

comune di niardo

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

piano delle regole

relazione

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
E DEL PARERE DELLA PROVINCIA
DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P.**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9
del 15 giugno 2012

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 40
del 15 dicembre 2012

pianificazione e coordinamento

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

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

arch. ariela rivetta • ing. giuseppe garatti

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

giuseppe garatti
ingegnere
via s. giulio, 16 25050 pian camuno -bs-
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
1373

valutazione ambientale strategica

ing. marcella salvetti

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

pr a

dicembre 2012

aggiornamenti

recepimento osservazioni VAS
giugno 2012

il responsabile
del procedimento
geom. fabio bondioni

il sindaco
ing. carlo sacristani

collaborazione

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

PREMESSA		pag. 1
	obiettivi ed indirizzi generali del piano delle regole	pag. 1
CAP. I	Il tessuto urbano consolidato	pag. 2
	Il nucleo di antica formazione	pag. 2
	Le potenzialità di piano	pag. 13
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento	pag. 14
	Criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato	pag. 17
CAP. II	Il sistema agrario a contorno dell'abitato	pag. 18
CAP. III	I vincoli sul territorio	pag. 24
CAP. IV	Obiettivi specifici del piano delle regole	pag. 27
CAP. V	Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati	pag. 29

PREMESSA

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

Il PdR, facendo proprie le analisi ricognitive effettuate dal DdP e coerenziandosi con i contenuti prescrittivi sovraordinati, 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 Legge Regionale richiamata il PdR:

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

obiettivi ed indirizzi generali del piano delle regole

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

Accanto agli obiettivi generali di Pianificazione che verranno esplicitati ed approfonditi dal presente studio, il 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.

Alcuni di questi obiettivi/azioni/indirizzi si esprimono attraverso le politiche socio-economiche dell'Amministrazione Comunale mentre 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.

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

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

Il nucleo di antica formazione

Tali zone definiscono 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 caratterizzato dalla compattezza dell'edificato e risulta ancora leggibile la continuità tipologica anche nelle porzioni di edificato ristrutturato; solamente in casi limitati appare di difficile lettura l'uniformità architettonica.

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

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

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

Al fine di verificare, attraverso una ricognizione puntuale e ordinata del patrimonio esistente, il livello qualitativo 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.

Le notizie raccolte nella scheda di rilievo sono riportate negli elaborati grafici che completano l'analisi conoscitiva del centro storico:

- Tav. pr 3 a "Nucleo di antica formazione: individuazione dei comparti e classificazione degli edifici": per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo il

nucleo antico è stato frazionato in comparti che in linea di massima coincidono con i quartieri urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta un'elencazione numerica progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo; 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 Niardo; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi; si riportano altresì le destinazione d'uso degli edifici di interesse pubblico e gli elementi architettonici e storico ambientali.

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

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

Fabbricati di valore monumentale

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

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

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

I beni su cui è stato registrato specifico vincolo decretato sono i seguenti:

Beni tutelati ai sensi del T.U. 490/99 art.4 – D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- Chiesetta di S.Giorgio
- Chiesa degli Angeli Custodi
- Chiesa di S.Maurizio

Beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – ex L.1089/1939:

- Casa Taboni, via Sommavilla
- Casa natale del Beato Innocenzo (Centro Studi)
- Edificio in via Scalvinoni
- Ex casa Poli (centro diurno per anziani)
- Cimitero
- Santella del Lazzeretto in località Gera
- Cappella votiva in località Crus
- Santella in località Portole



santella in località Crus



ingresso alla casa natale del beato Innocenzo



edificio ex casa Poli – centro diurno integrato

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

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

Fabbricati di valore storico – architettonico

Oltre agli edifici sopra elencati vincolati per legge in quanto di riconosciuto valore storico, architettonico o ambientale, il Piano ha rilevato edifici inclusi nel nucleo antico la cui valenza storico architettonica ne suggerisce la tutela.

Considerata l'assenza di specifico decreto di vincolo, il Piano include tali fabbricati nella seguente categoria che prevede interventi di tutela e valorizzazione.

Appartengono quindi a tale categoria gli edifici civili e i manufatti in genere di valenza storico-architettonica non vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 ma segnalati nell'allegato II del PTCP, dal SIRBEC (Sistema informativo Regione Lombardia), da IDRA (Atlante Beni culturali Regione Lombardia) o in pubblicazioni di carattere storico artistico o che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

I beni segnalati sono i seguenti:

- Vecchia segheria in via Rasica – ponte Torrente Re
- Centrale idroelettrica
- Santella in località le Nese
- Santella in via Sommavilla
- Santella in via S.Obizio
- Santella in via Canonica
- Santella ex casa S.Costanzo
- Santella Splas
- Santella in località le Nese

- Santella Pozza
- Santella Cuda
- Santella Desome
- Santella Motta
- Santella Madonnina
- Santella Plagne
- Santella S.Giorgio
- Ponte Storico in Località Brendibusio

Questi edifici si distinguono per elementi architettonici e stilistici particolarmente pregevoli. Numerosi sono i portali in pietra di vario disegno, che chiudono queste proprietà o caratterizzano facciate a volte molto rimaneggiate come si può evincere dal puntuale rilievo effettuato nel centro storico.

Nonostante queste positive premesse sono stati registrati interventi sull'edificato del centro storico 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 spostare l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione promuovendo e facilitando quindi consistenti interventi di recupero.

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 servizi di questo tipo.

Di conseguenza il Piano propone la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale.

Quindi, al fine di scongiurare la perdita dei connotati linguistici di cui sopra il Piano 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 alle zone A, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

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

Insegne relative ad attività commerciali

Balconi e ballatoi

- k) Parapetti e frangisole
- l) Recinzioni
- m) Elementi architettonici e decorativi
- n) Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra

LE SANTELLE E LE FONTANE

Numerosi sono gli esempi popolari di devozione sparsi sul territorio comunale. Tra le edicole sacre più interessanti e significative identificate sul territorio vanno menzionate:

La Santella della Peste è una cappella collocata in ambito rurale nel luogo che era utilizzato come lazzaretto. Nell'iscrizione in facciata è indicata addirittura come "santuario", poiché, per intercessione dei morti, sono state probabilmente dispensate alcune grazie, anche se non sono presenti ex voto. La facciata si apre a giorno e sul falso frontespizio sono affrescati due angeli che chiamano a giudizio i morti lì sepolti. Sul pilastro di sinistra è S. Rocco, sulle pareti laterali esterne i Santi Obizio e Costanzo a cavallo. Sotto le cornicette dei pilastri v'è l'iscrizione: «RESTAURATO L'ANNO 1889-1987», mentre sopra l'arco vi è un'iscrizione contenente la data 1880. La struttura è del XVII secolo, quindi successiva alla peste manzoniana. La data del 1880 si dovrebbe riferire a un primo restauro: gli affreschi conservano ancora una grazia settecentesca, ma dell'originale iscrizione latina rimangono solo le prime due righe. Sopra l'altare vi è il Crocifisso con due angeli, a sinistra l'arcangelo Gabriele che schiaccia il drago e a destra un angelo custode con bambino. Nella parete di sinistra è rappresentata la resurrezione dei morti, con l'angelo che suona la tromba, in alto Cristo giudice e alla sua sinistra l'arcangelo Michele con la bilancia e Giovanni Battista, e altri santi. Nella parete di destra una Madonna con Bambino che sovrasta il Purgatorio, da cui un angelo strappa un'anima. Nel soffitto è affrescato il Paradiso: al centro la Trinità con Cristo che regge la croce e ai suoi piedi la Madonna. Presso questa cappella nel mese di maggio si recita il rosario.

