



Sindaco  
Oscar Panigada

Assessore all'urbanistica  
Massimo Berlinghieri

Responsabile Area Gestione del  
Territorio e progettista  
arch. Ivo Filosi  
collaboratori:  
geom. Giacomo Pelamatti  
geom. Elena Richini

**Variante 2013:**  
Consulente per la variante e per  
la procedura di V.A.S.  
Masterplanstudio srl

**Gruppo di lavoro per  
l'elaborazione del PGT 2008:**

Ufficio di Piano  
ing. Fabrizio Cortinovis  
arch. Federico Baiguini  
Ufficio edilizia sostenibile  
Agenda 21 - Calopicos

Coordinatore e responsabile  
scientifico  
arch. Federico Acuto  
Progettisti Associati -  
Masterplanstudio

Consulente dell'Autorità  
Competente V.A.S.  
arch. Luigi Fregoni

Consulente per la V.A.S.  
ing. Marcello Peli  
Studio Artec

Consulente per la componente  
paesaggistica  
Belotti & Pagani Architetti  
Associati

Consulente per la componente  
geologica e sismica  
geo. Luca Albertelli  
Cogeo snc

Consulente per aggiornamento  
zonizzazione acustica  
ing. Corinne Bonnaure

Adozione:

Approvazione:



Via Aosta 2  
20155 Milano  
[www.masterplanstudio.it](http://www.masterplanstudio.it)

**Comune di Pisogne  
Provincia di Brescia**

**p g t**

## **Documento di Piano VARIANTE 2013**

**DP 2013**

Maggio 2013



# Indice

## PARTE I – SCENARI DI TRASFORMAZIONE

<b>0</b>	<b>VARIANTE 2013</b> .....	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>7</b>
1.1	UN APPROCCIO CONSAPEVOLE .....	7
1.2	LA STRUTTURA DELLA LR12/2005 .....	7
1.3	LA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	8
<b>2</b>	<b>STRUTTURA DEL DP</b> .....	<b>11</b>
2.1	I CONTENUTI DELL'ART. 8 DELLA LR 12/2005 .....	11
2.2	ARCHITETTURA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	12
2.3	SPECIFICITÀ METODOLOGICHE DEL DP DI PISOGNE.....	16
<b>3</b>	<b>CONTINUITÀ E DISCONTINUITÀ CON IL PASSATO</b> .....	<b>21</b>
3.1	LA SCALA TERRITORIALE: UN CONTESTO IN CERCA DI IDENTITÀ.....	21
3.2	IL QUADRO TERRITORIALE NELLA CRISI ATTUALE.....	24
3.3	L'AMBITO DEL "CAPOLAGO" .....	25
3.4	LE RELAZIONI CON I COMUNI CONTERMINI: OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ .....	33
3.5	VALUTAZIONE DI SINTESI DEL QUADRO COMUNALE ATTUALE.....	35
<b>4</b>	<b>SCENARIO STRATEGICO</b> .....	<b>61</b>
4.1	LIMITI E CONDIZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ: LE "TUTELE CONDIVISE" .....	61
4.2	LINEE GENERALI D'AZIONE .....	61
4.3	POLITICHE DI ACCOMPAGNAMENTO .....	63

## PARTE II – GESTIONE DEL TERRITORIO

<b>5</b>	<b>ASSETTO URBANISTICO GENERALE E VALENZA PAESISTICA</b> .....	<b>69</b>
5.1	ASSETTO URBANISTICO: INVARIANTI STRUTTURALI - SISTEMI INSEDIATIVI.....	69
5.2	ASSETTO URBANISTICO: UNITÀ DI PAESAGGIO (UP).....	70
5.3	CONTENUTI E VALENZA PAESISTICA DEL PGT .....	70
5.4	SINTESI DELLE VALUTAZIONI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA E AMBITO DI ELEVATA NATURALITÀ.....	73
<b>6</b>	<b>POLITICHE DI INTERVENTO</b> .....	<b>75</b>
6.1	QUADRO DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PGT.....	75
6.2	LE POLITICHE SETTORIALI .....	76
6.3	COME LEGGERE LA CARTA DELLE AZIONI STRATEGICHE DEL DP .....	80
6.4	STATO DI AVANZAMENTO DELLE POLITICHE SETTORIALI – VARIANTE 2013 .....	82
<b>7</b>	<b>CRITERI ATTUATIVI DELLE TRASFORMAZIONI E OBIETTIVI QUANTITATIVI</b> .....	<b>85</b>
7.1	LINEE GUIDA PER LA REVISIONE DEL PIANO .....	85
7.2	CRITERI DI GESTIONE .....	87
7.3	ORDINI DI GRANDEZZA COMPLESSIVI .....	88
7.4	ORDINI DI GRANDEZZA SPECIFICI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....	92
<b>8</b>	<b>FATTIBILITÀ ECONOMICA</b> .....	<b>95</b>
8.1	STRUTTURA DEL BILANCIO COMUNALE .....	95
8.2	ESTRATTO DALLA RELAZIONE DI BILANCIO DI PREVISIONE 2012-2014 .....	96
8.3	ESERCIZIO 2013.....	98
<b>9</b>	<b>ELABORATI PRESCRITTIVI DEL DP E ALLEGATI</b> .....	<b>101</b>



## 0 Variante 2013

Il Comune di Pisogne è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.5 con adunanza iniziale del. 03.4.09 e approvazione finale del 15.4.09, approvato definitivamente con DGR n. 48 del 2-12-2009.

La Giunta Comunale, con delibera n.44 del 5-4-2012 ha dato avvio al procedimento di revisione del Documento di Piano e degli altri atti che compongono il Piano di Governo del Territorio, sulla base di una parziale ridefinizione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.

In fase preliminare, anche i fini dell'espletamento della prima conferenza di VAS è stato redatto il "Documento d'intenti" che costituisce la "traccia" della revisione del PGT e – dunque – del presente Documento di Piano (DP).

Il Documento d'intenti vuole essere un testo programmatico e di prima individuazione delle linee generali di azione del PGT, conseguenti alla lettura degli obiettivi dell'Amministrazione comunale; si è ritenuto importante che dichiarare con sufficiente chiarezza i propri orientamenti generali rispetto:

- ai "principi guida" che hanno orientato i tecnici nella redazione della variante;
- alle "linee d'azione", che costituiscono una prima griglia di contenuti prioritari, ed allo stesso tempo, una precisa indicazione del metodo con il quale s'intende procedere.

Ai fini della lettura del Documento di Piano – VARIANTE 2013 si segnala che l'impianto (indice) complessivo viene confermato nella sua impostazione originaria, così come i contenuti complessivi di carattere programmatico che non vengono sostanzialmente modificati.

Nel testo sono stati inseriti in corsivo i paragrafi attualizzati e/o modificati per la VARIANTE 2013, in relazione a quanto assunto dalla Giunta Comunale con il citato Documento d'intenti.



# 1 Premessa

## 1.1 Un approccio consapevole

La legge 12/2005 è l'esito di un processo di revisione delle regole urbanistiche che negli ultimi anni ha portato al progressivo allontanamento dal "piano" come atto autoritativo e rigido ad una concezione più "flessibile".

Per un verso è innegabile che il vecchio Piano regolatore in molti casi si sia dimostrato incapace di governare lo sviluppo di realtà territoriali complesse, caratterizzate dal ciclo di ristrutturazione *post-fordista*; per altro verso, e molto più concretamente, un ulteriore motivo che ha messo in crisi i tradizionali strumenti di pianificazione, è la cronica "scarsità di risorse" economiche, che spinge l'Amministrazione pubblica a nuove pratiche di "negoziato" con gli attori privati.

E' stato anche detto che la legge 12/2005 è "la legge dei Sindaci", poiché lascerebbe molto spazio alle Amministrazioni per definire i propri obiettivi di trasformazione del territorio: attribuisce grande importanza alla "fase attuativa", consente di ridefinire il fabbisogno dei "servizi pubblici" caso per caso, vuole semplificare le procedure per la parte già costruita delle città (tessuto urbano consolidato, TUC).

Tuttavia, se si prende alla lettera e si esaspera la spinta alla "contrattazione" tra pubblico e privato, confondendo questo come il momento della difesa dell' "interesse pubblico", si rischia di allargare i margini di discrezionalità e di parzialità della gestione del territorio; così anche la semplificazione delle procedure può favorire la rapidità degli interventi, essa si presta ad alcuni rischi riconosciuti, in particolare alle possibili "distorsioni" della contrattazione non trasparente e ad un eccesso di localismo, con modalità di comportamento troppo diverse in territori vicini.

Dunque, le legittime richieste di rinnovamento della legislazione urbanistica, non possono pertanto tradursi in una mera deregulation: il ruolo dell'Amministrazione pubblica deve restare fondamentale per garantire l' "interesse pubblico", vale a dire di quei servizi e di quelle strutture su cui si basa uno *standard* di vita dignitoso (scuole, verde pubblico, servizi alla persona, ecc.).

Dunque, nel redigere il nuovo Piano di Governo del Territorio di Pisogne, da un lato, si deve far tesoro dell'esperienza condotta negli anni recenti soprattutto in termini di "trasparenza delle procedure" e di efficacia degli atti di "programmazione negoziata", dall'altro, non si vuole rinunciare un chiaro ed autorevole ruolo di indirizzo programmatico pubblico per il PGT; in una parola, di reale "governo" e indirizzo del territorio, come recita la stessa titolazione della legge.

Ciò non vuol essere una generica petizione di principio, ma l'espressione di una necessità condivisa, in vista di un uso efficiente e sostenibile delle risorse.

## 1.2 La struttura della LR12/2005

Si parlerà d'ora in poi di tre documenti che formano il PGT, strettamente collegati tra di loro, ma con diversa valenza: il Documento di piano (art. 8) che non ha effetti giuridici sul regime dei suoli, ma costituisce piuttosto il "programma del Sindaco" (scade infatti ogni cinque anni); il Piano dei servizi (art. 9), documento fondamentale con il quale si identificano i fabbisogni specifici del comune e, di conseguenza, gli investimenti in termini di opere pubbliche e di servizi (questo documento non scade e può essere sempre aggiornato); il Piano delle regole (art. 10), che contiene, appunto, le "regole base" per la trasformazione della parte già costruita della città (questo documento modifica il regime dei suoli e non scade).

Dentro questo schema, se è vero che il "documento di piano" costituisce momento prevalentemente politico e programmatico (sia pure supportato dalle necessarie analisi conoscitive), vale a dire

interpretando gli indirizzi del programma amministrativo, il fulcro della costruzione urbanistica del piano diviene necessariamente Piano dei servizi (PS)<sup>1</sup>.

