

**COMUNE DI
ESINE**

Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

Legge Regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

(Marzo 2010)

*Testo modificato ed integrato a seguito
dell'accoglimento delle osservazioni e
del parere della Provincia di Brescia
(Agosto 2010)*

STUDIO AMBIENTE

Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Via San Carlo Borromeo, 1

20031 CESANO MADERNO (MB)

Tel. +39 03621794210

Fax +39 03621794211

info@studioambiente.org

Progetto
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO

Gruppo di lavoro
Dott. Arch. PAOLA DONATI
Dott. Arch. VALENTINA MONTEMURRI
Dott. Urb. PAOLO GARIBOLDI

e

per gli aspetti socioeconomici
Dott.ssa DANIELA DALLE FUSINE

per gli aspetti naturalistici
Dott. ATTILIO SELVA

per gli aspetti ambientali
Dott.ssa MARTA RONCHI

INDICE

- 1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole**
 - 1.1 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole
- 2. Il tessuto urbano consolidato**
 - 2.1 Individuazione degli ambienti urbani
 - 2.2 I nuclei storici
 - 2.3 Ambiti urbani consolidati
 - 2.4 Il sistema rurale - paesistico e ambientale
- 3. Il sistema ambientale locale**
 - 3.1 Le componenti del paesaggio fisico-naturale
 - 3.2 Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale
 - 3.3 Le attività agricole
 - 3.4 Le aree per le attività agricole
- 4. La tutela dei beni ambientali**
- 5. Ambiti di trasformazione di urbanistica**
- 6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico**
- 7. Efficienza energetica degli edifici**
- 8. Capacità insediativa residenziale teorica**

1. Riferimenti e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

Il PR, nell'ambito del territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:

Il tessuto urbano consolidato, comprendente:

- immobili assoggettati a tutela
- immobili per i quali si propone l'assoggettamento a tutela
- nuclei di antica formazione
- aree destinate all'attività agricola
- aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico
- ambiti di interesse geomorfologico
- ambiti di interesse naturalistico
- ambiti, elementi e sistemi del paesaggio agrario tradizionale

Le aree non soggette a trasformazione, comprendenti:

le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, quali:

- le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici, quali quelle preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici;
- le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
- le aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato e molto elevato;
- le aree localizzate in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei

luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

Inoltre, il PR, in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Il PR, disciplina altresì:

- l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- i parametri quantitativi - superficie lorda di pavimento e volume espressi in indici o in valori assoluti, il rapporto di copertura e le altezze massime e minime;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- le prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica; - i parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al migliore inserimento nel contesto di riferimento.

1.1 Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- *Relazione illustrativa*

PR 0.1	Soglie storiche	scala 1:10.000
PR 0.2a	Destinazioni d'uso	scala 1:10.000
PR 0.2b	Destinazioni d'uso	scala 1:10.000
PR 0.3	Densità edilizia	scala 1:10.000
PR 0.4	Numero piani fuori terra	scala 1:10.000
PR 0.5	Tipologie edilizie	scala 1:10.000

- *Elaborati grafici:*

PR 01.1	Esine	Assetto di piano	scala 1:10.000
PR 01.2	Plempo e Sacca	Assetto di piano	scala 1:10.000
PR 01.3	Montagna	Assetto di piano	scala 1:10.000

PR 02.1 Esine	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole	scala 1:2.000
PR 02.2 Plemo	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole	scala 1:2.000
PR 02.3 Plemo	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole	scala 1:2.000
PR 02.4 Sacca	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole	scala 1:2.000
PR 03.1 ESINE	Assetto di piano: nuclei storici-classi di intervento	scala 1:1.000
PR 03.2 PLEMO-LIBRINI	Assetto di piano: nuclei storici-classi di intervento	scala 1:1.000
PR 03.3 SACCA	Assetto di piano: nuclei storici-classi di intervento	scala 1:1.000
AT 01 ESINE	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Numero dei piani fuori terra	scala 1:1.000
AT 01 PLEMO-LIBRINI	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Numero dei piani fuori terra	scala 1:1.000
AT 01 SACCA	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Numero dei piani fuori terra	scala 1:1.000
AT 02 ESINE	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza	scala 1:1.000
AT 02 PLEMO-LIBRINI	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza	scala 1:1.000
AT 02 SACCA	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza	scala 1:1.000
AT 03 ESINE	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari	scala 1:1.000
AT 03 PLEMO-LIBRINI	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari	scala 1:1.000
AT 03 SACCA	Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici: Catalogazione dei valori storici-ambientali, documentari	scala 1:1.000

3 - Norme Tecniche di Attuazione (con cartografia allegata)

NT 01.1 Esine	Assetto di piano Sovrapposizione classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
NT 01.2 Plemo e Sacca	Assetto di piano Sovrapposizione classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
NT 02.1 Esine	Assetto di piano Sovrapposizione classi di azionamento acustico	scala 1:5.000
NT 02.2 Plemo e sacca	Assetto di piano Sovrapposizione classi di azionamento acustico	scala 1:5.000
NT 03.1 Esine	Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
NT 03.2 Plemo e Sacca	Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
NT 04.1 Esine	Carta del paesaggio	scala 1:5.000
NT 04.2 Plemo e Sacca	Carta del paesaggio	scala 1:5.000

2. Il tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato di Esine, coincidente con la parte di territorio urbanizzato e urbanizzabile, interessa una minima percentuale della superficie comunale, circa il 6,5%.

Esine capoluogo comprende circa il 50% della superficie, mentre le due frazioni di Plemo e Sacca occupano la restante superficie. Notevole, è l'impegno di territorio interessato da infrastrutture stradali (la SS. 42 e i relativi svincoli, aree di pertinenza e impianti di rifornimento di carburante, SP. 8) e dal canale idroelettrico.

Negli ultimi decenni del secolo scorso Esine, come molti altri comuni delle valli, ha avuto una decisiva mutazione socioeconomica, dalla vocazione prevalentemente agricola alle attività del secondario, delle attività artigianali e dei servizi, con una consistente tendenza insediativa manifestatasi con una intensa attività edilizia.

Il tessuto consolidato di Esine, quale risultato prodotto della crescita insediativa e sviluppo di attività, può essere schematicamente suddiviso in tre diversi ambienti urbani:

i nuclei storici (Esine capoluogo, Plemo, Sacca, Toroselle) ed i principali agglomerati rurali storici di Librini e Campassi sorti lungo le pendici pedemontane;

le espansioni contemporanee sviluppatasi lungo i tracciati delle strade storiche e vicinali, caratterizzate da un tessuto prevalentemente residenziale;

l'agglomerato prevalentemente produttivo tra Esine e Plemo (artigianale e industriale) e quello storico di Esine della grande industria, localizzato lungo la strada per Piancogno (Via Manzoni).

L'espansione edilizia fa registrare una progressiva tendenza alla saldatura tra le Frazioni di Sacca e Plemo, mentre Esine capoluogo, separata da esse dal Grigna e dalla zona agricola compresa tra il fiume e la SP. 8. mantiene il suo isolamento e si configura quale abitato compatto caratterizzato dall'impianto di

edifici difensivi, nobiliari e rurali a corte. Nelle immediate adiacenze, si evidenziano i nuclei di Librini e Campassi, che conservano il proprio impianto, per quanto segnato da impropri rimaneggiamenti.

Il nucleo di Plemo conserva il proprio impianto urbanistico originario con importanti edifici di rilevanza storico – documentaria, mentre quelli i nuclei della Sacca e di Toroselle hanno un carattere dell'edificato di impianto specificatamente rurale, ma rimaneggiati negli ultimi decenni, tanto che Toroselle non viene più riconosciuto tra i nuclei storici.

La crescita degli insediamenti, a prevalente destinazione residenziale e per attività di servizio (commercio, servizi alle attività, ecc.), a corona dell'impianto storico di Esine, si è accentuata negli ultimi decenni, occupando ogni spazio libero, in direzione della SS. 42, dopo la realizzazione dell'ospedale di valle, direttamente appoggiato alla stessa SS. 42.