La Santella della Croce ha questo nome, probabilmente, perché le strade che si incontrano in un trivio formano una specie di croce. È una cappella con una copertura interna a crociera, e le modanature delle cornicette dei pilastri formano delle lunette nelle pareti laterali. Nel falso frontespizio, ai lati, è affrescata l'annunciazione, e al centro compare il Padreterno che invia la colomba. Sopra l'altare c'è Compianto con Giovanni e Maria Maddalena; e sulle pareti laterali, nei riquadri in basso, i santi Obizio e Costanzo e, nelle lunette, le sante Lucia e Apollonia.

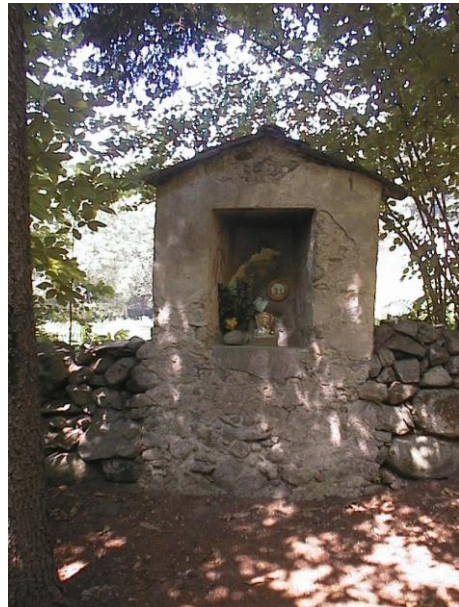


La Santella della Peste e la Santella della Croce

La Santella del Roccolo è situata in una curva della vecchia mulattiera che, passando sopra il cimitero, porta in località Roccolo. È costituita da una nicchia contenente una statua dell'Immacolata. Nella voltina è rappresentato un Cristo e nelle pareti laterali delle figure di Santi. Sui pilastri rimangono tracce di affresco.

La Santella di via Motta, con struttura a stele posta sopra un basamento con conci squadrate, ha un'unica nicchia, e la sua devozione è legata alla credenza che l'acqua che sgorga alla base sia miracolosa per gli occhi. Sopra la voltina vi è il Padre Eterno, e al suo interno una colomba. Nella parete di fondo della nicchia è affrescata la Madonna con Bambino e un personaggio non identificabile. Nelle pareti laterali interne due devoti e nei pilastri in facciata a sinistra vi è un santo non identificabile e a destra S. Giacomo.

La Santella della Madonna, posta a un bivio in via Portole nell'omonima località, ha una struttura a stele ed è inserita in un muro di cinta, appoggiata sopra un alto basamento in sassi. Presenta una nicchia in cui è affrescata la Madonna con Bambino con ai lati figure di santi non identificabili. Restano poche tracce dell'affresco che caratterizzava la facciata. Può essere datata al XIX secolo.



La Santella in Località Le Plagne e la Santella in Somnavilla

La Santella di Barnil potrebbe essere addirittura attribuibile ai Brighenti di Clusone, ma è gravemente rovinata. Sul fondo della volta si vede un viso molto delicato di Madonna, e sulla parete di sinistra restano solo incisioni dell'intonaco che delineano una figura. Esternamente, sulla parete laterale sinistra, resiste un S. Carlo Borromeo di buona fattura.

L'Affresco della Canonica è posto sopra il portale d'ingresso alla canonica, e fu fatto fare da Francesco Sacrestano nel 1704: rappresenta la Madonna con un santo guerriero e S. Francesco.



Il Santel di Splàh e la Santela de Pòha



La Nicchia in Somnavilla e la Santella di Barnil



L'Affresco della Canonica

A fianco delle santelle e degli affreschi che caratterizzano l'ambiente urbano del centro storico e l'ambito rurale sono stati rilevati significativi esempi di fontane realizzate in pietra che sono parte integrante del disegno urbano del centro storico. Importante è stato il loro ruolo quale servizio primario all'interno dell'abitato quando ancora non esisteva la rete dell'acquedotto comunale, tale ruolo è ad oggi secondario ma sostanziale rimane la loro presenza nell'arredo del centro storico e nella sua definizione tipologica e ambientale; da non sottovalutare anche la valenza artistica di alcuni esempi di artigianato locale della lavorazione della pietra in particolare arenaria (rossa e grigia) e granito dell'Adamello.



Fontana in arenaria rossa in P.za cappellini prima e dopo i lavori di restauro



Fontane in granito dell'Adamello in via Somnavilla e in via Adamo



Fontane in via Adamo e in vicolo Valle

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

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.

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



Esempi di edifici di interesse storico testimoniale

Fabbricati già trasformati

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

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



Esempi di edifici già trasformati

Fabbricati tipologicamente in contrasto

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

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



Esempi di edifici tipologicamente in contrasto con il Centro Storico

Strutture di epoche varie

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

Questi manufatti caratterizzano frequentemente le aree libere, i cortili ed i broli a corona del nucleo edificato, ma spesso le strutture afferenti a questo gruppo sono costituite anche da

elementi di non modeste dimensioni addossati ai fabbricati principali e realizzati con materiali e secondo tipologie che alterano profondamente la percezione del centro storico.

le potenzialità di piano

Dal rilievo effettuato, e da quanto sopra analizzato, è emerso che alcuni interventi eseguiti in passato nell'edificato del centro storico non sono stati molto 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, 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 a volte carente di infrastrutture di questo tipo;
- promuovere interventi di riqualificazione delle aree pubbliche;
- introdurre principi di incentivazione al recupero dell'edificato in centro storico finalizzati ad un minore consumo del suolo comunale e alla riqualificazione del costruito storicizzato.

Come già accennato, la definizione del quadro conoscitivo ha riguardato anche il complesso di elementi singoli (decorativi e strutturali) e manufatti in genere che definiscono questo particolare ambito urbano; le norme introdotte dal piano per la regolamentazione degli interventi all'interno del nucleo di antica formazione interessano anche tali aspetti e sono finalizzate ad un loro recupero quali potenziali elementi di miglioramento della qualità ambientale/urbana del nucleo antico. Si elencano di seguito gli elementi che vengono puntualmente considerati all'interno dell'apparato normativo di Piano:

- a) Fronti degli edifici: con particolare attenzione a puntuali elementi architettonici quali contorni di finestre, balconi ecc; le schede di rilievo specifiche per ogni edificio mettono in rilievo la presenza di tali elementi.
- p) Aree inedificate, percorsi, cortili, orti e giardini: numerose sono le aree non edificate che caratterizzano il centro storico. Spesso sono i cortili comuni, interni alla cortina muraria che si affaccia sulla strada quale definizione dello scheletro distributivo del tessuto antico. Anche le aree verdi spesso coltivate ad orto sono testimonianza della valenza rurale dei fabbricati in epoca storica: sono ancora numerose le aree verdi che caratterizzano e definiscono la cortina del centro storico.
- q) Impianti tecnologici, insegne relative ad attività commerciali: questi elementi caratterizzano spesso in modo non positivo le facciate dei fabbricati in centro storico. Intento del Piano è la loro eliminazione/integrazione attraverso l'interramento delle reti ed un corretto inserimento dei singoli elementi nel contesto urbano.
- r) Finestre: frequentemente le dimensioni e le tipologie delle aperture introdotte nei progetti di recupero risultano avulsi dal contesto. Il Piano propone quindi delle prescrizioni in merito alla definizione di tali parti.
- s) Locali voltati: le volte a botte o a crociera, nelle varianti tipiche del contesto valligiano, caratterizzano con regolarità i piani terra dei fabbricati.

