente ed alla incentivazione al completamento degli ambiti consolidati anche attraverso il recupero del patrimonio esistente in particolare nei nuclei antichi. Si riportano di seguito i più significativi che hanno trovato attuazione nel PGT. Altri saranno oggetto di definizione nelle politiche attuative dell'Amministrazione Comunale o in specifici approfondimenti tra cui il Regolamento Edilizio.

SISTEMA INSEDIATIVO Obiettivi
<p>Ambiti residenziali esistenti</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>limitare il consumo del suolo:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. favorire il recupero e l'ampliamento dei fabbricati esistenti; 2. favorire il recupero dei sottotetti concedendo anche sovralzi in Centro storico. • <u>individuare e censire i nuclei abitativi storici esterni al nucleo antico del paese:</u> individuare cartograficamente e censire le realtà storiche dei nuclei rurali di Saiotte, Dossi e Castelli. • <u>incentivare il recupero del Centro Storico:</u> consentire il recupero dei sottotetti con parziale sovralzo • <u>valorizzare il patrimonio di proprietà comunale e di altri Enti:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. recuperare ex Caldera 2. valorizzare casa Bontempi 3. recuperare ex Asilo 4. recuperare ex Cinema 5. recuperare ex RSA. 6. recupero Torre Saiotte • <u>limitare lo sviluppo degli ambiti produttivi.</u> • <u>riqualificare gli ambiti esistenti.</u>

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE Obiettivi
<p>Qualità paesistica</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Tutelare particolari ambiti di interesse paesistico:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. regolamentare interventi negli ambiti di S. Michele, S.Lorenzo, S.Glisente, loc. Piazzalunga 2. proteggere le zone Bardisone-Castelli impedendo la realizzazione di nuove strutture agricole, autorizzando la realizzazione di soli edifici di servizio con le caratteristiche definite nel Piano Zonale Agricolo; 3. definire una normativa dettagliata per il recupero dei manufatti esistenti e l'utilizzo di materiali locali. 4. introdurre normativa specifica per la tutela e la valorizzazione dell'ambito "Area Vasta Valgrigna" • <u>Definire ampliamento PLIS del Barberino e recepimento Accordo di Programma;</u> <p>Aree agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Incentivazione colture tradizionali:</u> favorire a livello normativo lo sviluppo della coltivazione della vite in ambito collinare.