A fronte di tale situazione, l'offerta di aree residenziali e quindi di nuova edilizia si è spostata nelle frazioni di Plemo e Sacca, con un conseguente sostanziale incremento dei residenti, in particolare alla Sacca, ma attendibilmente anche a Plemo.

Saturato il territorio, di più facile accessibilità, corrispondente alla fascia di pianura lungo via Manzoni e Faede, l'espansione edilizia si è diretta verso nord-est, verso le pendici del colle del Bardisone e di Castello, anche per l'azione del vincolo di rispetto cimiteriale, che salvaguardato aree di elevato valore colturale e paesaggistico dalla impropria espansione edilizia.

La crescita dal 1980 al 2000 circa, ha privilegiato il modello insediativo della casa con giardino, quindi con densità inferiori al centro storico, con tipologie a palazzine di due - tre piani e case mono – bifamiliari e a schiera, quindi con un elevato consumo di suolo.

In Esine capoluogo, si evidenzia l'importante ruolo svolto dalla pianificazione, con la realizzazione dei servizi pubblici, edificati e non, a cuscinetto tra il nucleo storico e l'espansine residenziale.

I nuclei di Plemo e Sacca, localizzati alle pendici delle montagne, si sono allungati lungo la strada di collegamento e quindi allargati verso ovest, occupando le aree pianeggianti della valle dell'Oglio.

Gli insediamenti produttivi in Esine si configurano in ampi ambiti autonomi e dedicati, sorti al margine dell'edificato, lungo la SS. 42, principalmente ad est del capoluogo e a nord ovest di Plemo.

L'espansione delle attività produttive ha interessato il territorio di Plemo, dilatandosi lungo la superstrada tra il Resio e il centro abitato.

Infine, una rilevante superficie territoriale a Esine è occupata dagli impianti idraulici del bacino, con le chiuse lungo il fiume Oglio, che alimenta il canale idroelettrico. Questo canale scende verso sud fino alla centrale idroelettrica dell'industria Terni di

Darfo; ingombranti manufatti che connotano in maniera pesante il paesaggio che attraversano.

2.1 Individuazione degli ambienti urbani

Alla luce dell'evoluzione dell'impianto urbano e delle analisi ed indirizzi sviluppati nei Documenti di Piano, integrate con alcuni approfondimenti propri del Piano delle Regole, sono stati riconosciuti e definiti i differenti ambienti che caratterizzano il tessuto urbano consolidato.

2.2 I nuclei storici

Esine presenta un centro storico di notevole dimensioni, uno dei più estesi dei comuni della Valle Camonica ed è anche molto ricco di memorie storiche: palazzi signorili importanti, edifici medioevali e numerose chiese di alto valore artistico.

La sua investitura a sede di feudo durante il dominio franco ne decretò un forte sviluppo e il dominio delle potenti famiglie Becagutti prima e Federici poi, dalle Rocche di Plemo e dal castello di Esine ne rinsaldarono il fulgore per secoli.

La trama del centro inizialmente era compatta e radiale intorno a piazza del Quadrivio a cui arrivavano e si dipartivano le quattro principali direttrici di comunicazione verso i comuni vicini: via Sonico (ora via Guadagnini) verso est, via Dossolo (ora via Leutelmonte) verso nord, via Corticelle (ora via Manzoni) verso ovest, via San Paolo e via del Vaso (ora via Mazzini) verso sud, quindi verso via Porta Guardia, dove appunto c'era l'ingresso da sud all'antico centro.

Il baricentro del centro storico si è spostato in seguito verso nord, con l'apertura, conseguente anche alla demolizione di alcuni edifici, della nuova strada, via Nodali, che costituiva un'importante direttrice verso nord-est.

Piazza Garibaldi assestava la propria centralità e il vero "quadrivio" viario si spostava su questa piazza. Essa, purtroppo, pur essendo ricca di pregevoli arredi (fontane ed paracarri in pietra), ingentilita da prospetti di edifici signorili, recentemente dotata di pregevoli pavimentazioni in pietra e ravvivata da attività di vita collettiva polarizzatrici per il centro (bar, trattoria, sede del Municipio, ecc.), sconta ancora il suo status di luogo di attraversamento carrabile, di snodo viario e di parziale parcheggio, inibitore per gli usi che consolidino un ruolo reale di "piazza" del paese.

Degli insediamenti storici risalta la posizione ancora isolata e distaccata dei tre centri di Esine, Plemo e Sacca, che hanno mantenuto nei secoli una propria diversa connotazione ed indipendenza, ciascuno con la propria Chiesa Parrocchiale (e il proprio "campanile") e una diversa trama urbana: radiale intorno al "quadrivio" e alla Piazza Garibaldi per Esine e longitudinale

lungo la via di attraversamento per Sacca e Plemo, piccolo borgo ma storicamente molto importante.

Solo pochi edifici storici escono dal perimetro compatto e denso dei centri; si tratta di alcune chiese (S. Maria Assunta e la pieve della Trinità, la cappella dei Morti) e di alcuni piccoli insiemi di edifici, derivanti come nel caso di Sacca, da antichi nuclei agricoli posti lungo importanti assi viari.

Esine, ospita una ricca varietà di manufatti storici, per la simultanea presenza di reperti archeologici di età camuna, di importanti chiese ricche di sculture ed affreschi, di rocche difensive, torri ed edifici civili medioevali.

La presenza di questi "monumenti" caratterizza e arricchisce la storia gli insediamenti che attorno ad essi si sono sviluppati; essi costituiscono per il paesaggio, quei "punti nodali", carichi di valori, simboli e cultura locale, che ne determinano il valore e l'esclusività, cui dedicare una particolare attenzione conoscitiva finalizzata all'attiva propensione alla tutela dei beni, indipendentemente dalla presenza o meno di vincoli ufficiali (cfr. Tabella 1).

DENOMINAZIONE	FRAZIONE	VINCOLO DECRETATO	VINCOLO EX-LEGE	SEGNALATI nel PTCP	PROPRIETA'	MAPPALI	FONTE
Edificio (già casa Federici), via S. Paolo, 4	ESINE	D.M. 18/11/1967			privata		B.A.P.
Edificio, via Quadrunvie	ESINE	D.M. 14/02/1912			privata		B.A.P.
Chiesa S. Maria	ESINE	D.M. 14/02/1912			ecclesiastica		B.A.P.
Chiesa S. Paolo e campanile	ESINE	D.M. 05/02/1914			ecclesiastica		B.A.P.
Chiesa SS. Trinita'	ESINE	D.M. 14/02/1912			ecclesiastica		B.A.P.
Edificio, via S. Maria 24, (ora via Leutelmonte e via Dossolo)	ESINE	Declaratoria 30/5/95 D.M. 21/08/1995	art. 4 (Declaratoria) art. 1(DM)		privata e comunale	mapp.627-2802	B.A.P.
Palazzo Bonettini, con brolo e annessi	ESINE	D.M. 13/5/2000			privata		B.A.P.
Cimitero	ESINE		Art. 4		comunale		B.A.P.
Chiesa ex Disciplina	ESINE		Art. 4		ecclesiastica		B.A.P.
Chiesa dei Morti	ESINE		Art. 4		ecclesiastica		B.A.P.
Municipio	ESINE		Art. 4		comunale		B.A.P.
Santella, via Grigna (affreschi)	ESINE		Art. 13				B.A.P.
Piazza Garibaldi	ESINE		Art. 5		comunale		B.A.P.
Chiesa della Visitazione	ESINE						B.A.P.
Chiesa S. Maria Assunta	ESINE			*			Prov. BS
Chiesetta S. Carlo	ESINE			*			Prov. BS
Chiesa S. Maurizio	ESINE			*			Prov. BS
Casa Socellini	ESINE			*			Prov. BS
Torre Federici	ESINE			*			Prov. BS
Chiesa S. Martino	PLEMO		art. 5		ecclesiastica		B.A.P.
Parrocchiale S.G.	PLEMO			*			Prov.

Battista							BS
Chiesa parrocchiale	SACCA		art. 4		ecclesiastica		B.A.P.
Chiesa S. Lucia	SACCA			*			Prov. BS

Tabella 1 - Beni storico-artistici in comune di Esine (*Ministero per i beni e le attività culturali*)

Di seguito sono descritti i principali elementi di valore e i loro caratteri salienti. Essi possono essere raccolti in quattro categorie: edifici religiosi, militari, civili e della produzione.