- t) Coperture: frequentemente nel passato gli interventi di recupero hanno portato ad un ridisegno delle coperture originarie. Il Piano si pone come obiettivo la tutela delle coperture originarie nella forma e nella composizione materica.
- u) Recinzioni: lo strumento urbanistico vigente non definisce alcuna regolamentazione nella formazione delle recinzioni in centro storico. Sono stati quindi spesso rilevati elementi non integrati al contesto storico (recinzioni in calcestruzzo o con elementi prefabbricati). Il Piano propone una norma che consenta di definire tipologicamente questi significativi elementi di connotazione degli spazi liberi all'interno del nucleo antico.

Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento

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

In particolare l'edificazione residenziale di Niardo si è sviluppata:

- nella porzione immediatamente a ridosso della ex SS42 (via Nazionale) quale principale direttrice di scorrimento storica per la Vallecamonica;
- nelle aree a contorno del nucleo di antica formazione;
- lungo via Gera e via Molini che dalla ex SS42 conducono al centro abitato del capoluogo e su cui si assesta l'ambito produttivo comunale.

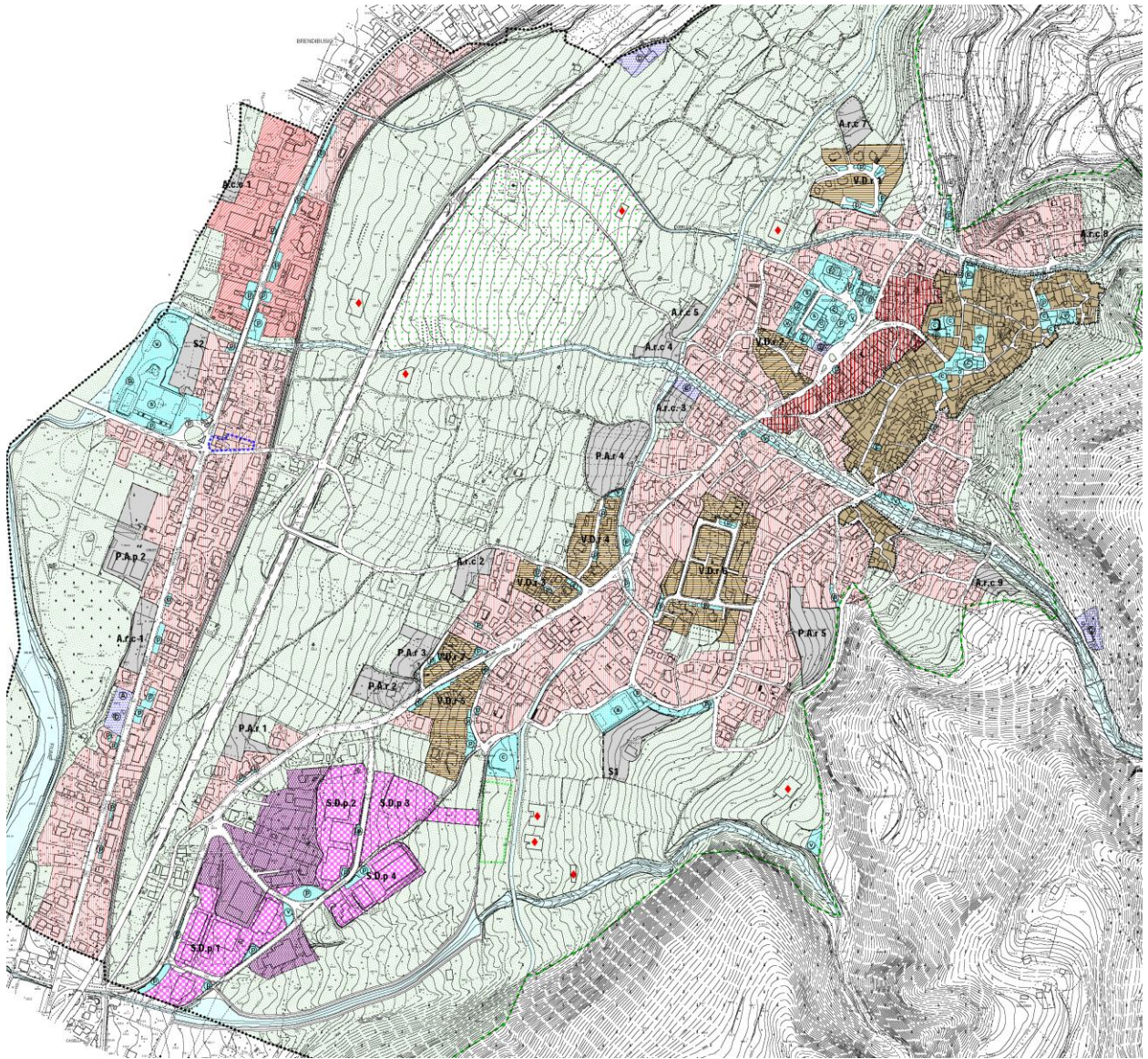
Il tessuto oggi rilevato deriva da una crescita urbana che ha avuto come principale obiettivo l'edificazione dei lotti liberi interni ed a contorno del tessuto consolidato attraverso una progressiva urbanizzazione lungo quelle direttrici stradali che negli anni '70 hanno visto crescere in modo sporadico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