Il “piano dei servizi” diviene il luogo deputato a sviluppare un ragionamento approfondito e coerente sulle reali esigenze di sviluppo del Comune, non più riducibile ad una *routinaria* verifica contabile, ma legato alla reale domanda sociale attendibile e desiderabile, e soprattutto finalizzato al conseguimento di più alti livelli di qualità della vita.

Fino ad oggi, infatti, la determinazione e attuazione dell’ “interesse pubblico” era affidata al rispetto di alcuni valori numerici riguardanti principalmente la determinazione della capacità insediativa e la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (i vecchi “standard”).

In questo senso, se è vero, che la mera “contabilità del piano” ha indotto comportamenti di tipo burocratico, indifferenti al contenuto delle scelte di piano ed alla qualità degli esiti sul territorio, per altro verso, il “vecchio” apparato normativo – laddove ben utilizzato - ha prodotto una diffusa politica di acquisizione di aree al demanio comunale; mentre, l’obbligo di vincolare ad attrezzature pubbliche una parte consistente del territorio comunale, ha di fatto costituito un limite all’espansione dell’edificato, soprattutto nelle parti più dense dell’area metropolitana lombarda.

Il Piano delle regole individua i diversi ambiti normativi del PGT, con sola esclusione degli ambiti di trasformazione, specificandone le norme morfologiche e funzionali di modificazione; in particolare, oltre alla normativa specifica del TUC, deve indicare le aree destinate all’agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

### **1.3 La procedura di Valutazione Ambientale Strategica**

L’aspetto senza dubbio più significativo della nuova legge è la cosiddetta VAS, vale a dire Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il significato chiave della Valutazione Ambientale è costituito dalla sua capacità di integrare e rendere coerente il processo di pianificazione orientandolo verso la sostenibilità: ambientale, energetica e sociale.

Si tratta, dunque, di una questione sia di contenuto che di *modus operandi*.

Di contenuto, poiché le scelte del PGT dovranno essere vagliate con una serie di indicatori e parametri che ne confermino la “sostenibilità”, o meglio, l’impatto positivo o negativo sulle risorse ambientali disponibili. In questo senso, di fondamentale importanza sarà la corretta scelta degli indicatori e la possibilità di valutare comparativamente scelte differenti.

Di procedura, poiché sulla scorta della lunga esperienza di Agenda 21 e delle problematiche della sostenibilità ambientale dello sviluppo, sono emerse “pratiche” sociali nuove, quelle della “partecipazione” appunto, che hanno (o che dovrebbero, laddove ciò non è ancora avvenuto), modificare sostanzialmente il rapporto cittadini-istituzioni.

In fase di redazione del PGT 2008 è stata esperita la procedura di VAS che oggi trova sua “verifica” nell’ambito del procedimento di variante. Pare utile ricordare che:

a) nella fase di preparazione, si redige la delibera di “Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione”, in particolare, come recita la Dgr 6420: “L’Autorità procedente, d’intesa con l’autorità competente per la VAS, con specifico atto formale individua e definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale, tra cui gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di valutazione;
- le modalità di convocazione della conferenza di valutazione, articolata almeno in una seduta introduttiva e in una seduta finale di valutazione;
- i singoli settori del pubblico interessati all’iter decisionale;

---

<sup>1</sup> Tale strumento già delineato dalla LR 1/2001 e dalla DGR 21 dicembre 2001, N. 7/75486, si è ormai precisato e consolidato nei suoi contenuti principali.

- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, organizzando e coordinando le conseguenti iniziative;

b) la fase di orientamento (scoping), prevede la definizione di un vero e proprio “documento di scoping”, contenente lo schema del percorso metodologico e procedurale definito, una proposta di definizione dell’ambito di influenza del DP e della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale;

c) la fase di elaborazione e redazione (valutazione), nella quale si possono convocare una o più conferenze di valutazione appunto, del Rapporto ambientale; con conseguente redazione parere motivato dell’Autorità competente sul DP e su Rapporto ambientale

d) la fase di adozione-approvazione, prevede la redazione del Parere Motivato dell’Autorità competente e quindi l’avvio dell’iter approvativi vero e proprio. In questa sede la Dichiarazione di sintesi, redatta dall’Autorità procedente, d’intesa con l’Autorità competente, certifica che il PGT abbia tenuto conto del Rapporto ambientale e delle risultanze delle consultazioni.

*Si tenga presente che nel luglio 2012 la DGR 3836 ha ulteriormente precisato e definito le procedure di VAS, con specifico riferimento al punto 2.2. Verifica di assoggettabilità alla VAS.*

*Di fatto la precedente LR N. 4 del 13 marzo 2012, a sua volta modificativa della LR 12/2005, modifica l’art. 4 della medesima, come segue: “2 bis. Le varianti al piano dei servizi, di cui all’articolo 9, e al piano delle regole, di cui all’articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l’applicazione della VAS di cui all’articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)”.*

*Pertanto si è ritenuto – con riferimento alle procedure ivi contenute – di procedere con il Modello metodologico e procedurale relativo alla VAS dei documenti interessati da VARIANTE 2013, vale a dire Documento di Piano e Piano delle Regole.*

*Data la complessità e non perfetta coincidenza della normativa nazionale e regionale, nonché dei modelli procedurali relativi ai diversi strumenti si è optato per una procedura “cumulativa” dei due strumenti ovvero esaustiva dei principali interventi ivi contenuti.*

*Pertanto in sede di Rapporto ambientale la matrice di valutazione degli impatti ovvero della “sostenibilità” si riferisce sia alle “azioni strategiche” del DP, sia agli interventi di “manutenzione del “PR”.*

*Ciò a corretta interpretazione dello spirito della norma generale che intende valutare la rilevanza ambientale delle scelte dei P/P, a prescindere dalla loro articolazione interna o collocazione degli interventi (ATU e TUC).*



## 2 Struttura del DP

### 2.1 I contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005

L'art. 8 della LR 12/2005, titolato "Documento di piano" recita:

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quer) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

Come si può evincere dall'articolato di legge, il comma 1, riguarda i presupposti di carattere conoscitivo delle scelte programmatiche (sia carattere normativo, sia delle fenomeniche), mentre al comma 2 si specificano i punti programmatici della medesima relazione:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche settoriali
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche
- e) individua gli ambiti di trasformazione
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

Infine ai commi 3 e 4 si stabiliscono le fondamentali caratteristiche giuridico-amministrative del Documento: a) non è giuridicamente conformativo dell'uso dei suoli; b) ha durata quinquennale.

Sul fatto che il DP non produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, è opportuno sottolineare che l'avvenuta netta separazione tra il momento di indirizzo e il momento attuativo – il solo nel quale si attribuiscono formalmente i diritti edificatori – di fatto ridimensiona, o addirittura elimina, ogni presunzione di "diritto acquisito", anche eventualmente rivendicato sulla base delle previsioni del DP; pertanto, lo strumento urbanistico acquista una maggiore "libertà d'azione" vincolandosi più chiaramente agli indirizzi politico-amministrativi del Comune.

Gli stessi proprietari o imprenditori dovranno interpretare al meglio tale nuova condizione, nella quale le opportunità/priorità fornite in un quinquennio potranno essere decisamente riviste nel successivo.

L'approccio negoziale deve essere interpretato, cioè, in senso "biunivoco", implicando opportunità e vincoli sia per il soggetto pubblico che per quello privato.

## **2.2 Architettura del documento di piano**

Il Documento di piano del PGT di Pisogne è composto dai seguenti documenti:

- DP.D.01 Relazione del documento di piano (MODIFICATO DALLA VARIANTE 2013)
- DP.D.02 Allegato – Schede normative ATU-PII (MODIFICATO DALLA VARIANTE 2013)
- DP.D.03 Allegato – Verifica artt. 141-142 PTCP (MODIFICATO DALLA VARIANTE 2013)

Nonché i seguenti (non prescrittivi):

- Allegati 1 (A1): quadro ricognitivo e programmatico
- Allegati 2 (A2): quadro conoscitivo delle fenomeniche
- Allegati 3 (A3): rilievo urbanistico-edilizio

All'interno della Relazione del DP si indica quanto specificato alle lettere a,b,c,d,e,f,g del comma 2 dell'art. 8 della LR 12/2005.

La Relazione è suddivisa in due parti principali: la prima di carattere generale con valenza di impostazione e programmatica, intitolata “**Scenari di trasformazione**” che si articola nei seguenti paragrafi:

- 2 STRUTTURA DEL DP**
- 3 CONTINUITÀ E DISCONTINUITÀ CON IL PASSATO**
- 4 SCENARIO STRATEGICO**

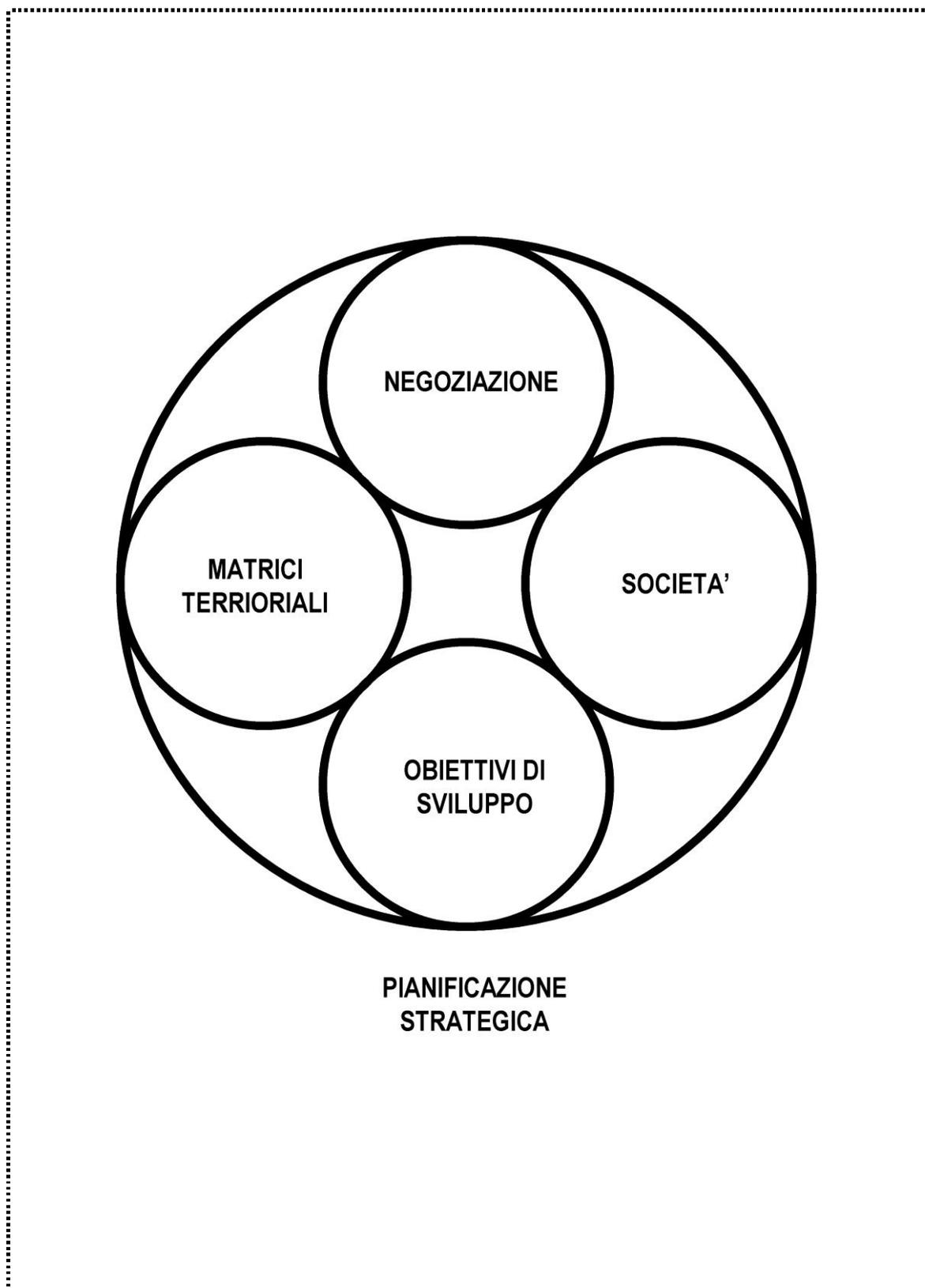
La seconda parte, intitolata “**Gestione del territorio**”, è così articolata:

- 5 ASSETTO URBANISTICO GENERALE E VALENZA PAESISTICA**
- 6 POLITICHE DI INTERVENTO**
- 7 CRITERI ATTUATIVI DELLE TRASFORMAZIONI E OBIETTIVI QUANTITATIVI**
- 8 FATTIBILITÀ ECONOMICA**

Relativamente ai documenti allegati al DP 2008: nel quadro ricognitivo e programmatico viene dettagliatamente descritto il quadro dei vincoli, ai sensi del comma 1, lettera c; mentre nel quadro conoscitivo delle fenomeniche si approfondisce la dinamica di evoluzione territoriale così come restituita dai principali parametri macroubanistici e degli studi settoriali.

Il quadro conoscitivo delle fenomeniche costituisce il momento fondamentale di indagine “sul campo”; il processo conoscitivo, infatti, non si concreta come qualcosa di definito a priori, ma si modella di volta in volta rispetto al contesto d’azione ed agli obiettivi da perseguire.

*Per quanto riguarda le norme del DP, esse sono riportate all'interno delle norme generali di piano contrassegnate con apposita sigla DP in alto a destra nelle schede normative.*



*Figura 1 – La pianificazione strategica: schema concettuale delle interrelazioni tra elementi fondamentali.*

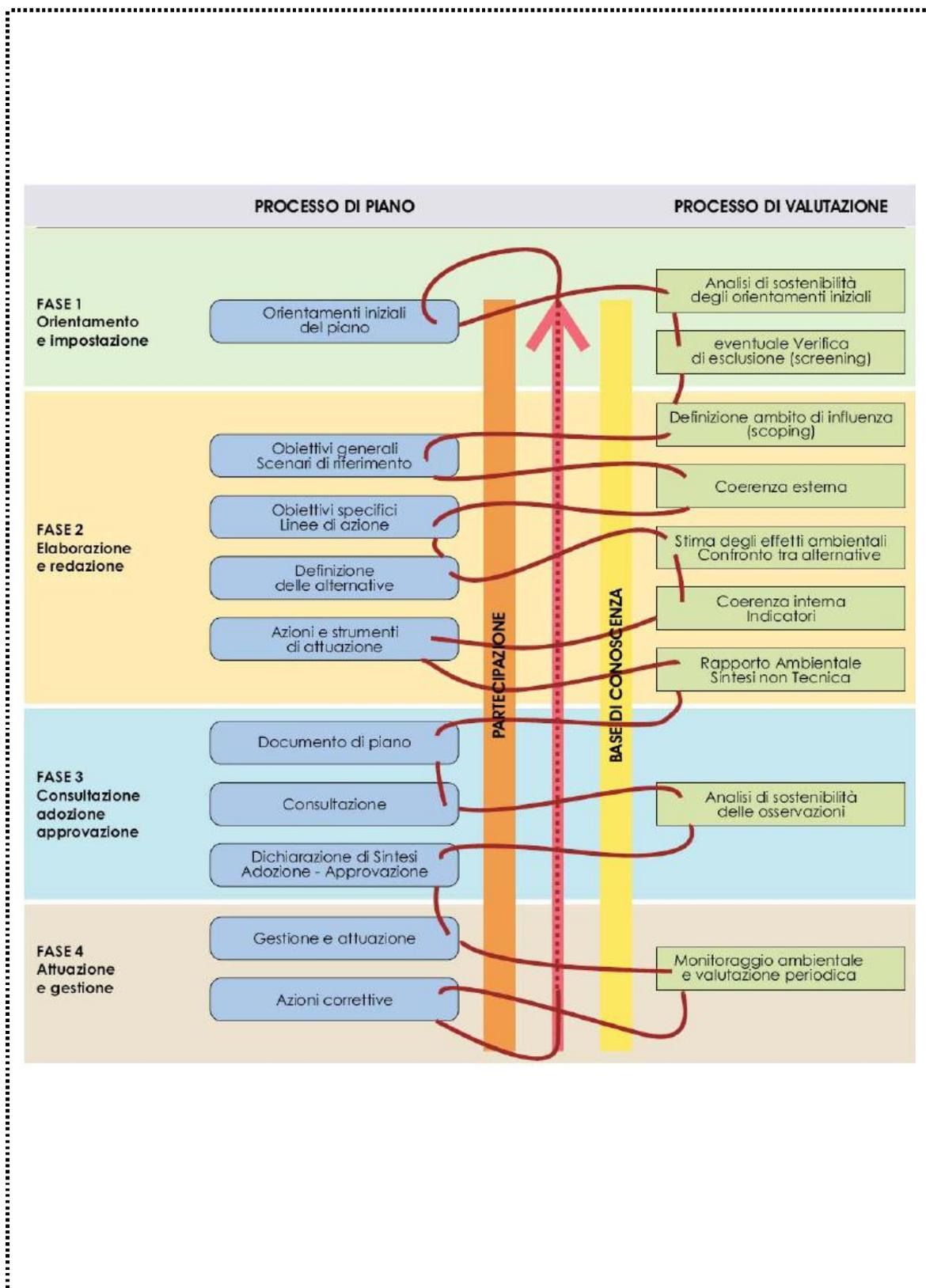


Figura 2 – Il “filo rosso” che lega procedura di VAS e pianificazione urbanistica.

### 2.3 Specificità metodologiche del DP di Pisogne

Due sono gli elementi che si vogliono principalmente richiamare.

In primo luogo, seguendo lo spirito della LR 12/2005, al DP si attribuisce il compito di identificare sul territorio comunale gli “ambiti” principali e la struttura viabilistica che li sostiene; la parola “ambiti” nel suo significato proprio contiene la individuazione di un perimetro come delimitazione di “macroaree” o “intorni” del territorio nelle quali si definiscono problematiche, obiettivi e modalità attuative proprie, la cui trattazione avviene nei diversi documenti del PGT.

Tali ambiti sono:

1. Ambito/i del tessuto urbano consolidato (TUC), art. 10, LR12/2005
2. Ambito/i di trasformazione urbanistica (TRA ovvero ATU), art. 8, LR12/2005
3. Ambito/i del territorio non urbanizzato prevalentemente agricolo (AGR), art. 10, LR12/2005

La tabella esemplificativa seguente rappresenta il quadro di riferimento degli ambiti normativi del PGT di Pisogne:

Documento di piano	Piano delle regole	Piano dei servizi
Ambiti del tessuto urbano consolidato	Nuclei antica formazione Tessuto residenziale Tessuto produttivo Tessuto terziario, turistico e commerciale Tessuto soggetto a riqualificazione urbanistica Verde privato	Aree destinate alle reti di trasporto  Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale  Aree a verde (attrezzature per lo sport e il tempo libero)
Ambiti di trasformazione urbanistica	Aree di concentrazione volumetrica Aree per dotazioni di servizi pubblici e collettivi Aree di compensazione/perequazione per dotazioni di servizi pubblici	Aree per l'edilizia residenziale pubblica  Aree di connessione tra territorio rurale e quello edificato e dei corridoi ecologici
Ambiti non urbanizzati (agricoli)	Aree di frangia Aree PLIS Aree boscate Aree del prato pascolo Aree di elevata naturalità	Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

Nel corso di elaborazione del PGT tali concetti hanno trovato concreta sistematizzazione in una precisa suddivisione del territorio (definita “assetto urbanistico generale”) in sistemi e subsistemi insediativi e ambientali, a loro volta suddivisi in Unità di Paesaggio (UP), rispetto alle quali vengono “tematizzate” le norme del PR.

Le finalità di questa operazione sono:

- caratterizzare il piano rispetto alle originali caratteristiche del territorio pisognese, esaltandone le opportunità principalmente legate ai diversi sistemi ambientali;
- rendere dettagliata e soprattutto flessibile la normativa collegata del PR, consentendone eventuali approfondimenti puntuali (ed anche varianti) entro un quadro concettuale e metodologico unitario.

Dunque, come meglio precisato in seguito (Cfr. Capitolo 5), il DP definisce l' "assetto urbanistico generale" del territorio con il quale si identificano - anche ai fini normativi del PR - i sistemi insediativi principali del territorio comunale, intesi come invariati strutturali, vale a dire elementi geomorfologici ed antropici persistenti e di "lunga durata".