•Edifici religiosi

Chiesa di Santa Maria Assunta (Esine capoluogo)

La costruzione più volte rimaneggiata deve l'aspetto attuale alla ristrutturazione e all'ampliamento del 1480-85. La facciata ha il profilo a capanna e all'interno l'aula unica è scandita da archi mediani a sesto leggermente acuto.

Il campanile in calcarenite gialla, con cuspide conica, risale ai primi anni del '500. Negli anni 1491-93 Giovanni Pietro da Cemmo - di formazione lombarda e veneta - è incaricato di affrescare l'interno raffigurando l'intera storia della salvezza dall'Antico Testamento al Giudizio Universale con l'esaltazione della devozione alla Vergine e ai Santi, specialmente i taumaturghi.

Chiesa della Santissima Trinità

L'edificio originario fu edificato, secondo Sina¹, nell'anno 771, sul finire del regno longobardo. Intorno al X secolo, durante le invasioni degli Ungari, divenne la parrocchiale di tutti gli esinesi, ma solo verso la metà del XII secolo venne consacrata e ottenne il diritto di tenere il fonte battesimale.

Lo stile architettonico, nonostante i molti rifacimenti sia esterni che interni, è chiaramente quello romanico. Gli affreschi della cappella di S. Rocco (fine XV sec.) sono attribuibili (non concordemente) a Pietro da Cemmo. All'interno della chiesa si trovano altri affreschi di artisti minori.²

E' interessante che questa chiesa sia stata edificata nel recinto del castello del primo signore di stirpe longobarda e di questa origine conserva l'aspetto torreggiante alto medioevale e la pianta quadrata con grosse mura perimetrali della prima campata, ricavata dalla torre.

Sulla sommità della facciata-torre nel sec. XII venne aggiunto un coronamento con la cella centrale per la campana e due obelischi sui quali si ergevano delle croci di ferro. L'immagine del prospetto a valle di questa chiesa costituisce fondamentale riferimento per il paesaggio storico di Esine, costituendone uno dei "punti di forza".

Altre chiese

La chiesa Parrocchiale di S. Paolo e la Chiesa ex disciplina con l'imponente campanile nel centro di Esine, in via Mazzini. La parrocchiale è considerata una delle chiese del '700 più rilevanti della Valle Camonica per via dei begli affreschi che Guido

1 V.A. Sina, Storia di una terra camuna, in "Mem. St. della diocesi di Brescia", 1946.

2 Cfr: http://www.bresciainvetrina.it/bresciaturismo/valcamonica_esine.htm

Quaglio dipinse nel 1727, oltre alle numerose tele, marmi, sculture e intagli che la decorano; è presente inoltre una pregevole pala sull'altare maggiore, opera di Antonio Guadagnino che la dipinse nel 1853 e una "sacra conversione" di Callisto Piazza da Lodi.

Davanti alla chiesa si apre una piazzetta sulla quale prospettano altre due chiese e la casa che fu dei Federici, verso vicolo S. Paolo, con gli antichissimi resti archeologici che vi sono sotterrati. La "*Cappella dei Morti*", nella "plagne" pedemontane fra Esine e Plemo, in località Librini, edificata nel '600 e detta del "Lazzaretto" perché usata a questo scopo durante le pestilenze. La cappella di piccole dimensioni e di modesta fattura è vincolata come bene individuo monumentale ex L. 1089/39.

La Chiesetta degli Alpini in località "Budec" o "Pianazzo" ha una semplice struttura in pietra con il tetto a due falde e facciata a capanna.

La *Chiesa di S. Giovanni Battista*, a Plemo in via S. Martino, è la chiesa parrocchiale. Il sito ha notevole importanza storica, poiché in prossimità, verso il monte, di una zona di reperti archeologici.

Santelle, edicole sacre e cappelle.

Le "*santelle*" di Esine sono espressione evidente dell'affetto e della devozione della sua popolazione per i simboli di una religiosità che in questi luoghi è ancora forte e partecipata. Esse caratterizzano con valori simbolici molti slarghi e vie del paese. Le origini delle consacrazioni sono da ritrovare in eventi disastrosi e calamitosi (esondazioni, carestie ecc..) e il legame, tuttora vivo, con questi semplici manufatti, per il valore religioso da essi rappresentato, si manifesta con una presenza costante di fiori e ceri.

Appare così evidente il ruolo e il valore che queste hanno nel paesaggio urbano e quindi le azioni di tutela che ad esse devono essere riservate.

Santuario di San Glisente

Il Santuario di S. Glisente sorge sull'omonimo colle che si estende tra Esine e Berzo Inferiore. Sul più elevato crinale di questo monte, a 1.956 m, sorge l'edificio rustico a forma di capanna, con due campate ad arco acuto, tipico esempio di architettura spontanea di cui è difficile precisare l'epoca di costruzione.

Sotto il santuario, con accesso a parte, ci sono la grotta e la cripta, dove si dice che abbia abitato S. Glisente o nelle quali si sarebbe raccolto in preghiera. Nella cripta (forse del 1.300), cui si accede per un antro angusto posto sotto la facciata, si nota tuttora, nei pressi del luogo in cui fu deposto il corpo del santo, un buco formato nei secoli dai pellegrini che staccavano frammenti dalla parete rocciosa da utilizzare come "santo rimedio" per il mal di denti.

La Cripta è formata da due locali a pianta irregolare di cui il più vasto è diviso in tre piccole navate con volte a crociera che poggiano su delle basse colonne di granito.

Il santuario, sovrapposizione di un primitivo luogo scavato a caverna sulla cima del monte, si trova in posizione panoramica: nelle giornate sereno si domina tutta la Media Valle da Breno a Cedegolo, e il versante a ponente della Bassa Valle.

Cimiteri

Staccati dagli insediamenti storici, i tre cimiteri godono di ottime posizioni paesaggistiche rimaste tali grazie alle zone di rispetto che hanno allontanato la possibilità di nuove edificazioni.

Il cimitero di Esine si trova verso alle pendici del colle del Bardisone ed è attorniato da bei vigneti, stradine lastricate e muri in pietra di notevole suggestione paesistica.

Il cimitero di Plemo si trova a sud del centro storico verso la piana agricola del fiume Resio.

Il cimitero di Sacca si interpone fra il centro storico e la montagna.

•Edifici militari

Castelli, torri, edifici fortificati

Esine conta diversi edifici civili di antica origine, tanto che Fausto Lechi nel testo "Le dimore bresciane"³ scrive: "in questo centro tanto ricco di belle cose artistiche vogliamo segnalare due modesti edifici che, secondo noi, non dovrebbero essere trascurati. Sono rari esemplari di un'età remota". Così ci introduce alla conoscenza di due edifici di età medioevale presenti nel centro storico di Esine.

Purtroppo il primo edificio descritto ha perso il suo elemento più rilevante, l'antico portale che dava accesso al cortile delle case dei Federici vicine alla torre; esso era composto da enormi pietre squadrate testimonianza architettonica medioevale di grande valore.

Il secondo edificio menzionato è la casa Socellini, ancora esistente anche se in cattive condizioni: essa costituisce una testimonianza del modo di costruire e di abitare medioevale, realizzata con materiali grossolani, in pietre e senza orpelli, ha due massi a proteggere i cantonali.

Il colle a nord del paese viene definito castello perché in esso un tempo sorgeva l'antico maniero che ospitava dimora del sec. XIV della famiglia Federici. Ora resta solo un edificio composto da due alti "casamenti", di forte impatto plastico nel contesto, ma privi di ogni somiglianza con il castello originario.

La torre dei Federici

La torre dei Federici si trova nel centro storico di Esine ed era usata come baluardo avanzato rispetto al castello sul colle. Dotata di un'abitazione per il guardiano occasionalmente, in momenti di emergenza, veniva usata anche dalla famiglia Federici.

