

# Comune di Civate Camuno

Provincia di Brescia

# Piano di Governo del Territorio

## Piano delle Regole Relazione

# PR a

settembre 2009

**ADOTTATO** dal Consiglio Comunale con Delibera n° 4  
del 27 gennaio 2009

**APPROVATO** dal Consiglio Comunale con Delibera n° 31  
del 19 settembre 2009

aggiornamenti

gennaio 2009 adozione

.....  
.....

### Pianificazione e Coordinamento

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

**il responsabile  
del procedimento**  
geom. lorenzo gari

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

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 - 25040 esine - bs -  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

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

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

### Valutazione Ambientale Strategica

ing. marcella salvetti

**il sindaco**  
ing. cesare damiola

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 4 - 25050 seltorio - bs -  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

claudio nodari      architetto

studio di architettura e urbanistica

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

<b>PREMESSA</b>		pag. 2
	Obiettivi generali per la stesura del Piano delle Regole .....	pag. 2
	Indirizzi per la stesura del Piano delle Regole .....	pag. 3
<b>CAP I</b>	<b><i>Il tessuto urbano consolidato</i></b>	pag. 5
	Il nucleo di antica formazione .....	pag. 5
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento .....	pag. 9
	Criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato .....	pag. 11
<b>CAP II</b>	<b><i>Il sistema agrario a contorno dell'abitato</i></b>	pag. 12
<b>CAP III</b>	<b><i>I vincoli e le classi di fattibilità</i></b>	pag. 14
<b>CAP IV</b>	<b><i>Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati</i></b>	pag. 15

## PREMESSA

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 il Piano di Governo del territorio è affiancato dal Piano delle Regole quale strumento di gestione di tutto il territorio ad eccezione delle aree di trasformazione definite e normate dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, facendo proprie le analisi ricognitive effettuate dal Documento di Piano 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 che del territorio extra-urbano.

Nello specifico, ai sensi della L.R. richiamata il Piano delle Regole deve:

- a) Ricepire il quadro conoscitivo del territorio effettuato dal Documento di Piano;
- b) Individuare e fare proprie le prescrizioni del PTR, del PTCP e dei Piani di settore che fanno parte integrante e sostanziale del PGT;
- c) Individuare e tutelare 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) Individuare le aree a Rischio di Incidente Rilevante o altre aree a rischio presenti sul territorio;
- e) Ricepire i vincoli idro-geologici e sismici individuati sul territorio;
- f) Definire le azioni volte alla tutela e valorizzazione di tutto il territorio.

## OBIETTIVI SPECIFICI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE

In generale lo schema operativo che ha portato alla redazione del Piano delle Regole si struttura seguendo gli obiettivi generali espressi dal Documento di Piano, specifici per il sistema insediativo ed il sistema ambientale e delle aree agricole, che vengono riportati integralmente:

<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b> <b>Obiettivi</b>
<p>Operare per il contenimento del consumo di suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Quantificazione dello sviluppo comunale orientata ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale tenendo comunque in considerazione le richieste dei cittadini:<ol style="list-style-type: none"><li>1. promuovere la sostenibilità ambientale delle trasformazioni</li></ol></li><li>- Recepimento delle previsioni di PRG vigente:<ol style="list-style-type: none"><li>1. rettifica del disegno urbanistico negli ambiti in cui si rilevano ostacoli attuativi</li></ol></li><li>- Individuazione di ridotti ambiti aggiuntivi rispetto alle previsioni pregresse</li></ul> <p>Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente (manufatti storici e nuclei di antica formazione):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Permettere, compatibilmente con l'entità della qualità ed il pregio architettonico dei singoli edifici, interventi di recupero delle unità immobiliari presenti nel centro storico:<ol style="list-style-type: none"><li>1. rilievo patrimonio edilizio in CS con varie categorie di intervento</li><li>2. incentivare il recupero in C.S.</li><li>3. promuovere interventi di recupero negli ambiti agricoli</li></ol></li></ul> <p>Contenimento delle aree artigianali-industriali presenti sul territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Conferma ambiti del PRG previgente</li></ul>

**SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE**  
**Obiettivi**

Perseguire obiettivi di qualità paesistica:

- Analisi dell' impatto paesistico dei progetti relativamente agli AdT ed agli interventi previsti in classe di sensibilità molto alta, alta, media;
- Applicare politiche per la riduzione dei consumi energetici:
  1. progressiva sostituzione corpi illuminanti pubblici per abbattimento inquinamento luminoso;
  2. incentivare il diffondersi di edilizia bioclimatica e con impianti per risparmio energetico

Salvaguardare e tutelare il territorio:

- Tutela e manutenzione del patrimonio agricolo (Parco delle Colture)
- Valorizzare parco del Barberino
- Tutela e manutenzione della viabilità collinare e campestre

Promuovere politiche agricole:

- Incentivare e tutelare la coltivazione di colture tipiche locali

## **INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE**

---

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

Infrastrutture:

- contenere il traffico nei nuclei di antica formazione e nell'abitato
- promuovere la formulazione di indicatori per l'analisi progettuale dei nuovi interventi per garantire un corretto inserimento ambientale degli stessi

Ambito insediativo:

- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione di eventuali aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato

- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

Ambito naturale:

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative per il riscaldamento degli edifici promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari e fotovoltaici)
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie nocive e a rischio di incidente rilevante
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici mediante:
  1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
  2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
  3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera;
  4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio);
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti;
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche;
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico. E fondamentale contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo;
- contenere il rischio geologico;
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi come corridoi naturalistici.

Alcuni di questi indirizzi si esprimono attraverso le politiche socio-economiche dell'Amministrazione Comunale, altre trovano diretta applicazione all'interno dello studio del presente Piano attraverso la pianificazione urbanistica evidenziata sugli elaborati grafici e la formulazione di specifiche Norme Tecniche di Attuazione.

**IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

Tale zona definisce le aree del Centro Storico che è individuata, ai sensi della Legge n.457 del 5.08.1978, come zona di recupero.

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

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 frequentemente ancora caratterizzato dalla continuità e dalla compattezza dell'immagine architettonica.

Il presente Piano si propone la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale.

Il Piano quindi tutela 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 del centro storico.

Ogni intervento su edifici o spazi liberi interni al nucleo storico, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

Il Piano delle Regole introduce prescrizioni differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono: obiettivo del Piano è la tutela quindi non solo del singolo edificio ma anche delle 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 dello stesso, è stata predisposta una scheda di rilievo e di valutazione di tutti gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione.

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.

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

- a. Tav. PR 2.a "Individuazione dei comparti e classificazione degli edifici": per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo il nucleo di antica formazione 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 alfabetica progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo; si riporta inoltre la classificazione degli edifici: la tavola raccoglie e rappresenta 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. L'elaborato registra il perimetro del Piano di Recupero in essere e del Piano Particolareggiato in via Lungoglio.
  
- b. Tav. PR 2.b "Elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi": riporta puntualmente gli elementi architettonici e storico ambientali: si individuano in primo luogo la presenza all'interno dei nuclei antichi di edifici di interesse pubblico – i pubblici esercizi, le attrezzature di interesse comune; vengono poi rappresentate, con retinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione, viene segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali portali, santelle, sottopassaggi, fontane, santelle, siti archeologici;

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

### ***Categoria A1 – Fabbricati di valore monumentale***

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e religiosi e manufatti in genere di notevole valenza storico-architettonica. In genere gli edifici appartenenti a tale categoria sono vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato 2 del P.T.C.P.. Parte di tale patrimonio non è compresa nel nucleo antico ma se ne conferma la tutela e le modalità di intervento in base a quanto definito nelle norme del PdR per il centro storico.

Appartengono 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.

*Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (Legge 1089/39):* sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti beni archeologici:

Teatro e anfiteatro Romano	(Decreto 05.11.1986 – foglio 5 mappali 3779-3783-827-787)
Resti di edificio termale Romano (via Cere)	(Decreto 07.09.1973 – mappale 1196 C-D-E)

*Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (Legge 1089/39): sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti fabbricati e beni di interesse storico ed artistico:*

Chiosstro del Cimitero	(proprietà comunale)
Chiesa di S.Stefano	(proprietà ecclesiastica)
Chiesetta dell'ospizio	(Pia Fondazione dell'Infanzia)
Edificio in via Terme Romane	(Decreto 01.06.1939 mappale 2598 - proprietà privata)
Torre Medievale	(Decreto 07.03.1962 mappali 1253-874 proprietà comunale)
Zona di rispetto Torre Medievale	(Decreto 13.02.1912)
Chiesetta S.Maria del Ribelle	(proprietà ecclesiastica)
Chiesa S.Maria Assunta	(proprietà ecclesiastica)
Palazzo Municipale	(proprietà comunale)
Monumento in P.zza Fiamme Verdi	(proprietà comunale)
Chiesetta dell'ospedale	

Beni segnalati nell'allegato II delle NTA del P.T.C.P.di interesse storico ed artistico:

Chiesa S.Maria Addolorata  
 Due case medievali dette "dei canonici"  
 Casa medioevale Lafranchini

***Categoria A2 – 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 o segnalati nell'allegato 2 del P.T.C.P., ma che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

Nel Centro Storico di Cividate C. sono stati catalogati con questa categoria pochi edifici collocati ai piedi del colle di S.Stefano e lungo via Teatro.