Il quadro "istruttorio" del PGT, costituito dal quadro ricognitivo e programmatario e dal quadro conoscitivo delle fenomeniche, ha consentito di dettagliare le indicazioni dei piani territoriali sovraordinati, consentendo la definizione di una più precisa articolazione territoriale, quella appunto delle Unità di Paesaggio; tale articolazione determina appunto i livelli di definizione normativa del PR.

Le Unità di Paesaggio (UP), dunque, costituiscono ambiti unitari dotati di autonoma caratterizzazione per la cui conservazione e sviluppo devono essere impiegate specifiche strategie pianificatorie al fine di conservarne, integrarne o riconfigurarne le componenti, nel quadro degli obiettivi complessivi di governo del territorio definiti dal DP.

I sistemi e subsistemi insediativi definiti dal DP sono descritti nella tabella seguente.

Invarianti strutturali - Sistemi insediativi	Invarianti strutturali - Subsistemi insediativi/ ambientali
A. La Valle e il Lago	A.1 Tessuto insediativo consolidato (TUC)
	A.2 PLIS
	A.3 Aree agricole
	A.4 Aree lacuali
B. La Montagna	B.1 Tessuto insediativo consolidato (TUC)
	B.2 Crinali
	B.3 Valle Palot
	B.4 Valle del Trobiolo
	B.5 Terrazzo di Grignaghe, Siniga e Sommo
	B.6 Valle delle Valli

Si sottolinea, comunque, che rispettando il dettato legislativo, si attribuisce al DP specifico compito di definire:

- gli obiettivi quantitativi del PGT;
- i criteri generali della pianificazione attuativa;
- le procedure perequative;

demandando al Piano delle regole (PR) la definizione a sua volta dei requisiti morfologici, funzionali, costruttivi e tecnologici delle trasformazioni nelle diverse Unità di Paesaggio.

In secondo luogo, come già sottolineato, alla stesura del DP concorrono molteplici ordini di considerazioni (dal bilancio degli strumenti vigenti al confronto con il quadro programmatario a scala sovraordinata; dalla ricognizione sui vincoli, in particolare sulle problematiche di dissesto idrogeologico del territorio di Pisogne al confronto con le parti sociali), ma al centro della impostazione metodologica del PGT di Pisogne è stato posto il rapporto biunivoco tra Documento di Piano (DP) e Piano dei Servizi (PS).

Per comprendere appieno tale affermazione è opportuno evidenziare due ordini di considerazioni: il tema del rapporto economico tra "piano urbanistico" e "bilancio comunale", in termini di entrate e di uscite e il tema delle dotazioni territoriali (standard) che sono necessarie all'erogazione dei servizi per i cittadini.

Com'è noto, nel panorama italiano, negli ultimi anni si sono affermati comportamenti che prevedono l'utilizzazione, sempre più diffusa, di proventi in conto capitale per la copertura di spese di natura corrente. Questi comportamenti, anche se previsti dalle leggi, agiscono in deroga al principio dell'equilibrio economico e determinano situazioni tecnicamente non lineari. Ci si riferisce in genere all'utilizzo dei proventi dei "permessi di costruire" (oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione), in misura sempre maggiore destinati alla manutenzione ordinaria del patrimonio.

In questo senso, infatti, la risorsa territorio è utilizzata dalle Amministrazioni comunali come componente fondamentale per sostenere il bilancio della finanza locale; ciò sia attraverso le leve tributarie e fiscali

(IMU, ecc., per circa 1,5 milioni di euro a Pisogne), sia attraverso l'utilizzo del territorio stesso come fonte di entrata in conto capitale<sup>2</sup>.

Complessivamente, in Comune di Pisogne (aggiornamento anno 2012 e riferimento anno 2007 tra parentesi) le entrate tributarie ammontano a 3,3 mil € ca. (2,7) con un contributo fiscale pro-capite di € 672,75 (446,04) annui; mentre, le entrate extratributarie a € 2,1 (0,9) mil ca. con un contributo pro-capite stato ed altri enti di € 51,67 (105,47); la pressione tributaria pro-capite (rapporto entrate tributarie/abitanti) è pari a € 406,31 (335,83), cui si sommano € 266,44 (110,22) per contributi pro-capite per servizi pubblici.

Per un verso, i proventi delle "concessioni edilizie", o meglio titoli abilitativi onerosi come previsto dalla LR 12/2005 e ssmi, ammontano a € 0,6 (0,5) mil ca (€ 595.000 circa).

Per altro verso, la produzione di servizi genera costi per € 506,96 (535,35) pro-capite per spese correnti, nonché € 136,00 (201,99) pro-capite per spese in conto capitale (investimenti), per un totale di € 642,96 contro i € 737,21 precedenti, così classificabili (confronto 2007 - 2012):

funzioni/servizi	Totale		Pro-capite	
	2007	2012	2007	2012
1. amm. pubblica	3.183.460,00	3.201.122,00	397,73	392,01
2.	-	-	0,00	0,00
3. polizia locale	23.500,00	51.635,00	2,94	6,32
4. istruzione pubblica	518.040,00	476.812,00	64,72	58,39
5. cultura e beni culturali	87.455,00	42.155,00	10,93	5,16
6. sportivo e ricreativo	27.000,00	23.688,00	3,37	2,90
7. turistico	115.250,00	53.447,00	14,40	6,55
8. viabilità e trasporti	762.500,00	4.300,00	95,26	0,53
9. territorio e ambiente	698.100,00	975.039,00	87,22	119,40
10. sociale	440.600,00	422.107,00	55,05	51,69
11. sviluppo economico	44.700,00	27,00	5,58	0,00
12. servizi produttivi	50,00	50	0,01	0,01
<b>Totale</b>	<b>5.900.655,00</b>	<b>5.250.382,00</b>	<b>737,21</b>	<b>642,96</b>

Dunque, apparirà ora chiaro il legame strettissimo e fondamentale tra le indicazioni del Piano dei servizi (PS) e gli scenari offerti dal DP, per quanto attiene il dimensionamento della "Città pubblica", intesa come complesso delle "dotazioni strutturali" (standard) e degli "spazi della socialità" e della loro gestione.

In concreto, ciò significa che le quantità messe in gioco dal PGT, pur guardando all'arco temporale del quinquennio, ma con riferimento anche ad una prospettiva decennale più consona alla pianificazione urbanistica, dovranno essere consapevolmente relazionate e valutate rispetto all'ottenimento delle risorse per incrementare e qualificare la "Città pubblica", vale a dire proprio il sistema dei servizi offerti alla comunità locale.

Tale finalità "di interesse pubblico" è sostanziale per comprendere il significato, sia della definizione quantitativa degli obiettivi del DP, sia della definizione morfologica che si prescrive nella fase attuativa; in questa logica, risulta chiaro che le finalità di interesse pubblico portano a conformare non solo gli "esiti" (l'acquisizione delle aree e la realizzazione delle dotazioni), ma anche - ove possibile - i "presupposti stessi" (cioè le realizzazioni edilizie degli operatori privati) che li generano all'interno del mercato urbano.

Sul piano metodologico, dunque, si attribuisce valenza fondamentale alla corretta conoscenza dell'offerta e alla stima della domanda di servizi, come momento valutativo imprescindibile dell'azione pianificatoria; dunque, il PS costituisce il cuore della discussione e del dimensionamento delle politiche di piano.

<sup>2</sup> Le entrate in conto capitale sono rappresentate, in linea di massima, dalle fonti di finanziamento delle spese di investimento e sono correlate alle alienazioni di patrimonio, ai trasferimenti dallo Stato, dalla Regione e da altri enti del settore pubblico, destinati a finanziare investimenti, nonché dal ricorso al credito. Si tratta di entrate che presentano percentuali di realizzazione non sempre in linea con le previsioni, legate ad azioni che spesso hanno tempi lunghi oppure addirittura non iniziano neanche per il cambio di indirizzo dell'Amministrazione.



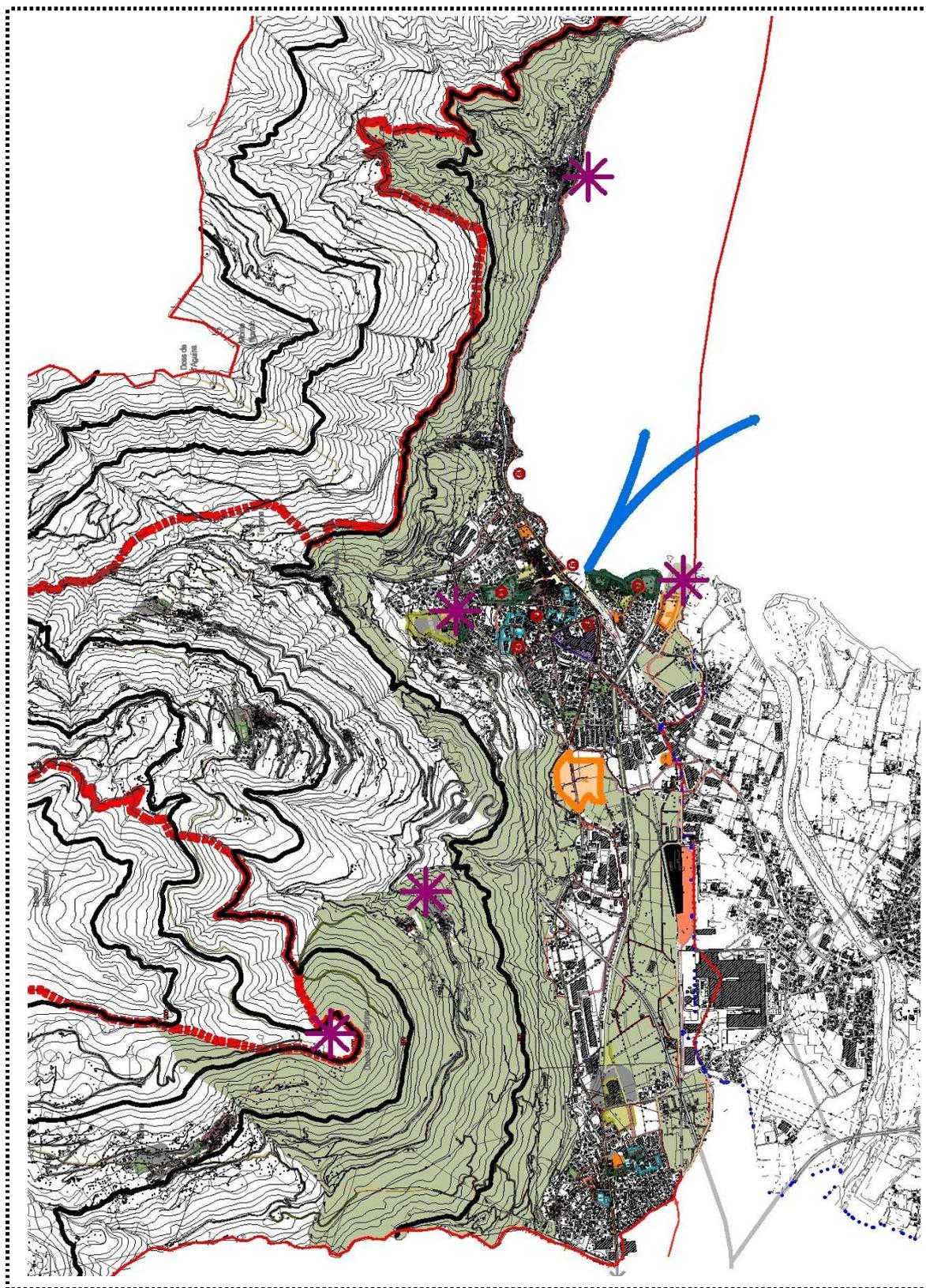


Figura 4 – Schema strutturale della “Città pubblica”: le linee guida del PS.