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

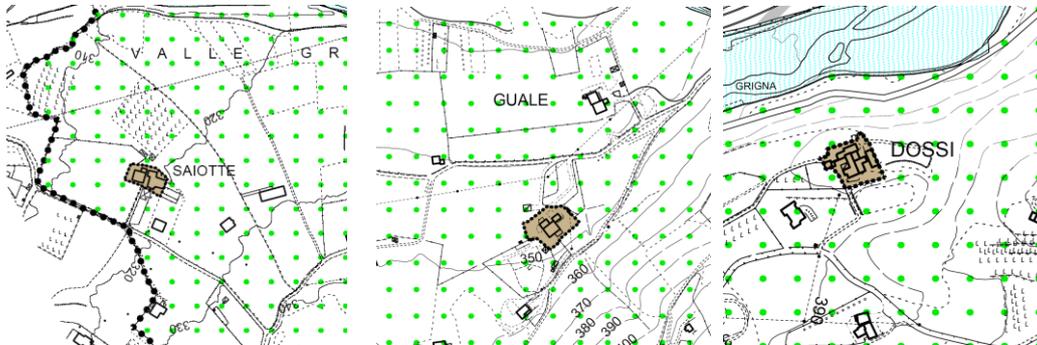
Obiettivi

- Incentivare lo spostamento delle stalle poste a ridosso dell'abitato:
definizione NTA specifiche favorendo il cambio di destinazione d'uso delle strutture esistenti moleste;
 - Incentivare l'allevamento in ambiti lontani dall'abitato:
azzonamento e NTA specifiche con incremento dell'indice edificatorio (SC da 3% prevista dal PRG vigente al 5%);
 - Realizzazione di percorsi ambientali che favoriscano la valorizzazione di particolari ambiti: attuazione progetti Area Vasta Valgrigna.
 - Valorizzare la fruizione della montagna: permettere la realizzazione di fabbricati accessori sui fondi che si trovano nelle aree montane; incentivare il mantenimento delle attività agricole di versante;
- Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici**
- prevedere il progressivo interrimento delle reti;
- Contenere il rischio idrogeologico**
- Mantenere una distanza di sicurezza a protezione del torrente Grigna limitando l'espansione del paese verso il torrente.
 - Consolidare la frana in Località Ranina
- Favorire il diffondersi di tecnologie innovative**
- Sviluppare l'utilizzo delle fonti rinnovabili per le utenze pubbliche e private: installazione di impianto solare termico sulle coperture degli edifici scolastici e sulla palestra.
 - Imporre nei nuovi interventi il recupero delle acque piovane per irrigazione;
 - Imporre installazione di misuratori di portata nei sistemi di scarico;

Le previsioni di Piano per il Sistema Insediativo

Si riporta di seguito una breve analisi descrittiva dei principali obiettivi che interessano il sistema insediativo ed il sistema paesistico-ambientale riconoscibili nella cartografia di Piano.