***Categoria A3 – 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 architettonici di pregio, conservano elementi storico-tipologici tipici della storia locale e pertanto da tutelare e valorizzare.

Nel nucleo antico di Cividate C. sono stati registrati non pochi edifici ascrivibili in questa categoria; in particolare si distribuiscono a corona degli edifici ascrivibili alla categoria A1: il municipio, la torre medievale, la chiesa parrocchiale, ma si rilevano ancora presenze significative di manufatti di interesse storico testimoniale anche lungo via palazzo e ai margini del nucleo antico.

***Categoria A4 – Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi tipologicamente compatibili con l'ambiente del Centro Storico***

Appartengono a questa categoria gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione), ma che ancora mantengono caratteri tipologici ed uso dei 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 non hanno consentito la conservazione di alcuna testimonianza del passato, ma a volte, parte delle strutture murarie (in particolare i locali voltati del piano terra) sono stati conservati.

***Categoria A5 – Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Centro Storico.***

Appartengono a questa categoria gli edifici che nel tempo sono stati sottoposti ad interventi di parziale o completa trasformazione (anche attraverso demolizione e ricostruzione) e non hanno riproposto 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 elevata (categorie A1-A3) mette maggiormente in risalto la poca sensibilità adottata negli interventi di recupero effettuati in particolare negli anni '80.

***Categoria A6 – Strutture precarie di epoche varie***

Appartengono a tale categoria i manufatti accessori e le superfetazioni degli edifici principali avulsivi 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 questa categoria sono costituite anche da elementi di non modeste dimensioni addossati ai fabbricati realizzati con materiali e secondo tipologie che alterano profondamente la percezione del centro storico

Dal rilievo effettuato è emerso quindi che molti interventi eseguiti in passato nell'edificato del centro storico sono stati poco rispettosi dell'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 dovrebbe inoltre incentivare gli interventi di recupero spostando anche l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione.

Le Norme che regolamentano gli interventi all'interno del nucleo di antica formazione riguardano non solo gli edifici ma anche i seguenti elementi:

- a) Fronti tutelate
- b) Aree inedificate
- c) Percorsi, corti e cortili
- d) Orti, giardini ed aree coltivate
- e) Finitura delle superfici murarie
- f) Impianti tecnologici
- g) Finestre
- h) Inferriate
- i) Serramenti
- j) Coperture
- k) Insegne relative ad attività commerciali
- l) Balconi e ballatoi
- m) Parapetti e frangisole
- n) Recinzioni
- o) Elementi architettonici e decorativi
- p) Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra

Il Piano prescrive la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale tra cui i monumenti e le santelle le cui valenze architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

#### **LE AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE ESISTENTI ED IL LORO COMPLETAMENTO**

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 di Cividate C. si è sviluppata:

- nella porzione più a Sud lungo via Borgo Olcese (SP112 ex SS42) che fino all'ultimo decennio del XX secolo rappresentava la principale direttrice di collegamento dei paesi della Vallecamonica;
- lungo via IV Novembre che attraversa l'abitato ed il nucleo di antica formazione in direzione trasversale;
- nelle aree poste tra il nucleo antico e lo svincolo viabilistico della SS42 quale ambito di espansione nell'edificazione residenziale degli ultimi 30 anni.

Il tessuto oggi rilevato deriva frequentemente da una crescita urbana carente di specifica pianificazione urbanistica e per tale motivo presenta connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie e spesso contrastanti nonché, a volte, mancanza di servizi primari quali verde e parcheggi (via Borgo Olcese)

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

1. esistenti di contenimento edilizio: comprendono gli ambiti che si caratterizzano per un'edificazione compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno; sono alquanto limitati e si assestano su via Marcono, via S.Stefano, via Paladigio Casdiano;
2. esistenti di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia.

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, si rilevano n.3 ambiti a volumetria definita per complessivi mq 12.660,70.