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

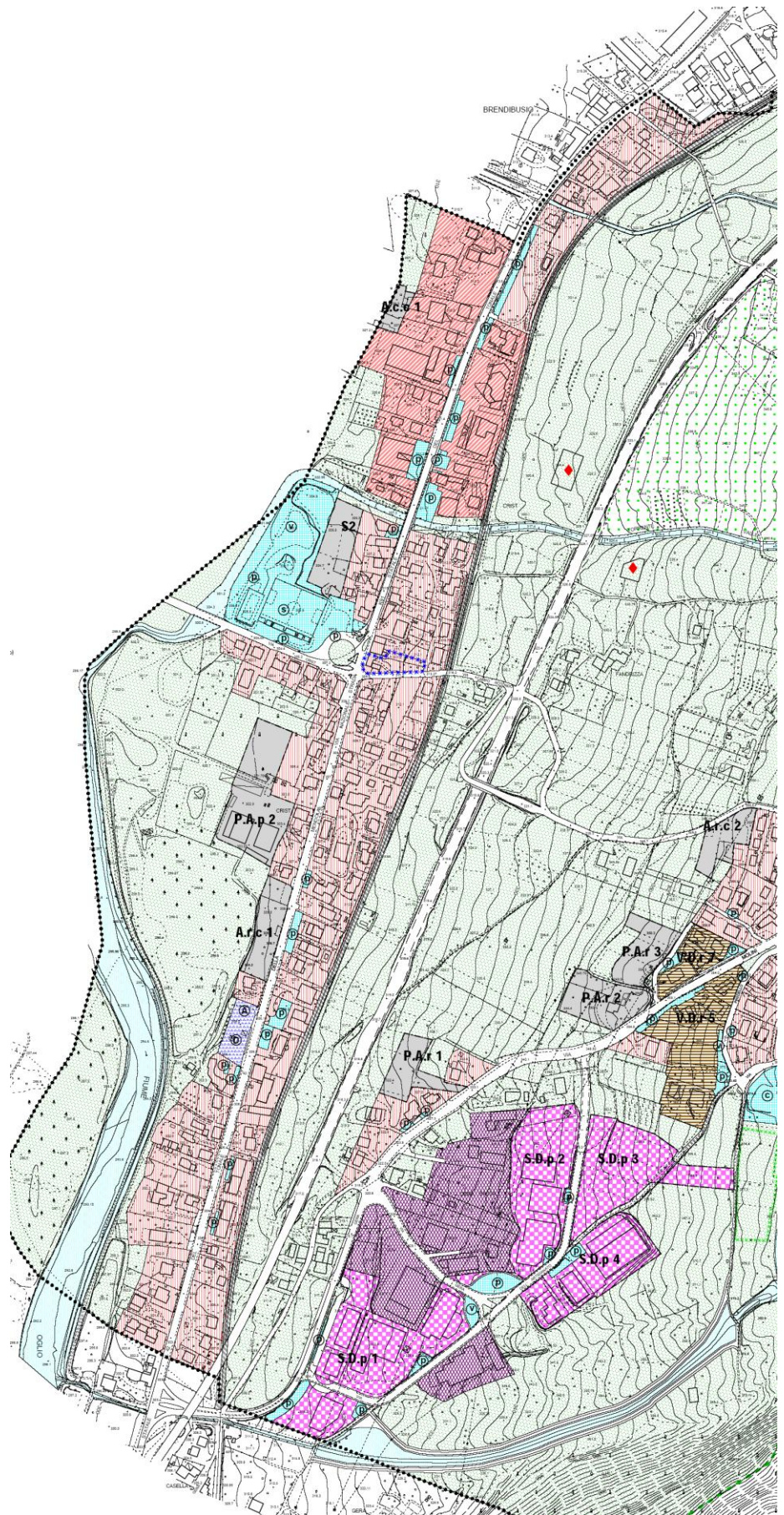
Il tessuto presenta quindi a volte connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie e spesso contrastanti nonché mancanza di servizi primari quali verde e parcheggi.

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

1. esistenti di contenimento edilizio: comprendono gli ambiti edificati immediatamente a ridosso del nucleo antico: si caratterizzano per un'edificazione compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno;
2. esistenti di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia.
3. Completano il quadro del tessuto urbanizzato gli ambiti a volumetria definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG, si rilevano n.7 ambiti a volumetria definita per complessivi mc 52.507,15.



Estratto Tavola pr 2 "Azzonamento del territorio urbanizzato" – Le aree residenziali del capoluogo



Estratto Tavola pr 2 "Azzonamento del territorio urbanizzato"-le aree residenziali in loc. Crist

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

1. industriali e artigianali esistenti di completamento: comprendono il polo produttivo posto a valle dell'abitato che si sviluppa su via Gera; tali ambiti si caratterizzano per la presenza di edifici produttivi ed alcune residenze a servizio del produttivo (residenza del custode o del titolare);
2. ambiti per impianti tecnologici e distributivi: rappresentano le aree in cui sono insediate strutture di servizio quali i distributori di carburante, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, l'isola ecologica;
3. Completano il quadro del tessuto urbanizzato gli ambiti a volumetria/superficie definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG; si rilevano n.4 ambiti a superficie definita per complessivi mq 34.876,45 di Sf.

Il disegno urbanistico del territorio edificato viene inoltre completato dagli ambiti di trasformazione di tipo residenziale, produttivo ed a servizi che vengono rappresentati in cartografia con una grafia omogenea di colore grigio: la loro definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano.

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

criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato

Alcuni 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.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'interno di specifico Regolamento Comunale verranno trattate in modo specifico le tematiche in oggetto.

CAP. II IL SISTEMA AGRARIO A CONTORNO DELL'ABITATO

Il vasto polmone che abbraccia le realtà urbane comunali ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); non molte sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale: sia le aree collinari che si sviluppano sul versante orografico sinistro della valle (ambito del Parco dell'Adamello nella porzione pedemontana), che le aree di pianura lungo le rive del Fiume Oglio e di medio versante (tra l'abitato del Crist e l'abitato del capoluogo), sono interessate da edificazioni sparse anche di carattere non agricolo che di fatto snaturano la valenza rurale del contesto.

In generale gran parte del territorio di Niardo è occupato da boschi e, in minor misura, da pascoli e prati.

Le superfici a "foraggio" sono oggi in notevole riduzione e in fase di trasformazione. Le aree a prato-pascolo rischiano d'essere progressivamente colonizzate da specie invasive a propagazione spontanea, con degrado e modifica strutturale del suolo e delle opere messe un tempo in atto per la sua difesa, mentre più a valle, i pianori sono interessati dall'espansione edilizia e dalle altre attività antropiche.

Le aree verdi libere da boschi, un tempo utilizzate a pieno titolo per le attività agricole si trovano nella porzione di territorio indicativamente compresa tra 300 e 600 m s.l.m. ai piedi delle aree boscate più scoscese; altre si concentrano nella porzione di territorio nei pressi della località "Le Nese", "Barnil", "Bandierina", "Spalsmort" più a nord e "Lazzaretto" e "Disino", situate a sud-ovest del paese. In tali aree si possono ancora notare gradonature e terrazzamenti, questi ultimi costruiti con muri di pietra assemblati a secco, particolarmente rappresentativi del territorio e testimonianza della tradizione costruttiva del passato.

Terrazzamenti, gradonature e sistemazioni agrarie, costruite a difesa dei sovrastanti acclivi, a dimostrazione dell'antico attaccamento alla terra, rappresentano quella che un tempo era una delle poche risorse socio-economiche gestite con notevole fatica.



Terrazzamenti nelle località Barnile e Le Nese

In particolare i terrazzamenti più importanti si trovano nella porzione più a nord del territorio comunale, in località Le Nese, Barnil e Bandierino: alternati ai prati, sono stati realizzati in passato dei terrazzamenti artificiali, al fine di diminuire localmente l'originaria pendenza del terreno e sottrarre alla natura nuove aree coltivabili. In misura minore gradonature con muri a secco si trovano anche nei pressi della località Lazzaretto.

La maggioranza di questi terrazzamenti è coltivata ad orto, mentre la restante parte, soprattutto in località Barnil e Bandierino, è utilizzata come prato da sfalcio; solo i terrazzamenti posti a maggiore distanza dall'abitato od in posizione meno favorevole per le coltivazioni sono stati completamente abbandonati e ripresi dal bosco.

L'assenza di un'adeguata manutenzione delle opere di sostegno ha determinato fenomeni franosi coinvolgendo sia i muri di sostegno, sia il terreno posto alle loro spalle. Le mutate esigenze, derivanti dai cambiamenti economico-sociali avvenuti nel corso dei decenni, costituiscono la principale ragione dell'abbandono o il cambiamento d'uso di queste porzioni di terreno periferico e in posizione disagiata, creando le premesse per l'invasione spontanea di specie arboree e minacciando la conservazione della loro struttura.