Individuare i nuclei storici esterni al nucleo antico del paese

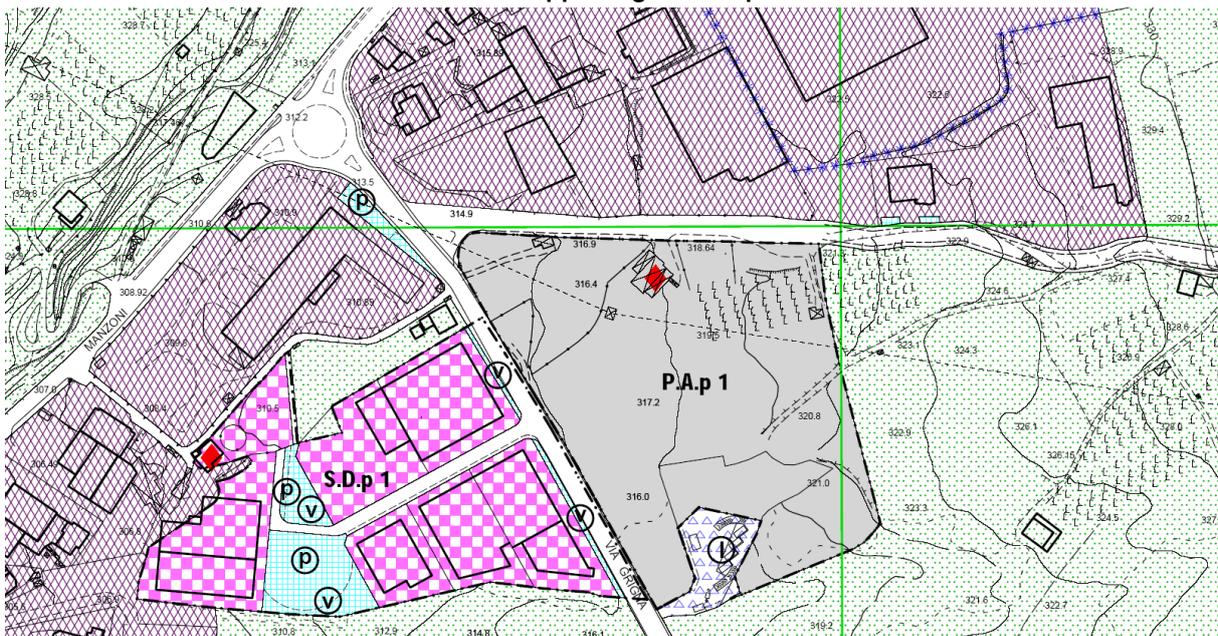


Estratto Tavola pr1 Azzonamento del territorio montano

Il Piano effettua un rilievo dettagliato degli edifici presenti all'interno dei nuclei di antica formazione. Tale rilievo, in cui vengono analizzate la consistenza architettonico-edilizia, il degrado e la valenza storico-architettonica-paesistica dei fabbricati è stato propedeutico per la definizione di una normativa specifica finalizzata ad incentivare il recupero degli edifici in centro storico; viene consentito il recupero abitativo dei sottotetti con parziale sovrizzo (limitato con altezze massime e numero di piani fuori terra); viene incentivato la demolizione/recupero di fabbricati in contrasto con il nucleo storico.

Il Piano completa l'analisi dell'edificato storico comunale individuando i nuclei antichi esterni all'abitato comunale: si tratta di piccoli agglomerati urbani di origine rurale che in passato costituivano frazione. L'individuazione di tali realtà come nuclei di antica formazione ne consente la tutela e la valorizzazione del costruito.