Il portale in pietra simona, si apre verso sud, sulla strada, si connota per la semplicità dei mezzi di costruzione, come i conci di forma assai irregolare che formano il muro in pietrame della torre a base quadrata; le finestre si aprono in modo asimmetrico e la totale assenza di ogni decoro testimonia anche il carattere pragmatico degli abitanti valligiani

La Rocca Vecchia e la Rocca Novella

³ F. Lechi, "Le dimore Bresciane in cinque secoli di storia", vol.II – Il Quattrocento

Un tempo Plemo era una realtà indipendente da Esine e la famiglia Beccagutti dominava il territorio dall'alto di due fortificazioni che fiancheggiano il versante del monte sopra il paese (la rocca vecchia e la rocca Novella), fino al XV secolo, quando i Federici si sostituirono come famiglia dominante del territorio, spostando il baricentro del potere da Plemo ad Esine.

A seguito della distruzione delle rocche (1455) dovuta alla caduta della dominazione milanese dei Visconti, alle cui dipendenze erano i Beccagutti, di questi monumenti resta poco, ma la presenza in forma di ruderi è sufficiente testimonianza del passato belligerante e dominante di Plemo.

Le rocche erano parte di un sistema di avvistamento e sorveglianza del territorio disteso lungo la Valle Camonica.

Ben più interessante e suggestivo è quanto rimane della rocca Novella: i suoi resti svettano incombenti sopra un rilievo sul lato orientale della valle, a monte dell'abitato storico di Plemo (ove risiedevano stabilmente i Beccagutti).

Della struttura restano ora solo i muri in pietra di un edificio alto due piani e le aperture delle finestre e dei fori delle travi dei solai. Anche a questa costruzione si contrappone la forza naturale della boscaglia che l'avviluppa in una "presa" che, benché ne conferisca una particolare aspetto suggestivo e romantico, ne indebolisce la solidità e provoca il lento distacco delle pietre delle murature.

•Edifici civili

Edificio quattrocentesco in via Leutelmonte (ex via S. Maria)

L'edificio è stato vincolato con DM. del 21 agosto 1995 ex D. Lgs. 490/99 (art. 1 e 4) come bene storico-documentale: la sua origine risale infatti presumibilmente al quattrocento.

La semplice forma a parallelepipedo, con il lato maggiore parallelo alla via (che in passato era un importante percorso della valle), è movimentata da una composita sequenza di volumi allineati, con altezze di gronda differenti.

La facciata, completamente in pietra a vista ha una moltitudine di finestre di forme diverse e un bellissimo loggiato alto due piani, completamente in legno.

Al piano terra dei portali in legno, riquadrati da cornici in pietra di Sarnico, si aprono verso la strada lungo il fronte principale. La posizione dell'edificio, sul perimetro esterno del centro storico, funge da "cerniera" fra piazza Garibaldi a sud e la chiesa di S. Maria Assunta a nord.

Palazzo Bonettini con parco e brolo ad Esine

Si tratta di un pregevole e significativo complesso architettonico ascrivibile in origine alla seconda metà del secolo XVII, dotato di un esteso brolo ed ubicato all'interno del centro storico di Esine. L'austero fronte principale, modificato nel corso del XIX secolo, prospetta su uno stretto cortile, si articola su tre piani e presenta a piano terra un portico a sette luci su robuste colonne monolitiche in granito, dove diverse aperture conservano pregevoli portali modanati in Sarnico.

All'interno, uno scalone dà accesso ai piani superiori dove gli ambienti conservano porte ottocentesche, pavimenti in cotto e pregevoli camini in marmo; una galleria al secondo piano conserva un soffitto con decorazioni ottocentesche. Il brolo è circondato da un muro a tecnica mista (in ciottoli e mattoni) con merlatura costruita a supporto delle incastellature di un antico vitigno, e presenta al centro un lunghissimo viale affiancato da un pergolato sostenuto da colonnine di granito.

Per le prerogative sopra descritte al palazzo è stato posto il vincolo di tutela ex D.Lgs. 490/99 (art. 1-3) nell'anno 2000 con decreto dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Case di pregio architettonico – stili e tecniche costruttive tradizionali

Esine presenta alcuni edifici d'interesse e di rilievo che caratterizzano il contesto e contribuiscono a conferire qualità al paesaggio urbano. Le epoche di costruzione sono molto diverse, spaziando dall'ottocento agli anni novanta del 1900, con una varietà di stili e forme che evidenzia per Esine una mancanza di una particolare tradizione stilistica predominante (almeno negli ultimi due secoli).

Infatti, se prima del settecento l'edificio in grossa muratura di pietra con tetto il legno a falde, semplici finestre con ante in legno e come decorazione soglie e davanzali o riquadri di aperture in una pietra (pietra di Sarnico o graniti), era lo stile diffuso e imperante, espressione anche di una tradizione costruttiva delle manovalanze, negli ultimi decenni le tecniche costruttive tradizionali si sono "ibridate" con materiali e strutture nuove (cemento armato, vetro e acciaio) che, se da un lato hanno consentito espressioni stilistiche innovative, dall'altro non hanno permesso che si sviluppasse un linguaggio costruttivo che potesse essere considerato tradizionale per i luoghi e che potesse essere espressione visibile della cultura della valle e del suo paesaggio storico.

Fontane e portali

Le fontane, numerosissime ad Esine, sono il segno evidente del legame, a volte anche drammatico, del paese con l'acqua. Ci sono fontane di tutti i tipi, in pietra, marmo, cemento, abbeveratoi, lavatoi, ornamentali, ecc. ed in esse si è espresso l'estro creativo degli abitanti.

Anche attraverso i portoni è possibile ripercorrere una "storia dello stile" e una storia dei materiali usati in Esine, grazie all'abbondantissima varietà, di epoche anche remote. Ce ne sono in di varie forme e molte sono notevoli per qualità estetiche.

Gli ambiti di interesse storico-ambientale, definiti dal PR, sono costituiti da:

- **NS**, nuclei storici;
- **ES**, Edifici e complessi di interesse storico ed ambientale;
- **SA**, Siti di interesse archeologico.

I NS perimetrati riguardano i tre nuclei principali di Esine capoluogo, Plemo e Sacca nonché il piccolo insediamento storico di Librini e della Rocchetta vicino a Plemo; essi come insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendono isolati,

singoli edifici e relative pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nell'ambito del territorio) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.

Gli edifici di interesse storico (ES) sono segnalati separatamente in quanto esterni ai nuclei storici principali (esempio, la Chiesa della S. Trinità, la Rocca Vecchia e pochi altri).

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nei NS devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

A tale scopo, per ogni edificio, manufatto e spazio aperto, è stata definita una catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. tavole serie AT), che ha considerato le seguenti specificazioni:

- a) Edifici e complessi edilizi che costituiscono emergenza architettonica assimilabile alla qualità di monumento.
- b) Edifici singoli o in sequenza significativa di valore storico o documentario.
- c) Edifici e complessi edilizi con impianto morfologico originario conservato.
- d) Edifici privi di valore storico o documentario appartenenti all'impianto urbano originario; edifici che a seguito di interventi edilizi in congrui hanno perso i caratteri d'interesse storico – ambientale.
- e) Edifici recenti non aderenti all'impianto morfologico ed ai caratteri ambientali del nucleo
- f) Parchi e giardini di interesse storico, ambientale o documentario
- g) Spazi aperti di interesse storico, ambientale o documentario
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- h) Edifici minori privi di valore documentario o ambientale
- i) Elementi e manufatti di valore storico, ambientale, documentario
- l) Elementi e manufatti singoli o interventi in contrasto con il valore documentario o ambientale dell'edificio
- m) Allineamenti e continuità prospettiche da conservare

L'equilibrio tra conservazione - tutela e opportunità di intervento viene perseguito attraverso una mirata assegnazione delle categorie d'intervento agli edifici.

La disciplina è finalizzata a precisare la tutela degli edifici di pregio e nello stesso tempo a favorire le possibilità di intervento

sul patrimonio di minore pregio o alterato in modo più o meno irreversibile, che costituisce la maggior parte del tessuto edilizio e urbanistico di valore storico ambientale.