Coltivazione di mais in località Le Nese e, sullo sfondo, i maestosi rilievi della Concarena

Anche il versante posto a sud-ovest del paese era in passato interamente ordinato da sistemazioni agrarie. Oggi l'intero pendio è in parte coperto da prati e da boschi di conifere misti a latifoglie dai quali spiccano macchie di castagni ed esemplari di castagni isolati.

La coltura del vigneto, abbinata alla struttura del terrazzamento, è presente nel territorio comunale nella fascia collinare posta a nord, in località Barnil, tra il confine con il Comune di Braone e il centro abitato di Niardo.



Vigneti in località Barnile

Tale tipo di coltivazione ha conosciuto scarsa diffusione sul territorio comunale di Niardo, essendo più adatti a ciò i terreni posti sulla sponda destra orografica del fiume Oglio; l'odierno abbandono delle attività agricole ha compiuto il resto.

Attualmente il terreno adibito all'agricoltura risulta frazionato in piccole proprietà, con conduzione diretta. La coltivazione dei cereali è intensiva e la rotazione in uso è biennale. Non esistono colture specializzate (patate, granturco, orzo, segale e vite). L'allevamento degli animali da cortile ha una relativa importanza economica, mentre diffuso è l'allevamento del coniglio, anche di razze pregiate come quello «d'Angora» e «Gigante di Fiandra». Comune è l'allevamento dei suini, in particolare per uso domestico, mentre non si allevano cavalli ma solamente asini, muli, pochi ovini e caprini. Un tempo molte famiglie allevavano il baco da seta. Una fonte di reddito che nel tempo ha perso la preminenza che aveva fino ad alcune decine di anni fa è la vendita del legname, così come l'allevamento di bovini: sussistono ancora allevamenti familiari e tradizionali che hanno una certa importanza tra le attività agricole locali, con la pratica dell'alpeggio. Dal 1949 sono in funzione le malghe comunali, tra le quali Stabio (la più importante per vastità e per i bovini) Ferone e Campadelli per gli ovini.

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

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

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

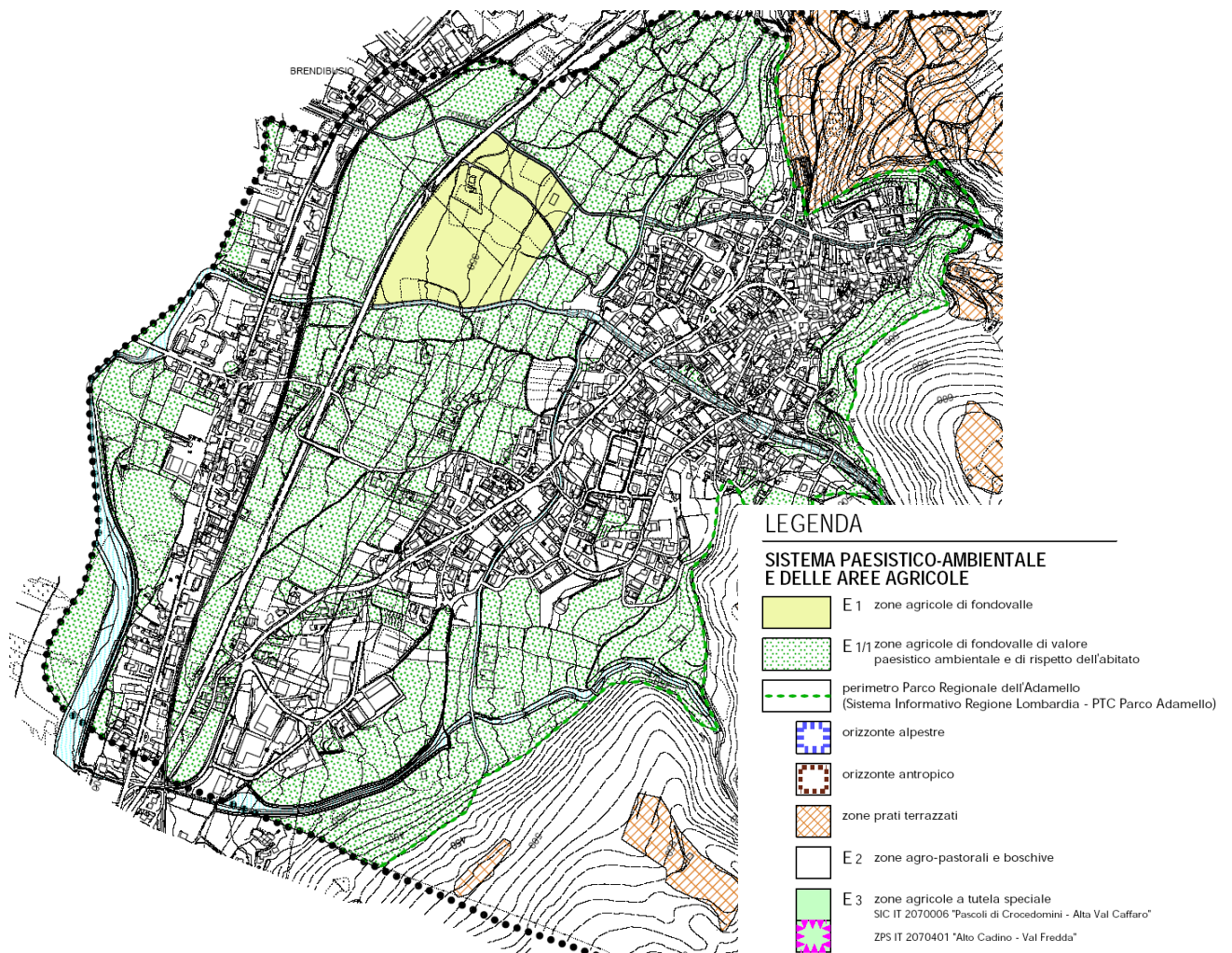
- tutelare e mantenere in vita gli edifici esistenti (anche se non più utilizzati a fini agricoli) al fine di evitare il totale abbandono della campagna: la mancanza di vita nel territorio agricolo

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.

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

- una porzione definita dalle zone di "E1/1 Zone agricole di fondovalle di valore paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato" sottoposta a tutela ambientale: in essa sono ammessi, dal punto di vista edilizio, unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale del contesto; è ammesso l'utilizzo agricolo dei suoli ma non è consentito l'insediamento di nuove attività di tipo primario;
- una seconda porzione destinata in modo specifico alla realizzazione di edifici produttivi per lo svolgimento dell'attività agricola.



Estratto Tavola pr1 "azzonamento territorio montano" – le aree destinate all'agricoltura

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

Le norme specifiche che ritroviamo all'interno del Piano delle Regole per le zone E1-E 1/1 - E2-E3 consentono una precisa individuazione sia dei parametri di recupero degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di manufatti agricoli.