Limitare lo sviluppo degli ambiti produttivi

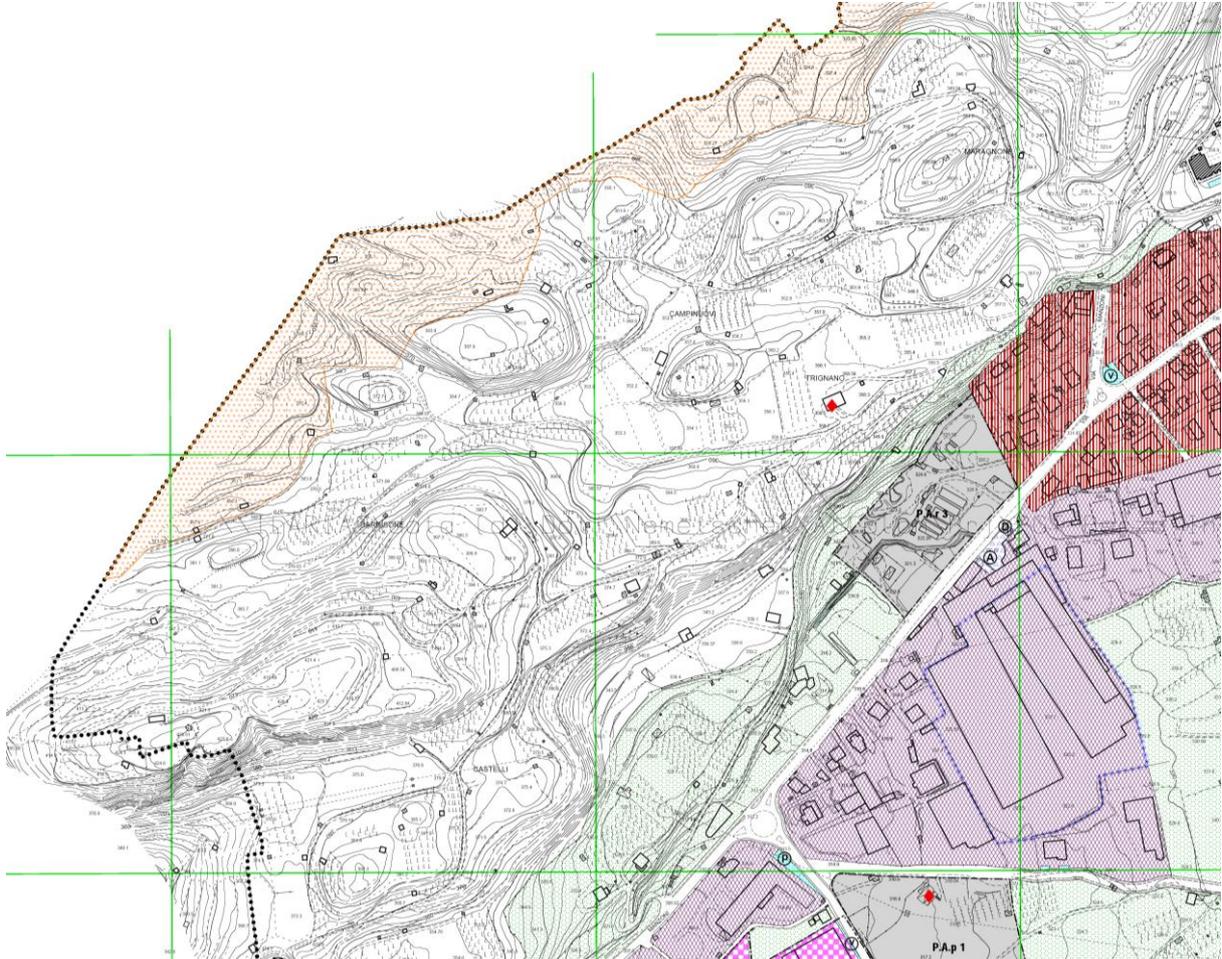


Estratto tavola pr2 azzonamento territorio urbanizzato

Il Piano limita l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione di tipo produttivo ad un unico lotto che si inserisce all'interno delle aree produttive già edificate.