La valutazione del grado di obsolescenza, riferito alla sintesi dello stato di conservazione – manutenzione - datazione, relazionata alla catalogazione degli edifici, ha consentito di definire le seguenti classi di edifici, articolati in unità, cui corrispondono specifiche finalità, modalità e categorie di intervento edilizio:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipino alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

Il Nucleo storico (NS), è definito ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale per il quale si persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

Considerati, la presenza di specifiche condizioni di degrado estese anche ad interi isolati e corti, riferite agli edifici, ai corpi accessori di origine rurale (rustici, fienili, ex stalle, ecc.) ed alle pertinenze, la connessa scarsa attrattività dell'abitare nel nucleo, oltre alla necessità di impiegare notevoli risorse economiche per realizzare i più opportuni interventi di riqualificazione, è stato definito un meccanismo normativo, che a fronte della concessione di benefici da parte del Comune di Esine (espressi in opportunità e modalità edificatorie), richiede, e pone come obiettivo, la riqualificazione di porzioni dei nuclei storici e delle relative pertinenze, ovvero la cessione gratuita al comune dei sedimenti risultanti da interventi di demolizione.

Le modalità definite dalle norme del PR, sono le seguenti:

a) trasferimento della Superficie Lorda di Pavimento esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, negli ambiti esterni definiti di trasformazione (AR e AT) definiti dal Documento di Piano, ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidati del centro abitato, ad una delle seguenti condizioni: riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni; cessione al Comune di Esine dei sedimenti risultanti dalle demolizioni.

b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti assoggettati a Piano di Recupero in attuazione del previgente Piano Regolatore Generale edifici, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,20 m²/m², riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita

negli ambiti di trasformazione AR e AT e/o consolidati definiti dalle norme del PR alle condizioni dettate dall'art. 14 delle norme di PR.

c) riutilizzo della SLP e della superficie coperta (SC) di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, secondo specifiche indicazioni normativi.

d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT), alle condizioni normative indicate.

Tali benefici, possono essere concessi da parte del Comune di Esine sulla base di una convenzione e di un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso, che definiscono i reciproci impegni dei Soggetti coinvolti.

2.3 Ambiti urbani consolidati

Gli ambiti urbani consolidati, comprendono le parti del tessuto edificato, esterne ai nuclei storici, che il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali articola negli ambiti di seguito riportati.

La tipologia prevalente dell'edilizia residenziale è quella mono - bifamiliare, isolata sul lotto, anche se nell'espansione più recente prevalgono tipologie a palazzina pluri-familiare, con altezza massima di 2-3 piani fuori terra.

Il tessuto edilizio consolidato è generalmente saturo e non vi è la possibilità di ulteriore addensamento.

Ambiti a prevalente destinazione residenziale:

- B classe 1 - Tessuti residenziali ad alta densità
- B classe 2 - Tessuti residenziali a media densità
- B classe 3 - Tessuti residenziali a bassa densità
- C classe 1.1 - Aree a verde privato pertinenziale
- C classe 1.2 - Aree a verde privato
- C classe 2 - Ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione
- C classe 3 - Ambiti dei corridoi ecologici - filtri ambientali

Ambiti per attività produttive:

- APS. i - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale
- APC. i - Ambiti produttivi del secondario
- APC. a - Ambiti produttivi in corso di attuazione
- APC. c - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali
- APC. p - Ambiti polifunzionali terziario - residenziali
- APC. s - Aree produttive speciali
- AFA - Aree di filtro ambientale

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

B - classe 1 - Tessuti residenziali ad alta densità

Sono costituiti dalle aree edificate di espansione novecentesca prossime ai nuclei originari delle frazioni; l'ambito interessa una superficie fondiaria di circa 52.458,00 m².

Il tessuto è costituito prevalentemente da edifici di due o tre piani.

B - classe 2 - Tessuti residenziali a media densità

Corrispondono ad aree residenziali a media densità costituiti da bassa edilizia realizzata principalmente tra gli anni '60 e '00 del secolo scorso (edifici mono-bifamiliari, prevalentemente a uno o due piani).

Tali aree interessano una superficie fondiaria pari a circa 168.305,00 m².

B - classe 3 - Tessuti residenziali a bassa densità

Corrispondono ad aree residenziali più periferiche, a bassa densità, costituite da edifici a uno o due piani realizzati prevalentemente tra gli anni '70 e '80' del secolo scorso.

Tali aree interessano una superficie fondiaria di circa 490.946,00 m².

C - classe 1.1 - Aree a verde privato pertinenziale

Sono aree edificate in vari periodi con densità diverse, caratterizzate dalla presenza di edifici le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco o giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale.

Tali aree interessano una superficie fondiaria di circa 22.115,00 m².

C - classe 1.2 - Aree a verde privato

Sono le aree adiacenti a zone residenziali, utilizzate quale orto, giardino, agricolo familiare, da mantenere e valorizzare a protezione delle espansioni residenziali contigue. Tali aree, pertinenziali e non, sono soggette ad interventi di manutenzione del verde, alberato e non.

Tali aree interessano una superficie fondiaria di circa 74.127,00 m².

C - classe 2 - Ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione

Coincidono con i piani attuativi adottati e/o approvati i cui interventi sono in corso di realizzazione.

Sono localizzati in Esine e nelle frazioni di Plemo e Sacca, interessano una superficie complessiva di 111.521,00 m².

C - classe 3 - Ambiti dei corridoi ecologici - filtri ambientali

I corridoi ecologici urbani, comprendono le aree libere di valenza ecologico- ambientale, interne e/o adiacenti alle fasce di rispetto dalle acque pubbliche; le aree interessate da servitù di elettrodotto e metanodotto, ovvero le altre aree specificamente campite nella cartografia del PR, corrispondenti alle aree IA definite dal Piano dei Servizi.

La superficie complessiva dei filtri ambientali in ambito residenziale assomma 27.903,00 m², cui corrisponde una capacità insediativa teorica pari 7.779,00 m² di superficie lorda di pavimento.

Ambiti per attività produttive

APS. i - Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale

Gli ambiti APS. i, prevalentemente edificati, comprendono le parti territorio interessate da insediamenti produttivi le cui attività hanno valenza sovracomunale in quanto poste a cavaliere con comuni confinanti.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione di aree negli ambiti, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza degli stessi.

La superficie territoriale interessata è di circa 14.047,00 m².

APC. i - Ambiti produttivi del secondario

Gli ambiti APC. i, sono totalmente o prevalentemente edificati e comprendono le parti di tessuto consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili.

In tali aree, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito SP, servizi per le attività produttive.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e aree di filtro ambientale, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

La superficie territoriale degli ambiti APC. i, è di circa 220.780,00 m².

APC. a - Ambiti produttivi in corso di attuazione

Tali ambiti interessano aree inserite nel tessuto consolidato perché relative a interventi edilizi in corso di attuazione di Piani Attuativi vigenti, le cui specifiche destinazioni sono definite dagli stessi Piani Attuativi, e relativi ad attività produttive.

Alla scadenza della convenzione per le parti attuate e non, si applica la disciplina per gli ambiti APC di riferimento definiti dal piano in relazione alle specifiche destinazioni.

La superficie territoriale degli ambiti APC. a è di circa 100.456 m².

APC. c - Ambiti per attività prevalentemente commerciali

Gli ambiti APC. c sono caratterizzati da un tessuto a mix funzionale residenziale - commerciale.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono soggetti a convenzione per la cessione degli ambiti dei corridoi ecologici e filtro ambientale, ovvero per la realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale.

La superficie territoriale interessata è di circa 14.047,00 m².

APC. p - Ambiti polifunzionali terziario - residenziali

Gli ambiti APC. p, interessano un'area di circa 8.578,00 m² che comprende edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto alla data di adozione degli atti del PGT e ammesse dalle norme del PR.

APC. s - Aree produttive speciali

Le aree APC. s, comprendono una porzione di territorio in località Plemo occupata da impianti di trattamento e lavorazione di inerti e per la produzione del calcestruzzo di rilevanza sovracomunale, ad elevato impatto ambientale nel contesto di riferimento, la cui localizzazione e accessibilità è inadeguata rispetto alle caratteristiche della rete viabilistica comunale esistente.

