

Comune di Malegno

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole Relazione

PR a

novembre 2008

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 50
del 9 dicembre 2008

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26
del 20 luglio 2009

aggiornamenti

.....
.....
.....

Pianificazione e Coordinamento

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

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 bezzecca, 6 - 25128 brescia -
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

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

il responsabile
del procedimento
geom. guido furloni

Valutazione Ambientale Strategica
ing. marcella salvetti

marcella salvetti
ingegnere
via nazionale, 6 - 25030 sellero - bs -
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
4503

il sindaco
alessandro domenighini

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

Comune di Malegno

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole Relazione

PR a

settembre 2008

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 50
del 9 dicembre 2008

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26
del 20 luglio 2009

aggiornamenti

il responsabile
del procedimento
geom. guido furloni

Pianificazione e Coordinamento

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

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 bezzecca, 6 25128 brescia
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1519

ariela rivetta
architetto
via mantiglio, 37b 25043 breno -bs-
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1569

Valutazione Ambientale Strategica

ing. marcella salvetti

il sindaco
alessandro domenighini

marcella salvetti
ingegnere
via nazionale, 4 25050 sellero -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

PREMESSA		pag. 2
	Obiettivi generali per la stesura del Piano delle Regole	pag. 2
	Indirizzi per la stesura del Piano delle Regole	pag. 3
CAP I	<i>Il tessuto urbano consolidato</i>	pag. 5
	Il nucleo di antica formazione	pag. 5
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento	pag. 10
	Criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato	pag. 12
CAP II	<i>Il sistema agrario a contorno dell'abitato</i>	pag. 13
CAP III	<i>I vincoli e le classi di fattibilità</i>	pag. 15
CAP IV	<i>Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati</i>	pag. 16

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 coerenza 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) Recepire 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) Recepire i vincoli idro-geologici e sismici individuati sul territorio;
- f) Definire le azioni volte alla tutela e valorizzazione di tutto il territorio.

OBIETTIVI GENERALI 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:

SISTEMA INSEDIATIVO Obiettivi
<p>Operare per il contenimento del consumo di suolo:</p> <ul style="list-style-type: none">- Quantificazione dello sviluppo comunale orientata ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale tenendo comunque in considerazione le richieste dei cittadini- Recepimento delle previsioni di PRG vigente- Individuazione di ridotti ambiti aggiuntivi rispetto alle previsioni pregresse <p>Promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente (manufatti storici e nuclei di antica formazione):</p> <ul style="list-style-type: none">- Permettere, compatibilmente con l'entità della qualità ed il pregio architettonico dei singoli edifici, interventi di recupero delle unità immobiliari presenti nei centri storici con riferimento al progetto pilota adottato dall'Amministrazione Comunale. <p>Contenimento delle aree artigianali-industriali presenti sul territorio:</p> <ul style="list-style-type: none">- Conferma ambiti del PRG previgente

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.

Salvaguardare e tutelare il territorio:

- Tutela e manutenzione del patrimonio boschivo (consorzio forestale)

Promuovere politiche agricole:

- Incentivare e tutelare la coltivazione di colture di pregio lungo la "strada del vino" (antica via valeriana)

Adottare politiche e strumenti di miglioramento ambientale:

- Introdurre normativa e di Regolamento Edilizio che contenga indirizzi e prescrizioni in materia di miglioramento e tutela ambientale

Recuperare e riutilizzare ambiti dismessi:

- Progetto di realizzazione di "parco avventura" convenzionato (recupero ambientale ex Cava Damiola)

INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Accanto agli obiettivi generali 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 (via Cava in particolare)
- 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 del caratteri ambientali
 2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire l'immissione sul mercato di edilizia economico-popolare attraverso l'individuazione urbanistica di aree di trasformazione con tale tipologia edificatoria
- 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)
- 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 3.1: Individuazione dei comparti e degli edifici: per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo i singoli nuclei sono stati frazionati 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 di Malegno; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi.
- b. Tav. PR 3.2: riporta le destinazione d'uso degli edifici di interesse pubblico e 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 puntualmente 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, punti di illuminazione;

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..