Le previsioni di Piano per il Sistema Paesistico Ambientale

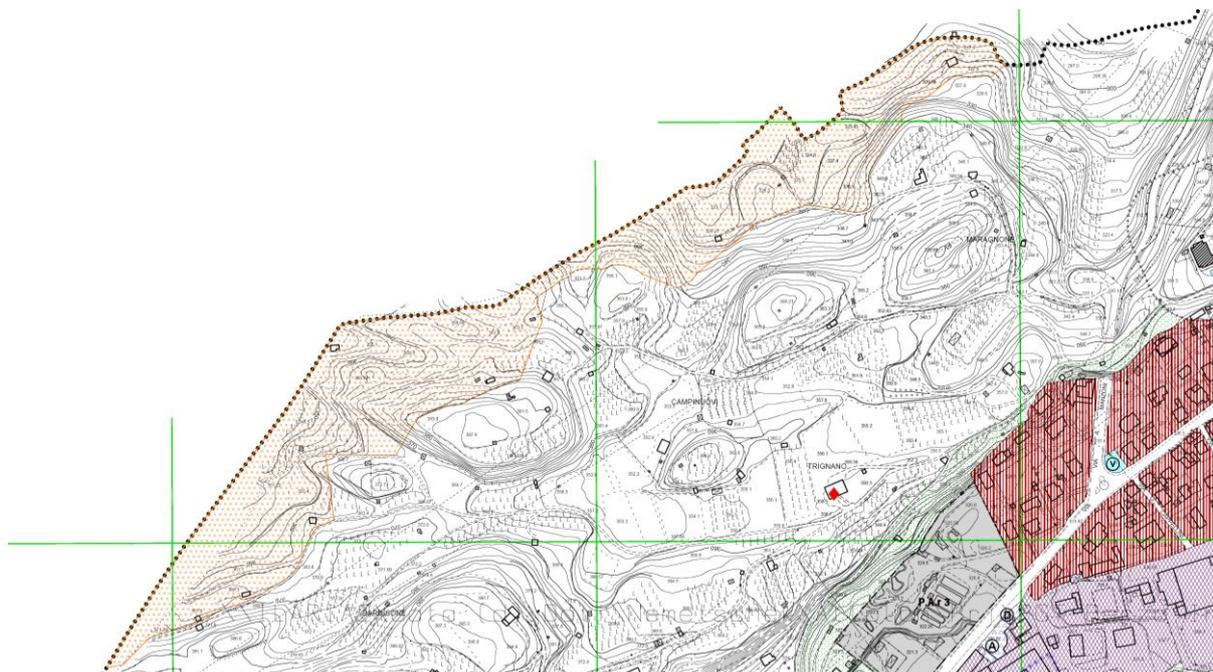
Tutelare ambiti di interesse paesistico



Estratto Tavola pr2 Azzonamento del territorio urbanizzato

Il Piano individua particolari ambiti agricoli sul territorio comunale in località Castelli e Bardisone: si tratta di un ambito collinare che funge da spartiacque fra la Vallecamonica (intesa in questo caso come bacino principale del Fiume Oglio) e la Valgrigna. L'ambito è caratterizzato da ampi terrazzamenti, altipiani, aree boscate, aree coltivate a vite e frutteti la cui valenza paesistico ambientale ha condotto alla definizione di norme specifiche di tutela e valorizzazione: pur riconoscendo la valenza agricola del territorio, viene vietato l'insediamento di strutture di allevamento e residenze per l'imprenditore agricolo. Si consente la sola edificazione di accessori a servizio dell'attività agricola, piccole strutture da integrare nei terrazzamenti di supporto alla coltivazione della vite nonché il recupero dei fabbricati esistenti.

Individuare ambito specifico per potenziale ampliamento PLIS del Barberino



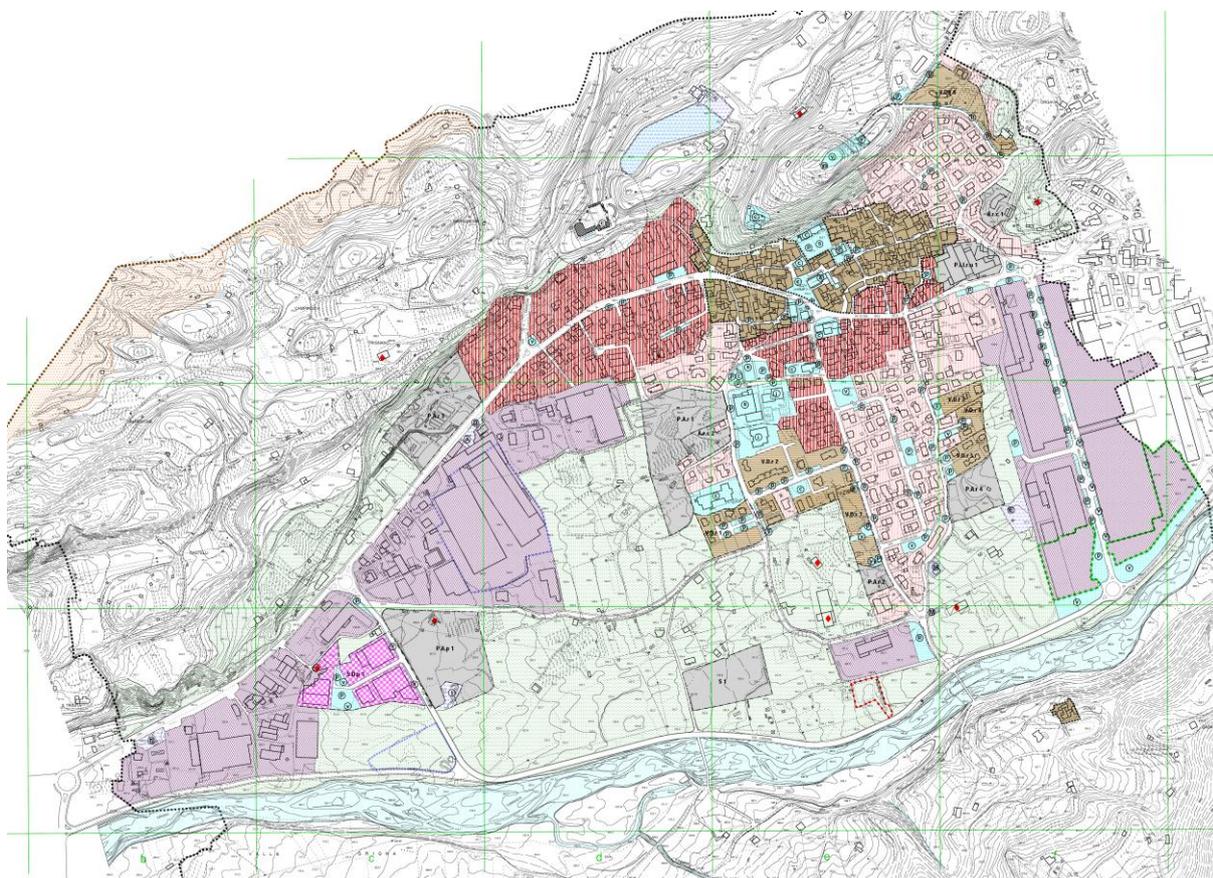
Estratto Tavola pr2 Azzonamento del territorio urbanizzato