In tali ambiti è confermata la destinazione in atto alla data di adozione del PGT ed è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, non utilizzabile in loco, negli ambiti AR e AT definiti dal Documento di Piano, negli ambiti B, C e APC.

La superficie territoriale di tale ambito è circa di 8.307,00 m².

AFA - Aree di filtro ambientale

Gli ambiti si riferiscono ad un'area libera di valenza ecologico – ambientale sita in prossimità del bacino del canale idroelettrico di superficie pari a circa 3.068,00 m².

Ad essa è assegnata una capacità edificatoria di solo trasferimento realizzabile negli ambiti consolidati e negli ambiti di trasformazione.

La capacità edificatoria assegnata si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa. Sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.

2.4 Il sistema rurale - paesistico e ambientale

In conformità alle indicazioni di legge⁴ sono state individuate nella tavola di assetto di piano le aree con valenza paesistico - ambientale e le aree degli ambiti agricoli. Questi ultimi sono stati articolati in:

AAS – Ambiti agricoli di interesse strategico

ARA – Ambiti di rilevanza paesistico - ambientale

Per la definizione degli ambiti agricoli si è tenuto conto di quanto contenuto negli strumenti e nelle banche dati regionali e provinciali ulteriormente dettagliate e precisate con l'osservazione puntuale del territorio.

⁴ DGR 8/8059 del 19 settembre 2008 "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05).

Le aree di interesse o valore ecologico e paesistico - ambientale interessano tutto il territorio non urbanizzato del comune nonché gli ambiti agricoli strategici (AAS), per una superficie totale di circa 27,30 km², caratterizzata da componenti paesistiche e fisico-naturali molto articolate e diverse tra di loro.

Il territorio comunale è stato schematicamente ripartito in due: l'ambito del fondovalle, con la fascia fluviale dell'Oglio ad alta naturalità, l'ambito collinare e pedemontano e l'ambito del versante montuoso.

3. Il sistema ambientale locale

Il PR conferma gli indirizzi definiti dal Documento di Piano, quale approfondimento e precisazione dei contenuti del PTR e del PTCP al fine di esplicitare la rilevanza paesistico - ambientale delle componenti del territorio e d'individuare gli ambiti agricoli. Il piano provinciale recentemente aggiornato sul tema degli ambiti agricoli, in conformità alla legge 12/05, ha individuato sul territorio comunale gli ambiti strategici e quelli di valenza paesistico ambientale; il PGT ha dettagliato ed approfondito a livello comunale le conoscenze e le informazioni raccolte ed elaborate per lo strumento sovra-ordinato.

Il PTR indica la Valle Camonica ed Esine come appartenente ai Sistemi territoriali "Pedemontano" e "della Montagna". Inoltre per il PTR il Comune di Esine rientra nella fascia di tipologia di paesaggio "prealpina" e presenta sul proprio territorio "ambiti di elevata naturalità" sottoposti a tutela.

Di seguito vengono evidenziati brevemente gli ambiti e gli elementi di particolare valore per la definizione dei caratteri del paesaggio di Esine.

Ambiti di elevato valore percettivo:

Sul territorio di Esine sono riconoscibili alcuni ambiti da segnalare per l'alto valore percettivo espresso dalle intrinseche caratteristiche fisico-ambientali, interessanti:

- *le pendici del versante est della valle*, dalla strada che collega gli abitati della Sacca, Plemo ed Esine capoluogo, fino alla quota dei 700 m verso il Dosso della Regina, sopra le Rocche di Plemo; tale ambito si chiude verso nord-est con il torrente della Val Cavena e a nord, oltrepassato il fiume Grigna, con le zone coltivate a vite a sud del limite dell'urbanizzato di Esine.

Verso sud l'area comprende il pianoro posto a nord del torrente Resio, di fronte al cimitero di Plemo.

La gran parte dell'ambito ricade all'interno della zona con vincolo idrogeologico ex R.D. Lgs. 3267/1923, mentre tutti i boschi sono tutelati dalla L. 431/1978 lett. g, art. 1.

L'area è visibile percorrendo la SS. 42 della Val Camonica e della Mendola, ciò determina la "delicatezza" dell'ambito dal punto di vista percettivo d'insieme.

La zona è interessata da problematiche idrogeologiche, infatti il substrato della zona a nord del fiume Grigna presenta diffuse

Doline dovute all'attività carsica delle acque freatiche, oltre ad essere potenzialmente soggetta alle esondazioni del fiume Grigna, che raccoglie le acque di molti piccoli torrenti vallivi più a monte per portarle fino all'Oglio.

- le aree poste a cuscinetto tra il *Torrente Grigna e Esine capoluogo*; si tratta di un il territorio pianeggiante, quasi interamente coltivato a vigneto, caratterizzato dalla trama dei campi presenta gravi problematiche di tipo idrogeologico che hanno impedito negli anni la possibilità di edificazione.

- *aree a sud dell'edificato di Plemo*, che presentano problemi di ordine idrogeologico, per la confluenza del torrente Resio con il fiume Oglio e la sua particolare morfologia che lo rende un potenziale bacino di sfogo del cono di deiezione dei detriti prodotti dalle piene del Resio. Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) segnala inoltre un'attività franosa, tuttora in azione, nella stretta valle del Resio.

- *Aree agricole di valenza paesistica lungo l'Oglio*

L'ambito segue il corso del fiume Oglio lungo tutto il confine nord-ovest del territorio di Esine: gli argini del fiume sono infatti costeggiati da una sequenza di aree agricole e di aree con limitate macchie boschive, in un continuum verde di elevata qualità ambientale.

Le aree lungo il Fiume Oglio, per una distanza di 150,00 m dal limite degli argini, sono tutelati quale fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati pubblici e sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 1 lett. c, L. 431/1985.

- *Aree agricole di valenza paesistica lungo le sponde del Fiume Grigna*

Lungo il Fiume Grigna sono presenti aree agricole (perlopiù prati non coltivati) che creano una lunga bordura verde lungo gli argini del fiume.

Le aree risentono del carattere torrentizio e dei potenziali rischi di esondazione per cui si prestano solo ad usi naturalistici. Lungo il fiume sono anche presenti alcuni percorsi di tipo escursionistico che offrono ampie viste panoramiche verso i monti e ampi coni panoramici verso valle. Le aree lungo il Fiume Grigna, per una distanza di 150,00 m sono tutelati quale fascia di rispetto dei corsi d'acqua classificati pubblici ai sensi dell'art. 1 lett. c, L. 431/1985.

Il PAI individua lungo il corso del fiume Grigna un cono detritico in movimento e evidenzia come possibili zone di esondazione i terreni ad esso confinanti.

- *collina del Parco del Bardisone*, a nord di Esine, in territorio di Civate C. e Berzo Inferiore, è istituito il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Barberino e del Bardisone, che si estende sui boschi collinari sino al confine con Esine.

Il colle si distende verso nord-est fino alla quota di circa 420 m; è coperto da boschi di latifoglie e recentemente sa impianti di olivo, costituisce una sorta di quinta verde al centro storico di Esine.

- *collina di Castello*

Più a sud del colle del Bardisone, si eleva sopra Esine il Colle di Castello, che s'insinua quasi fino alla piazza del paese. E' caratterizzato da terrazzamenti e percorsi che si insinuano tra piccoli appezzamenti recintati con muri a secco, coltivati a orti e di vigneti, che dal centro storico raggiungono la pieve della SS. Trinità.

- *Altri elementi di rilevanza paesistica*
- Edifici ed insediamenti storici;
- Contesti di rilevanza storico - testimoniale;
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali;
- Prospetti di valore architettonico;
- Punti panoramici;
- Visuali di rilevanza paesistico - ambientale
- Filari d'alberi d'interesse storico-paesaggistico

3.1 Le componenti del paesaggio fisico-naturale

Le componenti caratteristiche del paesaggio naturale di Esine sono:

- boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati;
- boschi di conifere;
- vegetazione naturale erbacea e cespuglietti dei versanti;
- pascoli, prati permanenti e non;
- rilievi rocciosi sommitali.

Nel territorio di Esine gli ambienti che restano integralmente naturali sono gli affioramenti rocciosi sommitali e rare parti degli ambiti fluviali del fondovalle e del versante montano. Per il resto (prati, boschi, cespuglietti, zone rade d'altura, ecc.), tutte le componenti che "segnano" il territorio devono il proprio stato all'opera presente e passata dell'azione esercitata dagli abitanti sul luogo.