## 3 Continuità e discontinuità con il passato

### 3.1 La scala territoriale: un contesto in cerca di identità

Nel contesto del *Documento di Piano* non si intende fornire un quadro esaustivo delle problematiche proprie della “scala vasta” o intercomunale rimandato agli allegati del quadro ricognitivo e programmatico ed al Quadro conoscitivo delle fenomeniche, quanto soffermarsi su alcune questioni programmatiche di particolare attualità.

In primo luogo, il rapporto con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Sul piano della strategia urbanistica nel PTCP si dichiara: “Per correggere gli squilibri territoriali derivanti dalla concentrazione di popolazione, attività, servizi ed infrastrutture nel capoluogo e nelle aree ad esso limitrofe, si propone una organizzazione policentrica della provincia. A tal fine sono stati delimitati 9 sistemi urbani sovracomunali (SUS), ognuno dei quali comprende uno o più centri ordinatori in cui dovranno essere collocate o potenziate attività, attrezzature e servizi di qualità che attualmente esistono solo nel capoluogo. In questo modo sarà possibile correggere la tendenza allo spopolamento dei centri minori, della cui sopravvivenza solo oggi, dopo oltre 40 anni di totale disinteresse, comincia ad occuparsi l'opinione pubblica”<sup>3</sup>.

Questa scelta di fondo, in sintonia con gli indirizzi più significativi espressi dall'Unione Europea riguardo alle politiche territoriali attraverso lo *Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (SSSE)*, anche se non ancora completamente affermatasi e soggetta alle interpretazioni più disparate<sup>4</sup>, può essere assunta anche dal PGT di Pisogne come *scelta fondativa*.

Conseguentemente, le politiche di riequilibrio territoriale così individuate dal PTCP, si traducono nella individuazione dei 9 SUS già richiamati, nella individuazione dei “centri ordinatori” e nella normativa tecnica di attuazione per quanto concerne il calcolo del “fabbisogno esogeno” (possibilità di crescita del comune).

Come noto il Comune di Pisogne è inserito nel SUS n. 3 della Franciacorta-Sebino, compiutamente descritto nel *Quaderno 2* del PTCP<sup>5</sup>.

I principali indicatori adottati in quella sede (popolazione, addetti, consumo di suolo, ecc.) restituiscono le dinamiche demografiche di prepotente sviluppo caratteristico della Franciacorta, con una crescita complessiva di +30,57% (il più alto della Provincia; ma si pensi al +95,73% di crescita di Rodengo Saiano tra 71-01), nelle quali il contesto pisognese stenta fortemente a riconoscersi.

I centri ordinatori sono significativamente collocati nella parte sud dell'area a Iseo, Gussago, Rovato e Palazzolo.

Per altro verso, il PTCP individua il SUS n. 2 Valle Camonica, caratterizzato da dinamiche demografiche limitate e fortemente contrastanti (veri e propri squilibri interni tra montagna e fondovalle) con un +3,81% di crescita della popolazione totale. I suoi centri ordinatori sono: Darfo, con centri integratori a Breno e Edolo.

Del resto, rimandando per gli approfondimenti agli Allegati del DP, la storia e le vicende socio-economiche delle due realtà hanno vissuto percorsi fortemente diversi.

---

<sup>3</sup> Cfr. Provincia di Brescia, *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Quaderno 2. Progetto preliminare*, p. 20 e sgg.

<sup>4</sup> Ci si riferisce alle interpretazioni in cui il policentrismo viene ridotto a mero fatto “geometrico” a prescindere dalla scala di riferimento territoriale; a questa stregua qualsiasi fenomeno puntiforme e diffuso può essere definito policentrico, mentre nella sua accezione corretta “policentrismo lombardo” significa interpretare l'intera regione (con Piacenza e Novara) in quanto sistema e rete di città, geograficamente e storicamente determinato.

<sup>5</sup> Cfr. Provincia di Brescia, *ibidem*, p. 177 e sgg.

Inoltre, la collocazione sul confine provinciale obbliga al confronto con il PTCP di Bergamo, il quale pone i comuni di Costa Volpino, Castro e Lovere nell'unità di paesaggio della Val Borlezza (N.19); mentre il nodo di interconnessione degli storici itinerari di collegamento della Val Cavallina (SS42) e della stessa Val Borlezza (Sovere, Clusone) costituiscono gli elementi fondamentali dell'assetto insediativo; la confluenza delle SS42 e SPBS510, ubicato tra Costa Volpino e Gratacasolo, si pone come crocevia delle relazioni nord-sud ed est-ovest di primaria rilevanza<sup>6</sup>.

Dunque, con il contributo del PGT, si vuole precisare il ruolo storicamente fondamentale di "cerniera" tra Lago e Valle, sia non solo retrospettivamente, ma soprattutto programmaticamente uno dei "valori" (opportunità/potenzialità) da sviluppare.

In questo senso, la realtà della Bassa Valle deve essere riguardata con maggiore attenzione e specificità (cfr. figg. 3-4-5 e allegati): la conurbazione Castro, Lovere, Costa Volpino, Pisogne (già rappresentata dal percorso di Agenda 21 locale "Ca.lo.pi.cos."), merita forse la definizione di un nuovo "sistema urbano sovracomunale"?

Lasciamo per ora aperto questo interrogativo ed osserviamo alcune elaborazioni in tema relative alla *scala vasta*.

Si sono assunti gli ambiti convenzionali della Alta, Media e Bassa Valle e del Medio Lago, confrontando le principali serie storiche della popolazione dal 1861 al 2005, sia attraverso i valori assoluti che i "numeri indice"<sup>7</sup>.

- (a) *Bassa Valle*: si confronti la soglia 1941 in cui Darfo, Pisogne, Lovere; Costa Volpino si collocano tra i 4500 ed i 9800 ab., con la soglia attuale (2005) che porta lo stesso gruppo tra i 5000 ed i 14.500 ab., vale a dire con un deciso salto dimensionale, con i seguenti indici di crescita (100=1941): Costa Volpino 1971= 194; 2005=232; Darfo 1971=165; 2005=197; Lovere 1971=132; 2005=108; Pisogne 1971=128; 2005=131.
- (b) *Media Valle*: l'andamento (vedi grafico alle pagine successive) dei numeri indice, si "apre" individuando nettamente gli squilibri interni della valle, in particolare segnaliamo 3 gruppi di comuni con indici < 100 (decremento); da 100 a 150 (crescita fino al 50%) e > 150 (dal 50% al raddoppio), nell'ordine:
  1. Cerveno Cedegolo, Losine, Cimbergo, Paspardo, Prestine Lozio, Paisco Lovenjo;
  2. Bienno, Malegno, Breno, Barone, Borno, Sellero, Ossimo, Capo di Ponte;
  3. Berzo Inferiore, Civate, Camuno, Esine, Niardo, Ono San Pietro, Ceto, Piancogno.(NB. Si leggano i grafici per una migliore visualizzazione delle tendenze descritte alle pagine seguenti).
- (c) *Alta Valle*: i soli comuni di Berzo Demo, Malonno, Edolo hanno indici superiori a 100, mentre Vezza d'Oglio, Temù, Corteno Golgi, Ponte di Legno, Sonico, Monno, Cevo, Incudine, Vione, Savio dell'Adamello hanno numero indice inferiore a 100 ovvero di decremento anche molto consistente (per esempio Savio -52%).
- (d) *Medio Lago*: la dinamica del Medio Lago risulta assai più contenuta; raggiunta la soglia dimensionale strutturale a cavallo del decennio 41-51, la dinamica dei comuni è

---

<sup>6</sup> "L'Alto Sebino presenta problemi legati sia alle difficoltà dei collegamenti infrastrutturali, sia ai fenomeni di dismissione industriale (si pensi all'impianto ex Italsider). Tuttavia, dal punto di vista delle risorse e delle opportunità, vanno segnalati la notevole presenza di piccole e medie imprese e il programma comunitario Resider per la riconversione dell'area ex Italsider nell'ipotesi di realizzarvi un'area attrezzata per la nautica", Cfr. Provincia di Bergamo, *PTCP di Bergamo, Quadro conoscitivo e strategico*, 2002

<sup>7</sup> Numero indice = fatto 100 l'anno di riferimento (1861 e 1941) si calcola l'incremento proporzionale ai diversi censimenti; tale procedura consente di meglio apprezzare le variazioni relative a prescindere dal "peso" del singolo comune.

caratterizzata da una sostanziale “stazionarietà”, con esclusione di Sulzano che nell’ultima soglia 2001-05 passa da indice 128 a 155, superando in termini di crescita relativa lo stesso Iseo.

Infine, si guardi alla tabella seguente che riassume quanto fin ora annotato, proponendo una originale chiave interpretativa con la quale si attribuisce alla bassa valle una dinamica demografica propria e dunque una propria caratterizzazione insediativa.

Tra gli ambiti considerati, infatti, la Bassa Valle sia in termini di valori assoluti che di andamento demografico relativo mostra la maggiore dinamicità ed aspira ad un ruolo – definibile appunto “di cerniera” di primaria importanza.