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

- Aree E1 agricole di fondovalle: comprendenti i terreni di interesse zootecnico, i terreni viticolo frutticoli e i pascoli arborati posti sul fondovalle;
- Aree E1/1 agricole di fondovalle di valore paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato: un importante tema che lega la programmazione di servizi nell'ambiente urbanizzato e non, è la salvaguardia delle aree a verde attrezzato, delle aree non edificate libere nonché di quelle agricole. Il Piano delle Regole prevede la valorizzazione degli aspetti paesaggistici tra l'urbano ed il contesto ambientale a contorno al fine di costituire dei percorsi caratterizzati da una continuità paesaggistica e storico ambientale dell'abitato e della campagna. Anche la previsione relativa al recupero della viabilità rurale presente nel contesto pedemontano e montano (tav. dp4b Infrastrutture montane) contribuisce ad una valorizzazione delle zone verdi di connessione tra territorio agricolo ed edificato favorendo la fruibilità del contesto rurale e delle sue valenze paesistico-ambientali. Dall'analisi degli elaborati grafici (tav. dp4b Infrastrutture montane – pr2 azionamento territorio urbanizzato) si possono individuare queste specifiche azioni di Piano che hanno trovato la loro attuazione all'interno delle zone a contorno dell'abitato che sono oggetto di rispetto e valorizzazione (attraverso l'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione) e fungeranno da connessione con le aree agricole presenti sul territorio;
- Aree E2 agro-pastorali e boschive: comprendenti i terreni imboschiti e i pascoli di media ed alta quota e cespugliati inclusi nel perimetro del Parco Regionale dell'Adamello;
- Aree E3 agricole a tutela speciale: comprendenti gli ambiti identificati dal S.I.C. IT2070006 dei Pascoli di Crocedomini – Alta Val Caffaro inclusi nel perimetro del Parco Naturale dell'Adamello tra cui la Z.P.S. IT2070401 Alto Cadino-Val Fredda inclusi nel perimetro del Parco naturale dell'Adamello.

Completano il quadro del territorio non urbanizzato le aree di "E1/1 Agricole di fondovalle di valenza paesistica e di rispetto dell'abitato" quale tessuto di connessione tra le aree naturali e le aree antropizzate (definite a livello normativo all'interno del Piano dei servizi).

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

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

Le NTA del Piano delle Regole definiscono precisi indirizzi di tutela per gli interventi sul territorio agricolo siano essi di tipo produttivo, residenziale (per il conduttore del fondo), di recupero e manutenzione. Le norme riguardano quindi non solo le potenzialità edificatorie, ma disciplinano

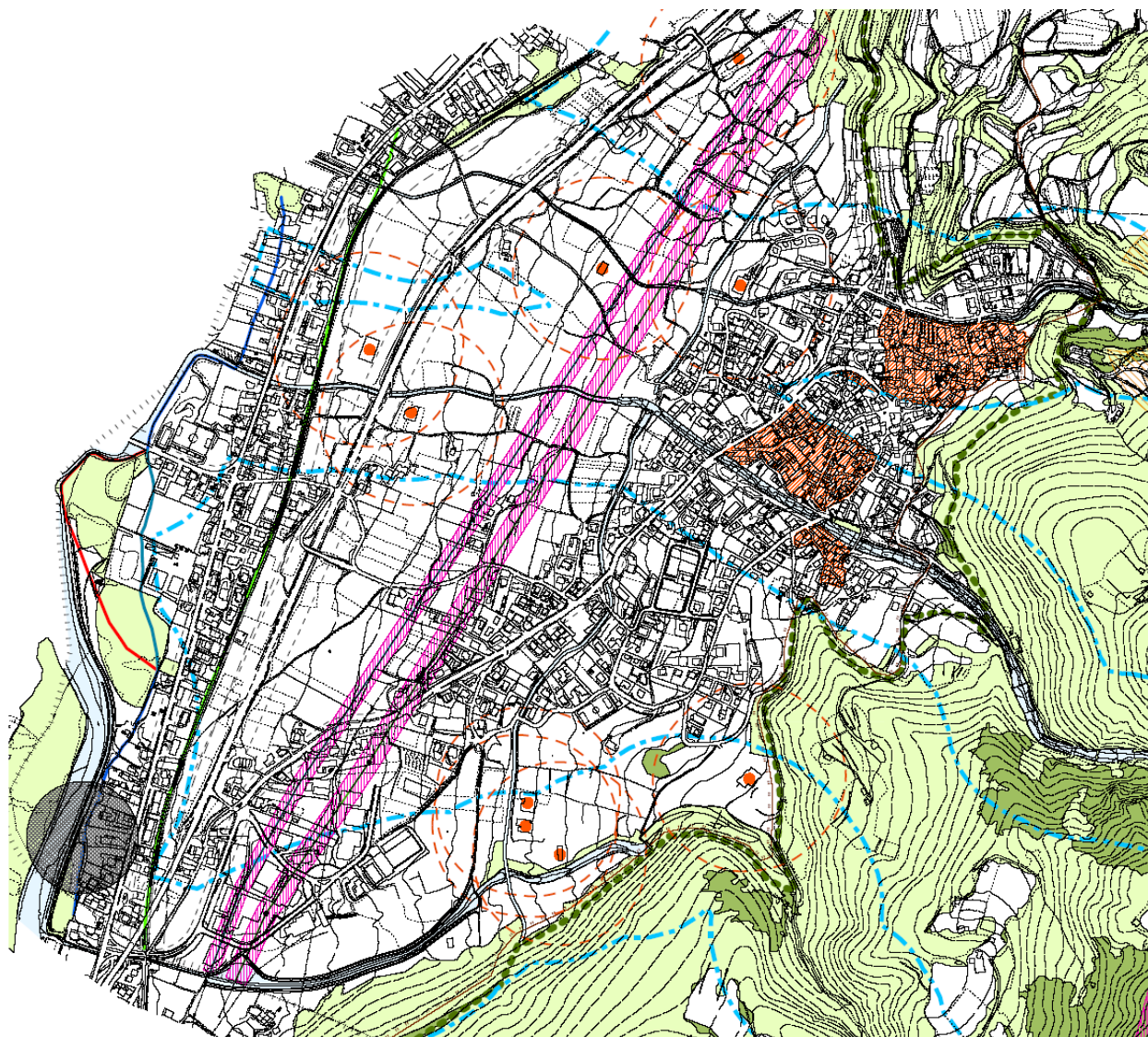
ogni intervento a carico dei suoli, delle aree libere, delle strade, dei sentieri, delle recinzioni, dei terrazzamenti e del paesaggio in genere.

CAP. IIII VINCOLI SUL TERRITORIO






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

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







La definizione cartografica dei vincoli rilevati sul territorio viene effettuata all'interno del DdP nella Tavola "dp6 Vincoli amministrativi ed ambientali" che rappresenta un supporto indispensabile per la definizione delle trasformazioni sul territorio comunale.

