Sempre nell'ambito collinare del Barberino, in prossimità del confine con il Comune di Civate Camuno, il Piano individua una specifica area quale potenziale ampliamento del Parco di Interesse Sovracomunale del Barberino. E' già in essere un accordo di programma con i confinanti comuni di Esine, Civate Camuno e Bienno per lo sviluppo di tale progetto.

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento Piano porterà ad un incremento della capacità insediativa teorica; concorrono a tale crescita gli interventi di completamento all'interno del centro storico e nelle aree di completamento che definiscono il tessuto urbano consolidato.

Anche se sono da ritenersi positive le aspettative dell'Amministrazione Comunale in merito al recupero abitativo dei centri storici, il nuovo peso insediativo indotto da un eventuale recupero all'interno del nucleo di antica formazione può considerarsi trascurabile.

Ipotizzando infatti, nel periodo di validità del PGT, il recupero di parte del Centro Storico pari all'attività edilizia registrata nel passato quinquennio (mc 1.500,00 circa), lo stesso si andrebbe a configurare come ampliamento di unità abitative esistenti: il recupero dei nuclei di antica formazione si identifica infatti, in genere, come miglioramento dello standard abitativo del patrimonio in essere.



Estratto tavola pr2 Azzonamento territorio urbanizzato

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B1 e B2 il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 15.023,51 mentre risulta di mc 14.374,00 il potenziale volumetrico residuo degli ambiti soggetti a PA già convenzionati (aree a volumetria definita).

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 264,56 abitanti

(considerando un'equivalenza di mc 150,00/abitante per i nuovi insediamenti e mc 100,00/abitante per gli ambiti edificabili secondo la normativa del PRG previgente) come risulta dalla seguente analisi:

Potenziale recupero nuclei antica formazione

mc 1.500,00x2/150mc/ab n. abitanti 20,00

potenziale dei lotti liberi zone B1

mq 3.770,35 x 0,6 x h3,0= mc 6.786,63/150mc/ab n. abitanti 45,24

potenziale dei lotti liberi zone B2

mq 7.560,05 x 0,4 x h3,0= mc 9.072,06/150mc/ab n. abitanti 60,48

mq 7.295,95 x 0,4 x h3,0= mc 8.755,14/150mc/ab n. abitanti 58,37

Potenziale lotti a Volumetria Definita (porzione non edificata)

VD1 mc 2.172,73/100 n. abitanti 21,72

VD2 mc 4.067,30/100 n. abitanti 40,67

VD3 mc 1.297,11/100 n. abitanti 12,97

VD6 mc 2.481,06/100 n. abitanti 24,81

VD7 mc 4.357,88/100 n. abitanti 43,57 n. abitanti 143,74

Abitanti teorici per complet. ambiti consolidati n. abitanti 269,46

Abitanti teorici per complet. ambiti consolidati n. abitanti 267,35

Relativamente agli ambiti produttivi il completamento delle zone esistenti a Nord e a Sud dell'abitato, porterà all'edificazione di complessivi mq 28.637,70 di superficie territoriale.

I riferimenti dimensionali per gli ambiti di nuova edificazione sopra riportati derivano da valutazioni effettuate negli elaborati del Documento di Piano relativi al Dimensionamento a cui si rimanda per approfondimenti.

I tecnici estensori

esine, gennaio 2013