	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005
<b>bassa valle</b>	<b>33.002</b>	<b>39.802</b>	<b>43.911</b>	<b>47.081</b>	<b>49.814</b>	<b>50.098</b>	<b>51.260</b>	<b>53.795</b>
media valle	33.244	39.029	39.879	40.031	41.634	41.800	42.286	43.459
alta valle	23.962	26.465	25.726	23.596	22.944	22.012	20.955	20.740
Medio lago	14.576	16.856	17.191	17.789	18.102	18.516	19.028	20.091

Numero indice 1861=100

<b>bassa valle</b>	<b>184</b>	<b>221</b>	<b>244</b>	<b>262</b>	<b>277</b>	<b>279</b>	<b>285</b>	<b>299</b>
media valle	140	165	168	169	176	177	179	184
alta valle	117	129	126	115	112	108	102	101
mediolago	161	186	190	196	200	204	210	222

Numero indice 1941=100

<b>bassa valle</b>	<b>100</b>	<b>121</b>	<b>133</b>	<b>143</b>	<b>151</b>	<b>152</b>	<b>155</b>	<b>163</b>
media valle	100	117	120	120	125	126	127	131
alta valle	100	110	107	98	96	92	87	87
medio lago	100	116	118	122	124	127	131	138

In secondo luogo, le scelte infrastrutturali. Il PTCP conferma che tra le scelte infrastrutturali di medio-lungo resta fondamentale il potenziamento del trasporto pubblico (TPL), il quale si basa su “uno schema di rete che il piano deriva da uno scenario di offerta che trova la sua massima efficienza:

- nella realizzazione di SFR (Servizio Ferroviario Regionale);
- nella contestuale messa a punto dei Centri di Interscambio presso le principali stazioni ferroviarie<sup>8</sup>.

Nel PTCP, per l’interscambio tra mezzo pubblico e privato sono previsti 20 poli a breve e 19 a medio termine: Pisogne ricade tra questi ultimi.

In questo senso con il PGT di Pisogne si ribadisce che:

- Servizio Ferroviario Regionale significa utilizzo del treno come metropolitana, e dunque con orari cadenzati e frequenze adeguate; significa anche ammodernamento delle linee e del materiale rotabile; significa altresì potenziare i nodi di interscambio ferro-gomma;
- nell’orizzonte di lungo periodo il potenziamento della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo non deve essere ritenuto velleitario; ma al contrario, una chiave importante per un diverso sviluppo del sistema vallivo. Tale scenario potrà anche prevedere la definizione di nuovi tracciati e valichi (traforo del Mortirolo) che vedano Pisogne sfruttare appieno le opportunità di riassetto urbano con eventuale eliminazione dell’attraversamento “a raso”;

<sup>8</sup> Cfr. Provincia di Brescia, *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Quaderno 2. Progetto preliminare*, p. 272 e sgg

- nell'orizzonte di breve periodo, risultano prioritarie le opere di ammodernamento e potenziamento della linea FNM Brescia-Edolo; soprattutto il nodo di Rovato merita un generale ripensamento in funzione della accessibilità diretta dall'Area Milanese (attualmente tale relazione ferroviaria diretta non è garantita); così anche la messa in sicurezza dell'attuale tracciato non deve essere trascurata nella pianificazione comunale.

Il recente "Protocollo d'Intesa tra Provincia di Brescia e Comune di Pisogne in ordine alla realizzazione di un centro di interscambio ferro-gomma presso la stazione ferroviaria in Comune di Pisogne"<sup>9</sup>, sottoscritto dall'Amministrazione comunale, deve essere inteso in tutta la sua forte valenza programmatica sia a livello delle relazioni dell'area metropolitana (Capoluogo provinciale e Valle), da ritenersi strategiche per la ridefinizione del ruolo e dell'identità di Pisogne, sia a scala urbana, cogliendo la straordinaria potenzialità della funzione di interscambio in quanto "nodo" organizzatore e catalizzatore di nuovi flussi di persone e di attività, nonché di decisivo riassetto della viabilità locale.

Si sottolinea che la posizione di rilievo attribuita in questa fase alle infrastrutture di trasporto – ritenute comunque decisive per definire le linee di sviluppo "di fondo" della Valle – si vuole comunque confrontare con il tema del loro corretto inserimento ambientale nel complesso contesto vallivo.

### **3.2 Il quadro territoriale nella crisi attuale**

*Ritornare sul PGT del Comune di Pisogne significa fare i conti con la mutata situazione economica e con le prospettive di una perdurante congiuntura negativa.*

*Molti degli assunti su cui si basava certa "urbanistica negoziale", ovvero la convinzione che a fronte di profitti crescenti vi fosse spazio per una "contrattazione virtuosa", con produzione di "standard o oneri qualitativi" da incamerare da parte della pubblica amministrazione, sono oggi sotto severa osservazione.*

*Profonda è la crisi del settore edilizio, e dunque, di tutto il comparto immobiliare; ma soprattutto la drastica riduzione degli investimenti pubblici, che colpisce viepiù il tessuto locale, proprio laddove certe opere pubbliche e certo indotto di piccola e media dimensione comunque sostenevano un significativo volume economico, sta logorando il tessuto produttivo ed economico della Valle Camonica.*

*Il rapporto congiunturale sintetico del III trimestre 2012 curato dalla CCIA di Brescia non lascia dubbi in tal senso; se ne estraggono qui i dati significativi.*

*"Nel terzo trimestre (ultimo rapporto disponibile alla stesura del presente documento del 2012, ndr) la produzione manifatturiera subisce un'ulteriore contrazione congiunturale pari all'1,1%. E' la terza del 2012 dopo il -1,2% del primo ed il -1,6% del secondo trimestre. La flessione della produzione manifatturiera è ancor più negativa su base annua, attestandosi a -4,4% sullo stesso trimestre del 2011. In termini tendenziali la dinamica della produzione bresciana risulta comunque meno negativa di quella media regionale che ha registrato un rallentamento su base annua del 5,5%. Dal punto di vista strutturale si rileva che le imprese di piccole e medie dimensioni hanno subito variazioni negative della produzione: rispettivamente -10,24% congiunturale e -10,39% tendenziale le piccole e -8,08% congiunturale e -2,3% tendenziale le medie. In controtendenza le grandi che hanno registrato un +0,99% sul trimestre precedente e un +3,64% tendenziale. Secondo l'analisi per settori la contrazione della produzione ha interessato quasi tutte le attività economiche. (...) La contrazione della produzione ha interessato tutti i comparti artigiani.*

*(...) Il nuovo calo della produzione si è riflesso anche sul fatturato che mostra un calo congiunturale dello 0,9% e del 3,5% su base annua. La contrazione è determinata dal fatturato interno (-1,8% congiunturale; -7,1% tendenziale). Positive, invece, le performances del fatturato estero con un +2,1% sul 2011 ed un +0,5% congiunturale. La quota del fatturato estero sul totale si attesta a 39,39%, in recupero sul trimestre precedente. Il comparto artigiano segue la stessa dinamica; il fatturato diminuisce infatti sia rispetto al trimestre precedente (-0,2%) sia su base annua (-5,4%) e ancora per effetto del calo della componente interna (-8,04% congiunturale; -5,79% tendenziale).*

<sup>9</sup> Successivamente approfondito con Progetto preliminare redatto su incarico della Provincia di Brescia.

*Il permanere di condizioni di recessione economica si riflette negativamente sulle aspettative degli intervistati. Le previsioni sulla produzione, domanda interna ed occupazione per il prossimo trimestre sono tutte negative. Aspettative più ottimistiche sono state espresse solo relativamente agli ordinativi esteri. Anche per gli imprenditori artigiani le attese per il prossimo trimestre rimangono pessimistiche soprattutto relativamente alla produzione ed alla domanda interna”.*

*Attraverso le notizie a stampa è possibile farsi un'idea della dimensione “drammatica” del settore edile: “Nessun cenno di miglioramento rispetto all'anno scorso, anzi. I dati illustrati dalla Cassa assistenziale paritetica edile (Cape) di Brescia riflettono anche nei primi mesi del 2012 il trend negativo di questo settore che dal 2008 ad oggi ha perso 1.080 aziende e oltre 6.400 posti di lavoro.*

*«Numeri drammatici» come li ha definiti il presidente della Cape, Alberto Silvoli, confermando che le previsioni per il 2012 restano tutt'altro che positive” (cfr. “Edilizia, la crisi falcia 6.400 posti”, in “Giornale di Brescia”, 19 aprile 2012).*

*Tali riferimenti, posti all'interno di un documento di programmazione urbanistica comunale come il DP, potrebbero risultare fuori contesto o male interpretati. Il fatto è che crisi economica e pressioni speculative sul territorio spesso convivono ed anzi si alimentano; senza dubbio non si tratta di momenti critici dovuti all'entità di nuovi interventi, ma al contrario si possono creare forti “squilibri” tra offerta e domanda, tali da lasciar spazio a forti spinte speculative.*

*La revisione del DP, dunque, pur nella massima continuità e stabilità del quadro normativo di piano, mira a selezionare e meglio qualificare*

### **3.3 L'ambito del “Capolago”**

L'ambito di riferimento assunto per i dati socio – demografici è quello dei comuni contermini di Pisogne, considerati come realtà conurbata complessa e denominata “Capolago”.

Sono state attualizzate le tabelle generali contenute nel DP (da 2005 a 2011); tale integrazione non provoca significativi scostamenti dai numeri precedentemente indicati, cosicché rispetto alle linee interpretative generali non vi sono ulteriori particolari considerazioni da aggiungere rispetto al vigente DP.