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

1. industriali esistenti: comprendono il polo produttivo in località Prada edificato negli ultimi 35 anni;
2. artigianali e commerciali esistenti e di completamento: rappresentano le aree produttive di più recente edificazione, o le aree produttive che si sono sviluppate in adiacenza ad ambiti residenziali, collocate lungo il confine Ovest del territorio Comunale. Tali ambiti si caratterizzano in generale per la presenza di un mix residenziale, commerciale e produttivo;
3. artigianali-commerciali a superficie definita: rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG, si rilevano n.4 ambiti a superficie definita per complessivi mq 42.412,45;
4. per attrezzature ed impianti tecnologici e distributivi (centrale elettrica EDISON, distributori di carburante, centralina gas metano): l'ambito comprende le aree in cui insistono le attrezzature della centrale elettrica che produce energia sfruttando la forza cinetica dell'acqua portata dalla condotta forzata (ora interrata) che da Berzo Inferiore scende attraverso il Parco del Barberino;

Il disegno urbanistico del territorio edificato viene inoltre completato dagli ambiti di trasformazione che vengono rappresentati cartograficamente con una grafia omogenea di colore grigio la cui definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano e 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 Piano delle Regole 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 dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'interno del Regolamento Edilizio vengono trattate in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa 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.

Questo vasto polmone che abbraccia le realtà urbane comunali da Nord a Ovest interessa il 64,2% del territorio, ed è caratterizzato dalla rilevanza delle superfici agricole che occupano il 37,5% dell'intero territorio comunale.

Il sistema agricolo risulta incentrato sulla zootecnia e sulla viticoltura, con prati, stabili e in rotazione estesi per circa il 54% della superficie agricola, e vigneti estesi sul 21% della superficie agricola. Rilevanti risultano anche le superfici impegnate dai seminativi (12,6 ha), per produzione di mais, e da pioppeti (10,7 ha). Il sistema è infine completato dai frutteti che interessano 7,2 ha.

Le superfici agricole sono principalmente localizzate sui suoli profondi e di buona fertilità presenti nella piana alluvionale del fondovalle ma interessano anche pendici del promontorio del Barberino dove sono presenti aree terrazzate storicamente coltivate a vite e a prato pascolo.

Tale contesto si caratterizza 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 piccole dimensioni che hanno un impatto ambientale modesto e rappresentano un importante supporto per la conduzione dei fondi agricoli (per deposito attrezzature in particolare).

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;
- evitare l'insediamento di strutture per l'allevamento e deposito attrezzature di grandi dimensioni che frequentemente, sia per tipologia e volumi edilizi che per l'utilizzo di materiali inadeguati, determinano impatti negativi sul territorio naturale.

Si vuole mettere in primo piano, 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 confermando l'individuazione nel Piano del Parco Comunale delle Colture e del PLIS del Barberino.

Sulla scorta di tali analisi il PGT individua le aree funzionali all'agricoltura che sono oggetto di tutela ambientale ed in cui sono ammessi unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale. L'obiettivo di tutela di tali ambiti implica anche il divieto alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura in quanto ritenuti incompatibili, per tipologia e dimensioni con l'ambiente naturale rilevato. Tale scelta impedirà la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà impattanti sul territorio agricolo e garantirà sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

Le norme specifiche che ritroviamo all'interno del Piano delle Regole consentono viceversa una precisa individuazione sia dei parametri di ristrutturazione degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di piccoli manufatti agricoli.

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 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.

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

- 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;
- eventuali previsioni sovralocali.

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PdR recepiscono integralmente le 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".

Si ricorda inoltre che un specifico elaborato del DdP (DP 6 Vincoli Amministrativi e ambientali) riporta i vincoli rilevati sul territorio comunale; l'analisi di Valutazione Ambientale strategica sovrappone tali vincoli all'azonamento del territorio comunale verificandone la coerenza.

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal 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, può considerarsi trascurabile il nuovo peso insediativo indotto da un eventuale recupero all'interno del nucleo di antica formazione.

Ipotizzando infatti, nel periodo di validità del PGT, il recupero di parte dei Centri Storici pari a circa il 10% del patrimonio esistente (2.000 mc circa), lo stesso si andrebbe a configurare come ampliamento di unità abitative esistenti : il recupero dei nuclei di antica formazione si configura infatti, nella maggior parte dei casi, come miglioramento del confort residenziale in essere.

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B2 il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 18.282,75.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 121,89 abitanti come risulta dalla seguente analisi:

**potenziale dei lotti liberi zone B2**

mq $12.188,50 \times 0,50 \times h3,0 =$ mc 18.282,75/150mc/ab	n. abitanti	121,89
Totale abitanti teorici in completamento lotti liberi		121,89

Relativamente agli ambiti produttivi il completamento della zona esistente a valle dell'abitato porterà all'edificazione di complessivi mq 5.207,10 come dalla seguente analisi:

St esistente ancora da edificare	mq	$6.707,65 \times 0,60 =$	mq 4.024,59
St di nuovo impianto	mq	$1.970,85 \times 0,60 =$	mq 1.185,51
Superficie Territoriale produttiva complessiva			mq 5.207,10

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

I tecnici estensori

esine, settembre 2009