Di grande rilievo naturalistico e paesaggistico, sono le preminenze dei *dossi del versante montano*, che offrono straordinari punti di vista panoramica sulla valle e sui centri abitati di Esine, Sacca e Plemo: per citarne alcuni, il Dosso delle Plagne, al Dosso della Regina, al Dosso di Selz, al Dosso di Bosico (BudeK), al dosso delle Plagne, al Dos de l'Asen, fino alla Colma di San Glisente.

Si evidenzia infine la zona di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologia, caratterizzata dalla presenza di singolarità botaniche e rarità geologiche, sopra la quota di 1200 -1300 m, posta lungo la linea che passa *dal Dosso di Bosico*, costeggiando verso la *Malga Lazzaretto* e si richiude abbracciando tutta la parte sommitale del monte.

Questo settore di monte è tutelato dalla L. 431/1985 (territorio montano oltre i 1200 m di quota).

3.2 Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

La lettura del paesaggio agrario nel territorio di Esine, ha riguardato le diverse componenti naturali, seminaturali e antropiche che lo caratterizzano (cfr. anche Relazione del DP.):

- Colture specializzate: - vigneti, castagneti da frutto, frutteti
- Seminativi e prati in rotazione
- Seminativi arborati
- Terrazzamenti con muri a secco e gradonature
- Aree agricole di valenza paesistica
- Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole
- Canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali
- Fasce di contesto alla rete idrica artificiale
- Cascine
- Nuclei rurali permanenti
- Malghe, baite, rustici

- *Colture specializzate: vigneti*

I vigneti di Esine, elementi fortemente connotativi del paesaggio agricolo, si concentrano per la maggior parte nella zona a sud dell'abitato, dove il sottosuolo è caratterizzato da diffusa attività carsica che si manifesta con evidenti doline.

Si individuano altri vigneti sparsi diffusamente in tutto il fondo valle, a cavallo della superstrada e nella zona agricola ad alta rilevanza paesistica del fiume Oglio.

- *Colture specializzate: castagneti da frutto e frutteti*

La coltura del castagno ha costituito per anni una delle principali risorse dell'agricoltura di Esine e svolgeva un ruolo decisivo nell'economia locale; oggi, è ancora marginalmente presente, ma allo stato non ha la rilevanza economica di un tempo.

Sono invece completamente scomparse le attività della bachicoltura e della coltivazione e trattamento della canapa per il confezionamento della tela, un tempo culture fiorenti e diffuse.

- *Seminativi e prati a rotazione e Seminativi arborati*

Le aree a seminativo (seminativo semplice o erborato, culture orto-floro-vivaistiche di campo, campi s'avvicendamento) si distendono nel fondovalle, soprattutto fra la superstrada e il Fiume Oglio.

La maggior parte dei terreni agricoli del fondovalle è a prato (prati permanenti asciutti e irrigui, marcite) o pascolo.

In montagna invece i pascoli, un tempo numerosi, vanno diradandosi e con il progressivo ridursi degli allevamenti di bovini, e l'avanzamento del bosco.

La conservazione dei pascoli assume rilevanza anche ai fini della conservazione della biodiversità, tanto che sono stati individuati quali ambiti agricoli strategici.

- *Terrazzamenti con muri a secco e ciglioni*

I terrazzamenti con muri a secco e i ciglionamenti delle fasce pedecollinari sono elementi prominenti del paesaggio agrario di Esine e creano una grande suggestione visiva.

- Canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali e fasce di contesto

La rete dei canali irrigui, nella piana fluviale, ha un andamento pressoché perpendicolare al corso del fiume Oglio, cosicché i campi si allineano paralleli al suo corso. Non esiste comunque una trama “forte” e storica di canali irrigui o navigli e quelli esistenti solo in rari casi sono marcati da filari di alberi o da ceppaie lungo gli argini, come invece era tradizione nella campagna della bassa bresciana.

- Cascine e allevamenti, nuclei rurali permanenti, malghe, baite e rustici

La maggior parte degli edifici di tipo agricolo (cascine, stalle ed allevamenti) ancora esistenti, a quote basse, si trova nella fascia pedemontana ad est di Sacca e Plemo, nel pianoro della località Lazzaretto e in località Tezze.

3.3 Le attività agricole

La consistenza delle attività agricole nel territorio comunale, al censimento dell'agricoltura del 2000, risulta di 64 aziende per una superficie agricola totale di 1.068 ettari, di cui circa 385 ettari sono di SAU (Superficie Agricola Utilizzata) effettiva.

Di questa, circa 39 ettari risultano a seminativo, 7 a coltivazioni legnose e 339 a prato e pascolo. Delle aziende 56 risultano avere anche allevamenti, per un totale di 1.364 (esclusi i 782 avicoli) capi di bestiame.

L'occupazione complessiva, a qualunque titolo, è di 231 persone di cui solo 9 non parenti dei 61 conduttori.

Dal confronto con i dati del censimento dell'agricoltura del 1990 risulta che il settore è fortemente in discesa sia in termini di numero di aziende (circa -70%) che di SAU (circa -42%).

Il raffronto con la regione⁵ non è confortante: le aziende di Esine appaiono deboli se confrontate con la Lombardia, che tra i due ultimi censimenti ha perso il 43% delle aziende e il 6% della SAU, e registrano una superficie media (13,9 ha.) decisamente superiore a quella di Esine (6 ha).

Si possono d'altro canto individuare alcuni punti di forza del settore:

	Aziende agricole			Superficie totale			Superficie agricola utilizzata (SAU)			Superficie media delle aziende	
	2000	1990	%	2000	1990	%	2000	1990	%	2000	1990
Brescia	17.167	29.416	-41,6	308.267,22	342.750,61	-10,1	179.561,05	195.672,42	-8,2	10,5	6,7
Esine	64	218	-70,6%	1.068,5	1.230,14	-13%	385,3	660,37	-42%	6,0	3,0
Lombardia	74.501	132.160	-43,6	1.413.414,77	1.601.324,91	-11,7	1.035.791,51	1.104.277,96	-6,2	13,90	8,36

- presenza di qualche azienda di dimensioni significative con quasi metà della SAU coltivata da unità produttive tra i 20 ed i 50 ha di SAU.
- l'occupazione regge con un significato 10% del totale;
- gli allevamenti presenti ad Esine detengono rispetto al SLL (Sistema Locale del Lavoro) di Darfo il 17% dei bovini, il 60%

⁵ I dati provinciali risultano in linea con quelli regionali.

dei bufalini ed il 48,7% dei suini. I bovini, negli anni novanta, sono aumentati di poco (1,6%) mentre nel bresciano hanno subito pesanti riduzioni.

In sostanza il settore primario appare complessivamente fragile ma ha qualche risorsa da valorizzare e le attività presenti ed il territorio agricolo non vanno considerati residuali. In tal senso è opportuna una norma urbanistica che:

- agevoli la sopravvivenza delle attività agricole esistenti permettendo le espansioni edilizie necessarie alla conduzione dell'attività;
- favorisca le attività agrituristiche che possono supportare la sopravvivenza delle imprese, il loro ammodernamento e soprattutto l'avvicinamento al consumatore finale. La presenza di poche ma significative aziende di media dimensione rende questo obiettivo realistico.

3.4 Le aree per le attività agricole

La determinazione delle aree destinate alle attività agricole è stata effettuata sulla base dei criteri stabiliti dal PTCP della Provincia di Brescia, utilizzando quali prima fase di screening i dati del DUSAF (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) e, a livello catastale, del SIARL (Sistema Informativo Agricolo Regione Lombardia).

In una seconda fase le informazioni contenute nelle due banche dati regionali sono state affinate e corrette con l'osservazione e la conoscenza diretta del territorio comunale.

Si è inoltre tenuto conto dei dati, per le aree di montagna di proprietà pubblica, contenuti nel Piano di Assestamento Forestale Provinciale.