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.

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

- Chiesetta di S. Maria al Ponte - località Lanico (proprietà Pia Fondazione)

- Santel De L'Ora (proprietà Comune di Malegno)
- Chiesa di S. Andrea e S. Gaetano (proprietà Ecclesiastica)
- Abete rosso (via vecchia per Lozio)

Si riporta di seguito l'elenco dei beni localizzati nel Comune di Malegno inclusi nel Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, PTCP, All. II.

- Affresco in via S.Andrea, 20 (proprietà privata)
- Ex Parrocchiale S. Andrea e S. Gaetano con canonica (proprietà Ecclesiastica)
- Santella in via Lauro (proprietà Comunale)
- Chiesa di S.Gaetano con canonica (proprietà ecclesiastica)
- Dipinto murale in via Lanico, 115: l'affresco è stato strappato nei primi anni '80, prima della demolizione del fabbricato su cui era stato realizzato. Attualmente si trova in Municipio)
- Ospedale della Misericordia con ospizio trovatelli (proprietà Pia Fondazione)

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.

In particolare sono da segnalare i seguenti fabbricati ed elementi architettonici di interesse architettonico artistico:

- Cappella all'angolo di via Castello: si tratta di una nicchia con affresco risalente al 1470.
- Cippi cimiteriali all'ingresso del cimitero comunale;
- Ospizio in prossimità del confine con Cividate Camuno;
- Casa di via Bonettini (casa Pezzoni);
- Il ponte sul Lanico;
- Passaggi voltati tra via Bonettini e via Ponte con affresco del XVII;
- Cippo in via Castello dedicato alle guerre di epoca napoleonica ed alle vittime delle carestie e di un epidemia di tifo tra gli anni 1814 1 1817;
- Portali quattrocentesco su case in via castello;
- Portale con incisione in acaratteri gotici in via Gallerie;
- Casa in via Gallerie n.3;
- Casa Nobili in via Lauro;
- Casa Bonettini in via Piazzola;
- Casa Spadacini in via Piazzola;
- Case in via S.Rocco, 3, 13;
- Ex Canonica (via S.Andrea);

- Portali e contorni di finestre in via S.Andrea;
- Portali e contorni di finestre in via Sergola;
- Portali in via Valarno;
- Portali in via S. Antonio (Lanico)
- Ponte delle Camere sulla val di Marza
- Santella di Nisone

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 Malegno sono stati registrati n.19 edifici ascrivibili in questa categoria: in particolare si distribuiscono a corona degli edifici religiosi e lungo la principale direttrice viabilistica del centro storico.

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 avuls 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.

Si ritiene quindi importante valorizzare le preesistenze abitative introducendo e prevedendo, ad esempio aree per il parcheggio nei pressi del centro storico che possano incentivare il processo di recupero dell'abitato carente di infrastrutture di questo tipo.

Le Norme che regolamentano gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione devono interessare 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.

In recepimento degli obiettivi espressi nel DdP la definizione delle norme di intervento nel nucleo antico approfondiscono gli indirizzi definiti nello studio di approfondimento (Progetto Pilota) adottato dall'Amministrazione Comunale di cui si riporta un estratto:

*"Alcuni errori da evitare:
la demolizione sistematica dell'intonaco esterno per mettere in rilievo la sottostante muratura in pietra. Si tratta di un'operazione che rappresenta l'esatto contrario della conservazione anche se viene spesso giustificata come ricerca dell'impianto originario. Al contrario, l'intonaco costituiva anche in passato la pelle dell'edificio, soprattutto in presenza di una superficie muraria irregolare, costituita cioè sia da pietrame di pezzatura non uniforme sia da differenti tipi di materiali. Esso svolgeva il ruolo di protezione*

rispetto all'azione di degrado superficiale indotta dagli agenti atmosferici; quello tradizionale era a base di calce, ovvero grassello stagionato con inerti selezionati granulometricamente, un materiale in grado di assicurare una elevata traspirabilità delle murature;
l'incapacità di distinguere gli elementi di ornato dagli elementi strutturali. In pratica si aprono "finestrelle" nelle facciate per far emergere un archetto, una travicella di legno, frammenti di tessuto murario omogeneo: un abaco delle stranezze, che altro non sono che frammentarie testimonianze di una ultracentenaria trasformazione dell'edificio, non leggibile come palinsesto della sua storia;
la mancata gestione delle finiture cromatiche. Il problema del controllo dell'effetto cromatico degli edifici è enorme e tutt'altro che avviato a soluzione, nonostante gli oltre vent'anni di piani del colore. Una architettura "rivestita" da una pelle cromaticamente incongrua non partecipa all'effetto di scena urbana e determina un declassamento delle potenzialità complessive del luogo pubblico;
l'utilizzazione di materiali di finitura incompatibili con la tessitura muraria storica.
L'applicazione di materiali sintetici, cementizi, al quarzo o a base acrilica provoca un degrado di estese proporzioni perché dopo la prima fase di stesura (durante la quale si ottiene un buon effetto di "copertura" della facciata), per la presenza di infiltrazioni di umidità, salinature e la mancata traspirazione del materiale, si registra la fase di distacco dal tessuto murario storico;
l'incapacità di individuare una nuova struttura distributiva e spaziale, adatta a soddisfare le esigenze della committenza, senza sovvertire completamente l'edificio. Spesso, questo atteggiamento porta, per difetto di riflessione progettuale, a sostituire spazi e volumi articolati e complessi (la cui corretta gestione permetterebbe di dar vita ad ambienti particolarmente significativi), con soluzioni pesanti e spesso desunte in modo banale dall'attività edilizia corrente.
L'introduzione di elementi formali estranei al contesto (tettucci a protezione di ingressi o di balconi, terrazzi dall'aspetto 'pesante' di tipologia condominiale, abbaini dalle strane forme, scale esterne pretenziose, recinzioni fantasiose, elementi prefabbricati) e valutati quasi esclusivamente, spesso in modo assai opinabile, in ragione della loro utilità, e non delle loro capacità relazionali, di confrontarsi e 'dialogare' con le specifiche qualità dell'ambiente storico e dei suoi manufatti."

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 Malegno si è sviluppata:

nella porzione di fondovalle lungo via del Lanico che fino all'ultimo decennio del XX secolo rappresentava la principale direttrice di collegamento dei paesi della Vallecamonica;

lungo via Cava che dal fondovalle conduce al nucleo di antica formazione;

nelle aree a contorno dell'area produttiva Riva che dal 1930 ha rappresentato il polo attrattore locale dal punto di vista edilizio;

nelle aree poste lungo via Campello (parallela a via Cava) 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 nonchè mancanza di servizi primari quali verde e parcheggi.

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 edificati immediatamente a ridosso del nucleo antico e lungo via del Lanico; si caratterizzano per un'edificazione compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno;

2. esistenti di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia.

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 mc 44.925,11.

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 e di completamento: comprendono il polo produttivo Riva ormai inglobato dall'edificato residenziale di via Lanico, via Gheza e via Sabbio;lo;
2. industriali ed artigianali esistenti e di completamento: rappresentano le aree produttive di più recente edificazione collocate nell'estremo settentrionale dell'abitato di Malegno. Tali ambiti si caratterizzano per la presenza di edifici produttivi e residenziali a servizio del produttivo (residenza del custode o del titolare);
3. per attrezzature ed impianti tecnologici (centrale ENEL): 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 che caratterizza il versante Nord del territorio malegnese;
4. ambito consolidato estrattivo piano cave DCR n.258/2008: l'ambito si colloca nella porzione più a sud del territorio comunale e si estende parte sul comune di Civate Camuno, parte in Malegno e buona parte sul territorio comunale di Ossimo. L'estensione dell'ambito è stata definita dalla variante al Piano cave approvata con Deliberazione di Consiglio Regionale n.258/08 che ha ridotto l'area interessata sul territorio di Malegno rispetto a quanto definito negli anni passati. L'accesso all'ambito e le operazioni di carico e trasporto del materiale scavato gravano esclusivamente sul territorio di Civate Camuno che si trova ad affrontare anche problematiche legate al non limitato traffico di mezzi pesanti.