LEGENDA

	confine comunale
	corsi d'acqua
	vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/1923)
	aree delle sorgenti capotate a scopo idropotabile
	Parco Regionale dell'Adamello (L.R. n.86 del 30/11/1983 - D.g.r. 7/21201 del 2005)

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

	vincolo fluviale (D.Lgs.22/01/2004 n. 42 art.142 comma 1 lettera c); L. 8 agosto 1985, n. 431)
	aree escluse dal vincolo fluviale (D.Lgs.22/01/2004 n. 42 art.142 comma 2 lettera a) ; L. 8 agosto 1985, n. 431)
	area di rispetto dei laghi (300 m) - Lago della Sorba (D.Lgs.22/01/2004 n. 42 art.142 comma 1 lettera b) ; L. 8 agosto 1985, n. 431)
	quota altimetrica 1600 m s.l.m. (D.Lgs.22/01/2004 n. 42 art.142 comma 1 lettera d) ; L. 8 agosto 1985, n. 431)
	territori coperti da boschi - bosco altofusto vincolo paesaggistico (D.Lgs.22/01/2004 art.142 comma 1 lettera g)) vincolo forestale (art.43 L.R.31/2008)
	territori coperti da boschi - bosco ceduo vincolo paesaggistico (D.Lgs.22/01/2004 art.142 comma 1 lettera g)) vincolo forestale (art.43 L.R.31/2008)

Aree protette	
	Siti di Importanza Comunitaria (Pascoli di Crocedomini - Alta Val Caffaro - IT2070006) (D.g.r. n. 8/3798 del 2006)
	Zone di Protezione Speciale (Parco naturale Adamello - IT2070401) (D.g.r. n. 8/6648 del 2008)
Vincoli amministrativi	
	fascia di rispetto cimiteriale
	fascia di rispetto ferroviario (30m)
	fascia di rispetto stradale
	fascia di rispetto depuratore (100m)
	elettrodotto T024 e fascia di rispetto di 13 m
	elettrodotto T740 e fascia di rispetto di 19 m
	elettrodotto T380 e fascia di rispetto di 47 m
Elementi relativi al P.A.I.	
	limite tra la fascia A e la fascia B
	limite tra la fascia B e la fascia C
	limite esterno della fascia C
	limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
	allevamenti e relative fasce di rispetto (150m)

Estratto Tavola dp6 "vincoli amministrativi ed ambientali"

Nello specifico la tavola di riferimento riporta la seguente vincolistica:

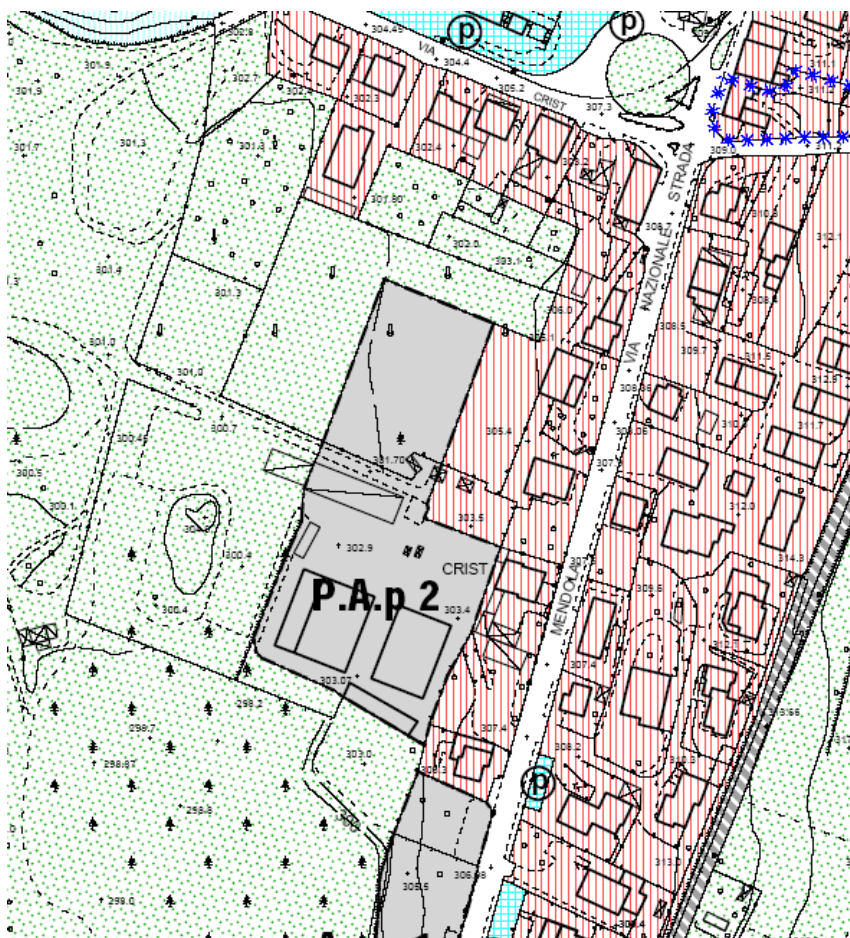
- vincolo idrogeologico (RDL 3267/1923): il vincolo corre immediatamente a ridosso del nucleo di antica formazione per proseguire verso i confini comunali di Braone a Nord e Breno a Sud, assestandosi ai piedi del versante;
- vincolo fluviale (DLGS 42/2004 L.431/85): interessa, il fiume Oglio per tutto il tratto che scorre sul territorio comunale, il torrente Val di Cobello, il Torrente Val di Niardo e del Re; il torrente Val di Fa;
- territori coperti da boschi (DLGS 42/2004): il vincolo interessa la maggior parte del territorio agricolo a monte dell'abitato;
- aree alpine (DLGS 42/2004): sono caratterizzati da questo vincolo gli ambiti montani posti ad una quota superiore a m 1.600 s.l.m.;
- ambiti ad elevata naturalità (PTR art. 17): sono gli ambiti posti ad una quota superiore a m 1.000 s.l.m.;
- aree a contorno dei pozzi e delle sorgenti: il vincolo riguarda la definizione delle aree di rispetto a contorno dei punti di captazione per uso idro-potabile presenti sul territorio comunale o su ambiti di confine in comuni contermini;
- rispetto cimiteriale: sul territorio comunale è stata rilevata la presenza di un cimitero la cui fascia di rispetto è variabile da m 50,00 a m 100,00;
- rispetto stradale: il Piano rappresenta le fasce di rispetto relative alla viabilità principale presente sul territorio in base alla classificazione funzionale delle singole strade ed alla definizione del centro Abitato; il vincolo introdotto su alcuni tratti è quindi suscettibile di variazione in base alla modifica del perimetro richiamato;
- rispetto elettrodotti: il territorio comunale è attraversato da numerosi elettrodotti a media ed alta tensione che determinano specifiche fasce di rispetto di prima approssimazione, definite dall'ente gestore, in base all'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle stesse: il Piano rappresenta queste fasce che saranno oggetto di verifica in sede di attuazione dei singoli interventi;

- rispetto antenne per telecomunicazioni: il territorio di Niardo è interessato dalla presenza di antenne che vengono puntualmente rappresentate sulla tavola in esame;
- elementi relativi al P.A.I.: il piano individua i limiti delle fasce A-B-C; non sono presenti le fasce a rischio idrogeologico molto elevato zone 1-2 (L.267/98) definite dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- allevamenti: sul territorio comunale sono stati rilevati numerosi allevamenti dislocati anche in aree prossime all'abitato; il Piano individua gli allevamenti con un numero di capi superiore a 10 e ne definisce a contorno una fascia di rispetto ad indicare un limite di reciprocità nello sviluppo urbano e agricolo;
- sul territorio Comunale sono inoltre presenti un Sito di Interesse Comunitario che comprende altresì una Zona a Protezione Speciale: tali ambiti vengono puntualmente rappresentati sulle tavole di Piano.