Rispetto alle aziende agricole presenti ed operanti sul territorio di Esine è stata rilevata la presenza di coltivazioni di legnose agrarie, pascoli e seminativi, soprattutto vigneti.

La mappatura dei dati DUSAF sul DB topografico, evidenzia i terreni per destinazione d'uso tipologica dei suoli.

Le superfici del territorio non urbanizzato assommano complessivamente a circa 29.094.477 m² dei quali a seminativi 374.690 m², a prati permanenti 4.649.372 m², a praterie d'alta quota 1.844.300 m², a cespuglieti e vegetazione rada 2.894.749 m², a boschi (secondo le diverse tipologie vegetazionali) 18.451.896 m², a formazioni riparali e dei greti dei fiumi 476.500 m², a frutteti 28.636 m², a vigneti 364.080 m² e a incolti solo 10.254 m².

Le aree destinate alle attività agricole dal Piano delle Regole, comprendono le parti del territorio comunale connotate da uno specifico interesse produttivo ed ecologico – ambientale, corrispondente agli “ambiti agricoli di interesse strategico” definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Gli ambiti agricoli definiti dal PR sono così articolati:

AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico	3.647.232
ARA - Ambiti di rilevanza paesistico - ambientale	27.287.437

In tali aree, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla LR. 12/05.

Le norme del PR dettano specifiche disposizioni ai fini della salvaguardia delle aree agricole anche nell'ambito della "Carta del Paesaggio" (cartografia NT 04).

4. La tutela dei beni ambientali

Le aree qualificate di valore paesaggistico e ambientale, sia in relazione alle specifiche determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi e boscati, alle architetture vegetali presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria, sono campite nella cartografia del PR.

L'attribuzione del "valore paesaggistico e ambientale", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, in relazione alle classi di sensibilità (cfr. cartografia NT 03).

Il Piano delle Regole costituisce, per contenuti ed effetti, il Piano Paesistico Comunale.

Inoltre, assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia.

Il Piano delle Regole specifica a livello di maggiore dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all'assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

Le tavole NT 04 (Carta del paesaggio) e NT 03 (Carta della sensibilità), oltre che la normativa di cui al Titolo 4 del PR, costituiscono i riferimenti per le azioni di tutela e governo del paesaggio nell'ambito del PGT.

La Carta della sensibilità (Tavola NT 03), suddivide il territorio comunale in cinque ambiti diversamente qualificati, attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla DGR. 8 novembre 2002 n. 7/11045 - Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti».

1 = Sensibilità molto bassa (aree produttive)

2 = Sensibilità bassa (aree dell'edificato recente)

- 3 = Sensibilità media (aree libere ed edificate poste a contatto con categorie superiori)
- 4 = Sensibilità elevata (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
- 5 = Sensibilità molto elevata (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storico – testimoniali, ecc.)

L'attribuzione di livelli di sensibilità differenziata ai diversi ambiti riconosciuti nel territorio comunale, risponde alle determinazioni della D.g.r. 8/11/2002, n. 7/11045, che al punto 5 precisa:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie (ovvero commissioni del paesaggio), le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso»

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: infatti, non è da escludere, che in un ambito, definito di modesta sensibilità ambientale, siano contenuti siti puntuali o aventi dimensione non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità, motivata da visuali particolari, presenza di elementi peculiari, ecc.

Quindi, la classe di sensibilità attribuita ad un determinato luogo, rappresenta il valore minimo di riferimento per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla DGR. 8 novembre 2002 - n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione, da parte del Progettista, della sensibilità specifica del luogo in cui è localizzato l'intervento da progettare.

5. Ambiti di trasformazione di urbanistica

Il PR recepisce gli ambiti di trasformazione urbanistica, articolati in ambiti di espansione e di riqualificazione, come definiti e disciplinati dal Documento di Piano, ai soli fini di coordinare l'assetto territoriale nel suo insieme.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione si attuano mediante Programma Integrato di Intervento, che, una volta realizzati, saranno recepiti dal PR.

6. Dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico

Il complesso delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di uso pubblico, identificate nel Piano dei Servizi, a servizio della residenza e della produzione è il seguente:

- servizi alla residenza: 271.776,00 m².
- servizi alle attività produttive: 48.045,00 m².

La verifica della dotazione di aree e attrezzature a servizio della residenza, è sintetizzata nel parametro ben al di sopra dei 30,00 m²/abitante.

7. Efficienza energetica degli edifici

La normativa del Piano delle Regole, al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati, recepisce gli incentivi, in forma di incremento della capacità edificatoria, ammessi dalla vigente normativa nazionale e regionale.

8. Capacità insediativa residenziale teorica

Il complesso delle trasformazioni urbanistiche (ambiti AT e AR), degli interventi edilizi ammessi negli ambiti consolidati, delle compensazioni e dei benefici volumetrici consentiti, in attuazione del PGT, comporta una capacità insediativa teorica, calcolata sulla base del parametro di 50,00 m² di slp/abitante, sintetizzata nella seguente tabella di sintesi.

Esine - CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDENZIALE										
	tessuti urbani a media densità (m ²)	tessuti urbani a bassa densità (m ²)	tessuti urbani a verde privato pertinenziale (m ²)	ambiti urbani interessati da interventi in corso di attuazione	aree di filtro ambientale	ambiti interessati da incentivazioni	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	ambiti di riqualificazione urbana (m ²)	ambiti di espansione (m ²)	TOTALE
	If 0,57 m ² /m ²	If 0,43 m ² /m ²	If 0,40 m ² /m ²		If 0,10 - 0,20 m ² /m ²	If 0,10 m ² /m ²	If 0, 20,0,40 m ² /m ²	If 0,40 m ² /m ²	If 0,30-0,40 m ² /m ²	
	B classe 2	B classe 3	C 1.1	C2	C3			AR	AT	
Sup. territoriale					52.847		41.013	6.974	113.809	
Sup. fondiaria	730	23.159	36.849			9.050				
Slp	416	15.430	8.420	26.632	7.779	905	8.203	2.790	23.056	93.630
Ab. Insediabili	8	309	168	533	156	18	164	56	461	1.873

La tabella che segue riassume la capacità edificatoria relativa al settore produttivo e terziario commerciale.

Esine - CAPACITA' EDIFICATORIA PRODUTTIVA-TERZIARIO-COMMERCIALE					
	aree per servizi pubblici previste esterne agli ambiti di trasformazione	aree di filtro ambientale	ambiti di espansione in corso di attuazione del produttivo	ambiti di espansione terziario-commerciale	TOTALE slp
	lf 0,2 m²/m²	lf 0, 1 m²/m²	lt 0,2-0,4 m²/m²	lt 0,4 m²/m²	
		AFA	APC a	AT	
Sup. territoriale			15.240	89.731	
Sup. fondiaria	229	3.068			
TOTALE slp	46	614	6.463	7.949	15.072

L'applicazione del meccanismo della compensazione urbanistica e dei benefici volumetrici ad alcune specifiche destinazioni di piano (strade comunali in progetto, corridoi ecologici, aree di interesse ambientale e aree per servizi pubblici), rende disponibile una capacità edificatoria da trasferire negli ambiti allo scopo specificati dalle norme.

Sintesi delle destinazioni d'uso del suolo

	superficie (m ²)
NS	117.215
B classe1	52.458
B classe 2	168.305
B classe 3	490.946
C classe 1.1 – Verde privato pertinenziale	22.115
C classe 1.2 – Verde privato	74127
C classe 2 – Interventi in corso	111.521
C classe 3 – Corridoi ecologici e filtri ambientali	27.903
APS i	14.047
APC i	220.780
APC a	100.456
APC c	14.047
APC p	8.578
APC s	8.307
AFA	3.068
Verde stradale e filtro ambientale	76.091
Aree per servizi pubblici	118.405
Aree per servizi di livello sovracomunale	165.583
Aree per servizi imprese	18.636
Servizi tecnologici ambientali	6.716
Aree a parcheggio	40.223
AR	6.974
AT	139.109
AAS	3.685.161
ARA	27.287.437
Insedimenti extra agricoli	23.860
Aree non soggette a trasformazione	466.158
Impianti per la distribuzione dei carburanti	22.921
Superficie territoriale comunale	30.243.947