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 loro definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano; 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 sui lati Nord e Ovest, ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); non molte sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale: le aree che fino agli anni '70-'80 del 1900 erano coltivate a prato e pascolo sono oggi edificate; rimangono coltivati i terrazzamenti di versante che dal nucleo abitato salgono verso le pendici della montagna a lambire i boschi.

La gran parte del territorio non edificato di Malegno è quindi occupata da boschi e, in minor misura, da pascoli o da aree coltivate: i pascoli sono distribuiti in genere a mezza costa nella porzione nord-ovest del territorio comunale, mentre gli ambiti coltivati (in particolare a vite) interessano il versante nord nelle aree sopra l'antica via Valeriana.

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 grandi dimensioni che hanno un impatto ambientale non positivo sia per il tipo di struttura edilizia che per le dimensioni della stessa.

Emerge quindi la necessità di:

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

Si vuole mettere in evidenza, come evidenziato all'interno delle analisi delle Carte Condivise del paesaggio, la presenza di vaste aree di rilevanza paesaggistica caratterizzate da muri a secco e da colture specializzate residuali a vite che si intende tutelare e valorizzare anche attraverso specifici progetti: l'Amministrazione Comunale di Malegno ha infatti aderito ad

un'idea a carattere sovralocale (sottoscritta di Comuni di Losine, Cerveno e Ono S.Pietro) che ha come obiettivo principale il recupero e l'incentivazione della coltura a vite un tempo di discreta valenza in tutta la Vallecamonica.

Sulla scorta di tali analisi il PGT individua le "aree funzionali all'agricoltura" così come previsto dalla LR 12/2005 che saranno oggetto di tutela ambientale ed in cui sono ammessi unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale.

Le aree destinate alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura sono state individuate in posizioni specifiche del territorio comunale. Tale scelta impedirà la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà impattanti su tutto il territorio agricolo.

Tale strategia 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 consentiranno una precisa individuazione sia dei parametri di ristrutturazione degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di 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 aree agricole sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "E - agricole montane e boschive"; alcuni ambiti sono racchiusi in un perimetro che ne identifica la rilevanza paesaggistica come sopra descritta e come dettagliata all'interno del Documento di Piano nella parte dedicata alle Carte Condivise del Paesaggio.

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

Sono stati individuati sul territorio comunale gli allevamenti e gli edifici a destinazione residenziale collocati in ambito agricolo per i quali le Norme definiscono specifici indirizzi e parametri.

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 6.1 Vincoli Amministrativi e ambientali) riporta i vincoli rilevati sul territorio comunale: l'analisi di Valutazione Ambientale strategica sovrappone tali vincoli all'azzoneamento del territorio comunale verificandone la coerenza.

CAP IV INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI

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 (3.500 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 8.435,33.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 56,24 abitanti come risulta dalla seguente analisi:

potenziale dei lotti liberi zone B2

$mq\ 5.623,55 \times 0,50 \times h3,0 = mc\ 8.435,33 / 150\ mc/ab$	n. abitanti	56,24
Totale abitanti teorici in completamento lotti liberi		56,24

Relativamente agli ambiti produttivi il completamento della zona esistente a valle dell'abitato porterà all'edificazione di complessivi mq 802,15.

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, novembre 2008