Si vedano i seguenti dati:

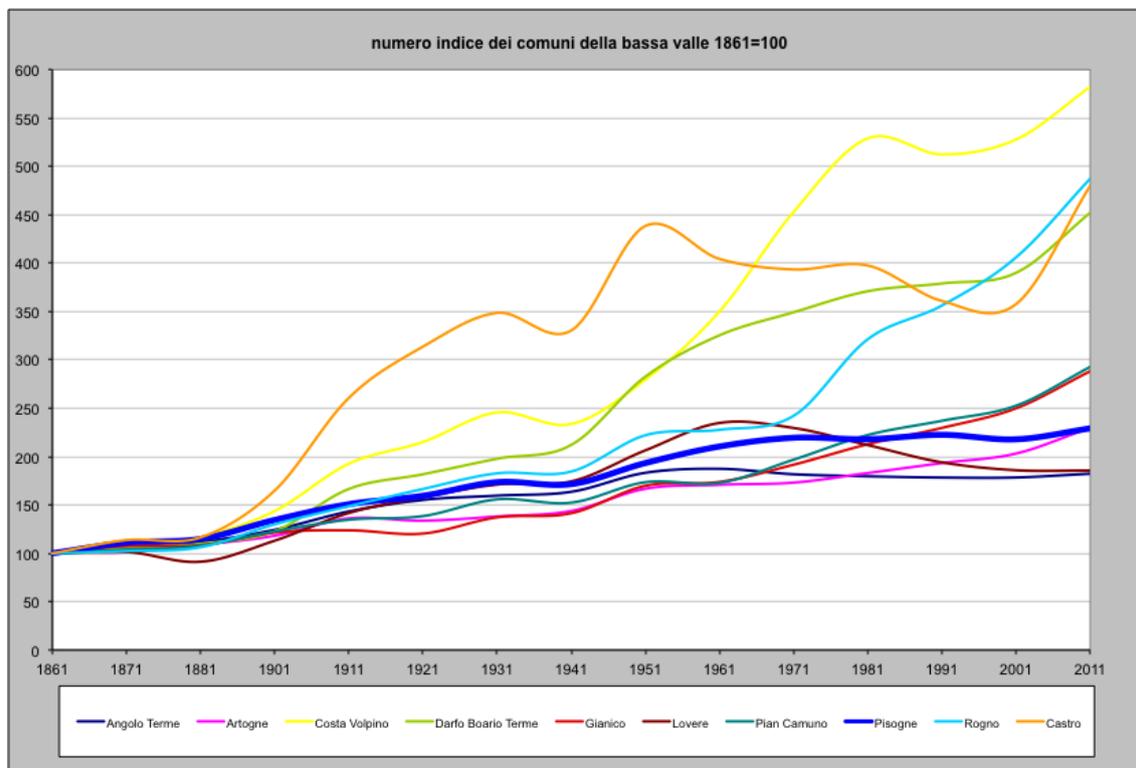
Comune	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
<b>Pisogne</b>	<b>6.076</b>	<b>6.846</b>	<b>7.453</b>	<b>7.772</b>	<b>7.719</b>	<b>7.881</b>	<b>7.716</b>	<b>8.156</b>
Angolo Terme	2.300	2.576	2.634	2.555	2.525	2.507	2.508	2.563
Artogne	2.218	2.572	2.636	2.670	2.823	2.982	3.134	3.545
Castro	1.308	1.736	1.601	1.558	1.574	1.429	1.416	1.900
Costa Volpino	3.745	4.482	5.611	7.260	8.479	8.213	8.460	9.333
Darfo Boario Terme	7.390	9.849	11.339	12.168	12.926	13.206	13.590	15.751
Gianico	1.089	1.307	1.338	1.475	1.638	1.768	1.924	2.219
Lovere	5.099	6.037	6.866	6.714	6.197	5.675	5.437	5.428
Pian Camuno	2.275	2.590	2.580	2.938	3.318	3.538	3.771	4.369
Rogno	1.502	1.807	1.853	1.971	2.615	2.899	3.304	3.966

<b>Pisogne</b>	<b>100</b>	<b>113</b>	<b>123</b>	<b>128</b>	<b>127</b>	<b>130</b>	<b>127</b>	<b>134</b>
Angolo Terme	100	112	115	111	110	109	109	111
Artogne	100	116	119	120	127	134	141	160
Castro	100	133	122	119	120	109	108	145
Costa Volpino	100	120	150	194	226	219	226	249
Darfo Boario Terme	100	133	153	165	175	179	184	213
Gianico	100	120	123	135	150	162	177	204
Lovere	100	118	135	132	122	111	107	106
Pian Camuno	100	114	113	129	146	156	166	192
Rogno	100	120	123	131	174	193	220	264

Per evidenziare la variazione relativa l'indicatore più significativo è quello del "numero indice" (fatto 100 l'anno 1861) che indica appunto la variazione a "parità" del momento zero (anno di riferimento iniziale). Per quanto riguarda il comune di Pisogne, esso consolida la sua posizione (> 5000 ab.) agli inizi del '900 (come Darfo), progredendo poi costantemente senza grandi accelerazioni.

Pisogne	pop res.	n. indice.
1861	3.542	100
1871	3.934	111
1881	4.067	115
1901	4.762	134
1911	5.340	151
1921	5.647	159
1931	6.146	174
1941	6.076	172
1951	6.846	193
1961	7.453	210
1971	7.772	219
1981	7.719	218
1991	7.881	223
2001	7.716	218
2011	8.156	229
<b>2012</b>	<b>8.166</b>	<b>230</b>

Nel grafico si evidenziano soprattutto 4 comuni, nell'ordine Costa Volpino, Rogno, Castro, Darfo e in modo minore Pian Camuno e Rogno (per un incremento dell'ultimo decennio). Ciò corrisponde esattamente a quell'intorno urbanizzato definito come il "Capoloago".



*In linea teorica potremmo domandarci se Pisogne possa (o debba) in qualche modo consolidare la sua posizione nell'ambito di tale area. Da un lato infatti, certa consistente crescita quantitativa dell'ultimo ventennio nei comuni contermini non ha corrisposto ad un miglioramento qualitativo dei centri urbani (mentre Pisogne ha sostanzialmente scongiurato questo fenomeno); dall'altro, proprio negli ultimi anni il maggior dinamismo e la capacità di innovazione di Pisogne, hanno garantito una miglior tenuta del tessuto sociale e produttivo locale; ciò induce a pensare che nel quadro di crisi attuale, Pisogne possa affrontare e favorire certe prospettive di sviluppo con prudenza, ma con maggior convinzione.*

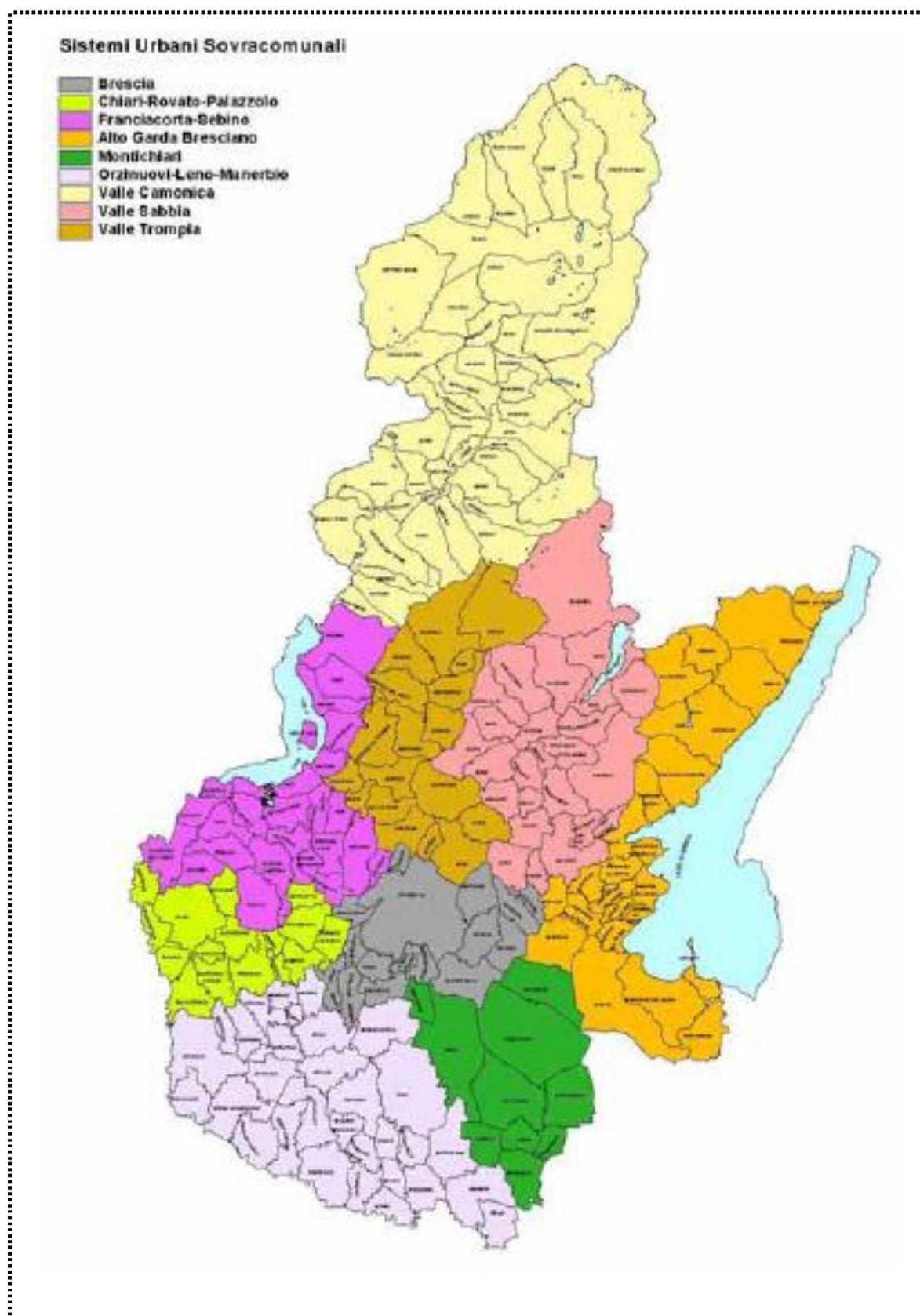


Figura 5 – I 9 Sistemi Urbani Sovracomunali del PTCP (SUS).