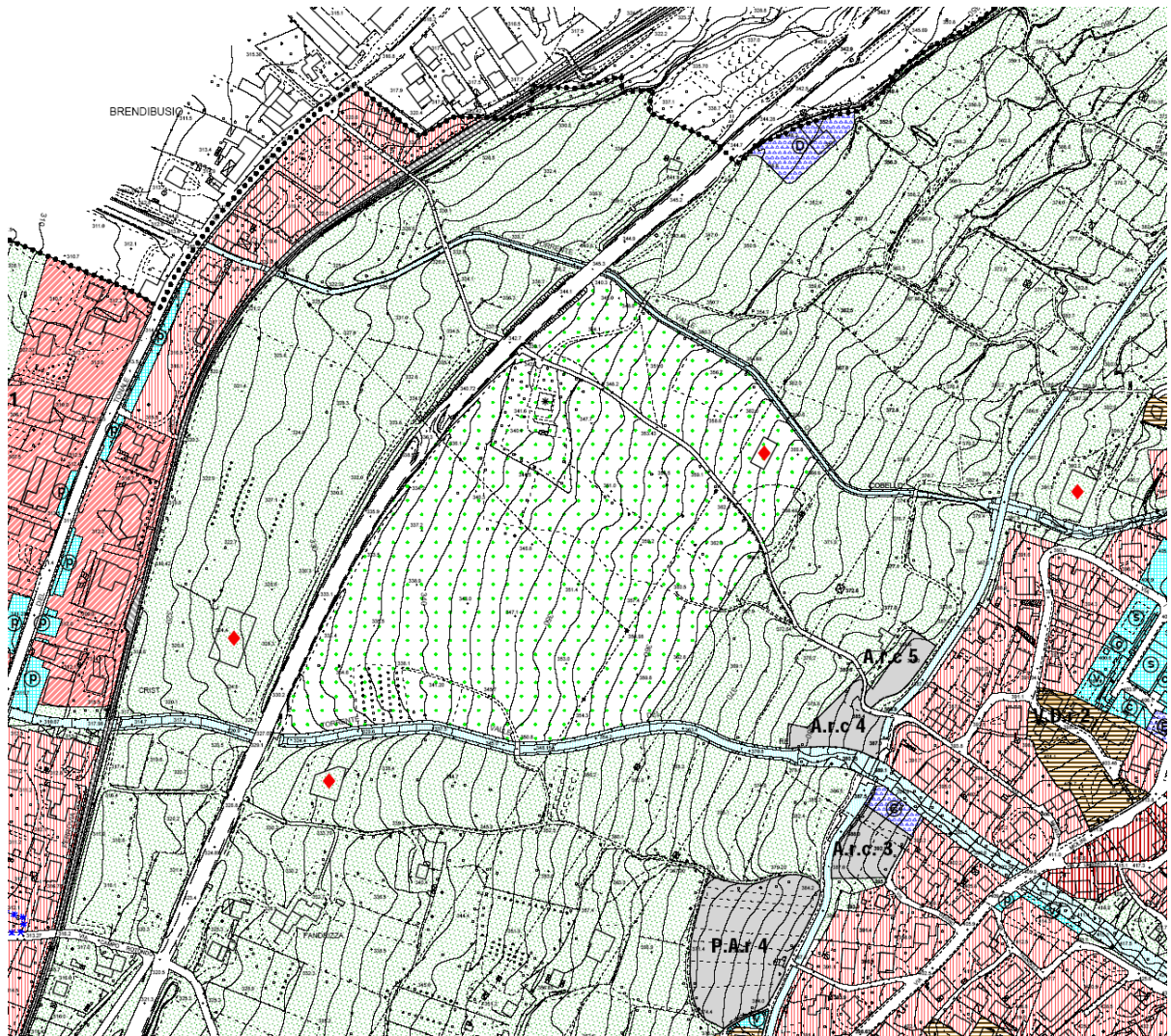
La proposta progettuale del Piano delle Regole si riferisce in particolare all'approfondimento ed alla puntualizzazione degli obiettivi generali espressi dal Documento di Piano in rapporto alle criticità e potenzialità evidenziate sul territorio in fase ricognitiva.

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

- Ampliamento area località Gera e miglioramento viabilità di accesso e aree di sosta: il Piano prevede il completamento delle aree produttive esistenti attraverso l'introduzione di nuovi Ambiti di sviluppo territoriale a vocazione artigianale la cui attuazione è subordinata al completamento della viabilità esistente ed alla realizzazione di nuove aree a verde ed a parcheggio. L'attuazione di tali ambiti è subordinata all'attivazione di procedure si SUAP o Varianti puntuali.
- Completamento area località Crist: il Piano riprende il disegno urbanistico delle aree produttive parzialmente insediate poste in Loc. Crist. Il completamento di tali ambiti viene sottoposto a Piano Attuativo il cui convenzionamento prevede anche interventi di compensazione: la compartecipazione nella realizzazione di opere di urbanizzazione in località Gera.



- Individuare un'area circoscritta a vocazione agricola che includa le realtà legate agli allevamenti in essere: la vocazione agricola di parte del territorio comunale viene riconosciuta dal Piano attraverso l'individuazione di zone "Agricole". Nelle prime è ammesso l'utilizzo agricolo dei suoli ma non è ammessa la realizzazione di strutture produttive agricole: il vincolo viene introdotto al fine di tutelare le realtà residenziali a contorno e per valorizzare gli ambiti ad elevato valore percettivo; l'edificazione delle strutture produttive di tipo agricolo viene ammessa all'interno di un ambito compreso tra l'abitato del capoluogo e l'abitato del Crist individuato dal Piano come zona E1 agricola di fondovalle.



L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano porterà ad un incremento della capacità insediativa teorica, ma anche gli interventi di completamento all'interno del centro storico e nelle aree edificate che definiscono il tessuto urbano consolidato possono concorrere alla crescita del potenziale teorico del Piano.

In generale in merito al recupero abitativo dei centri storici, può considerarsi trascurabile il nuovo peso insediativo indotto da un eventuale recupero: lo stesso si configura infatti come ampliamento di unità abitative esistenti; il recupero dei nuclei di antica formazione si configura infatti, nella maggior parte dei casi, come miglioramento dello standard abitativo in essere.

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B2, T il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 52.775,34 mentre risulta di mc 52.507,15 il potenziale volumetrico residuo degli ambiti soggetti a PA già convenzionati.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 614,37 abitanti (considerando un equivalenza di mc 150,00/abitante per i nuovi insediamenti e mc 100,00/abitante per gli ambiti edificabili secondo la normativa del PRG previgente) come risulta dalla seguente analisi:

Potenziale dei lotti liberi residenziali zone B2

mq 51.255,45 x 0,33 x h3,0= mc 50.742,89/150mc/ab n. abitanti 338,28

Potenziale dei lotti liberi per attività terziarie zone T

mq 4.064,90 x 0,50 x h3,0/3= mc 2.032,45/150mc/ab n. abitanti 13,55

Potenziale ambiti residenziali a Volumetria Definita

mc 52.507,15/100*50% n. abitanti 262,54

Abitanti teorici n. 614,37

Relativamente agli ambiti produttivi il Piano propone il completamento degli ambiti esistenti riconfermando le previsioni del PRG previgente secondo le seguenti quantità e proponendo nuove aree di trasformazione:

Lotti liberi	mq	11.788,55
Ambiti a Superficie Definita	mq	49.198,90
Superficie territoriale produttiva già edificata	mq	18.656,05
Superficie territoriale per imp. Tecnologici e dist. già edificata	mq	7.191,35
Superficie territoriale produttiva di nuovo impianto	mq	8.604,00
<hr/>		
Superficie Territoriale produttiva complessiva	mq	95.438,85

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

I tecnici estensori

esine, gennaio 2013