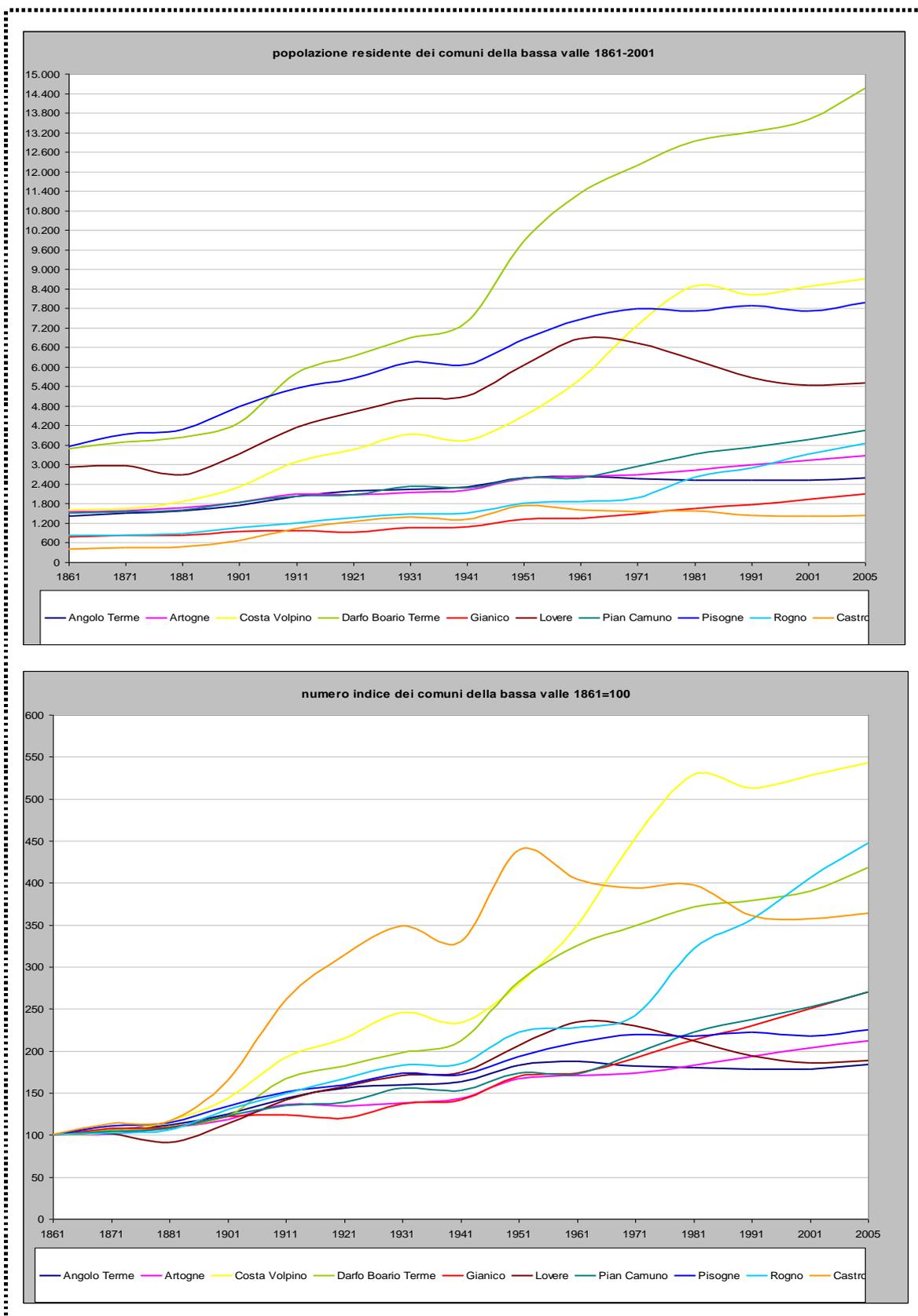


Figura 6 – Bassa Valle: popolazione residente valori assoluti e numero indice 100=1861

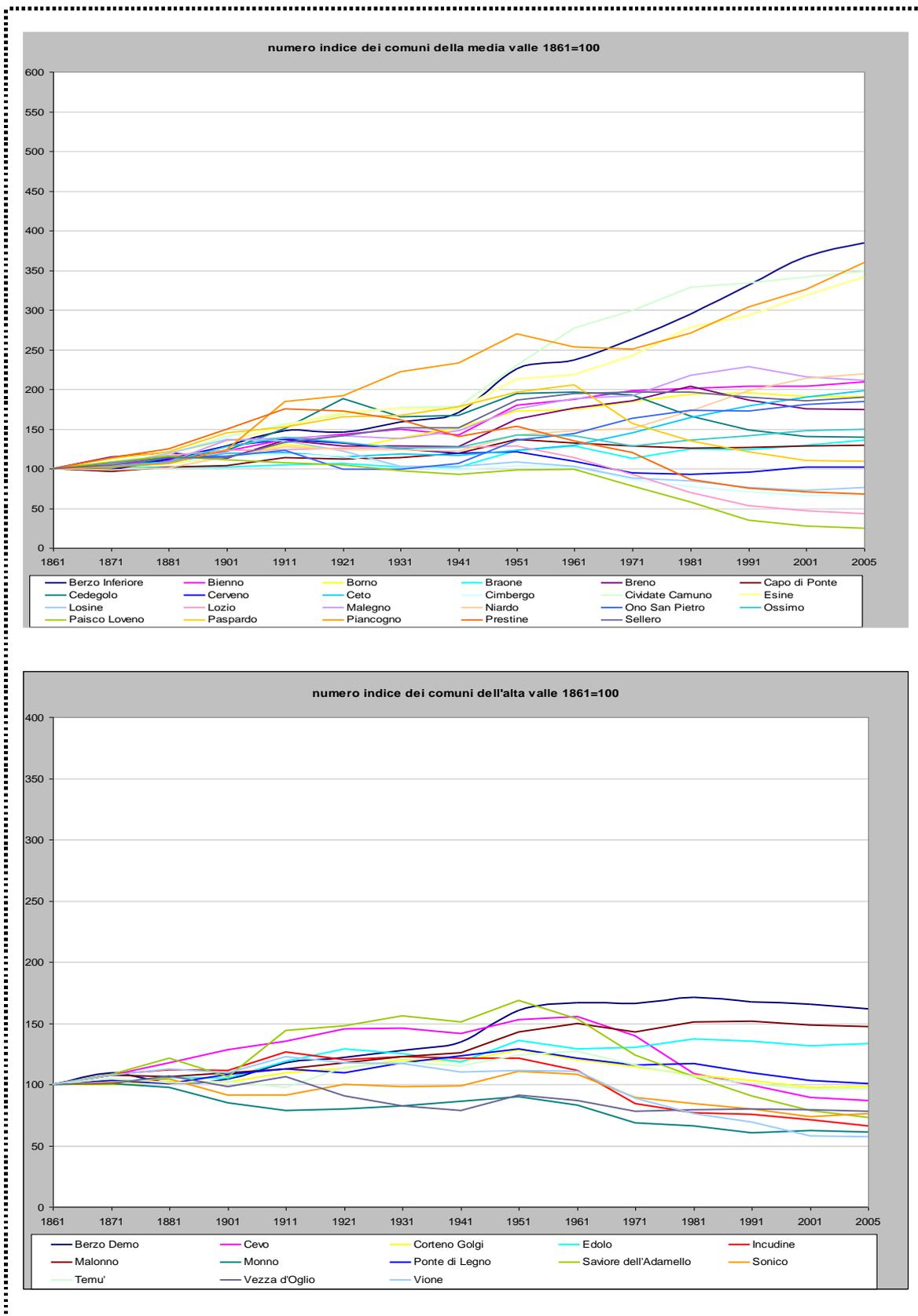


Figura 7 – Media e Alta Valle: numeri indice 100=1861

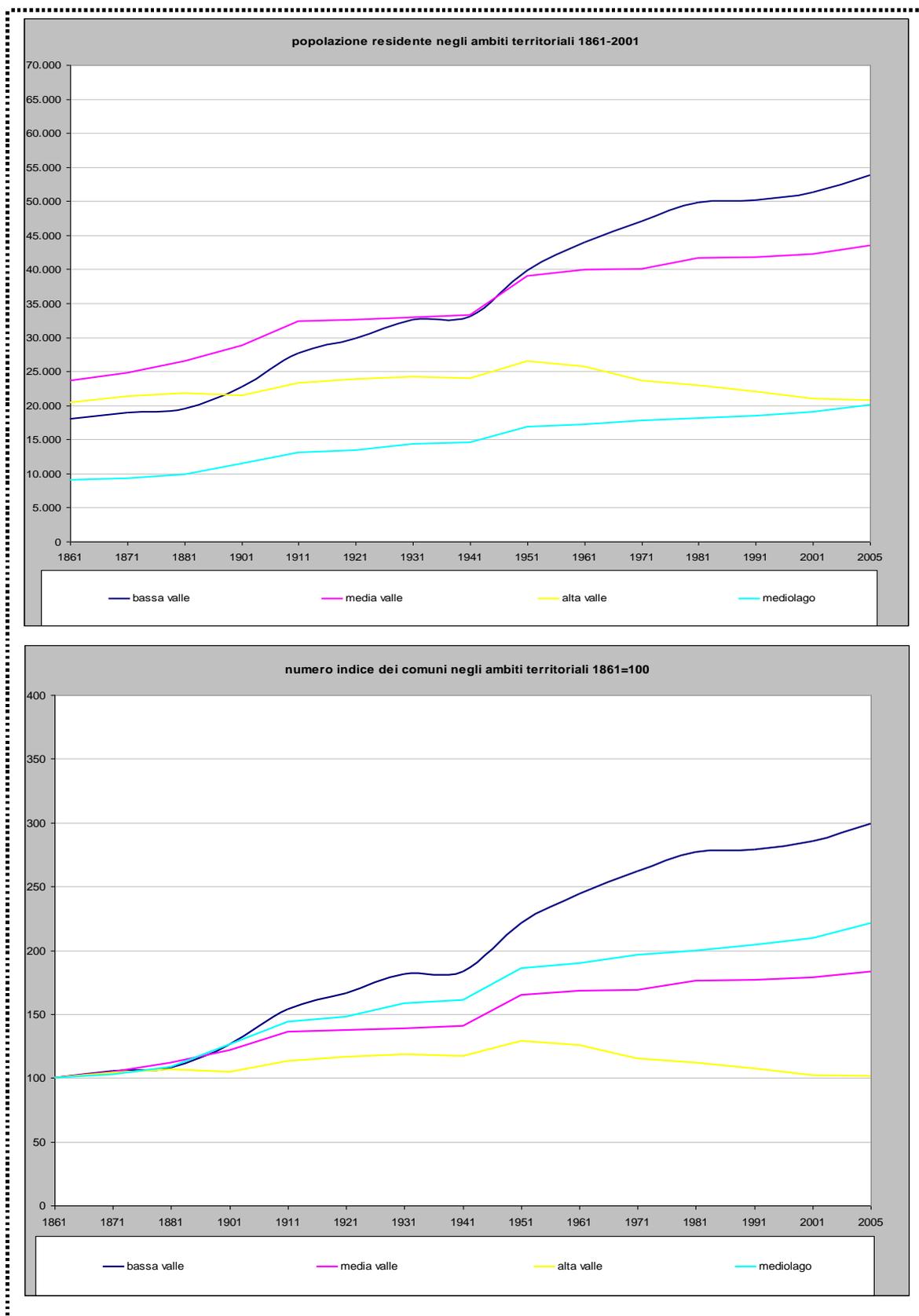


Figura 8 – Confronto sintetico ambiti territoriali di riferimento: valori assoluti e numero indice 100=1861

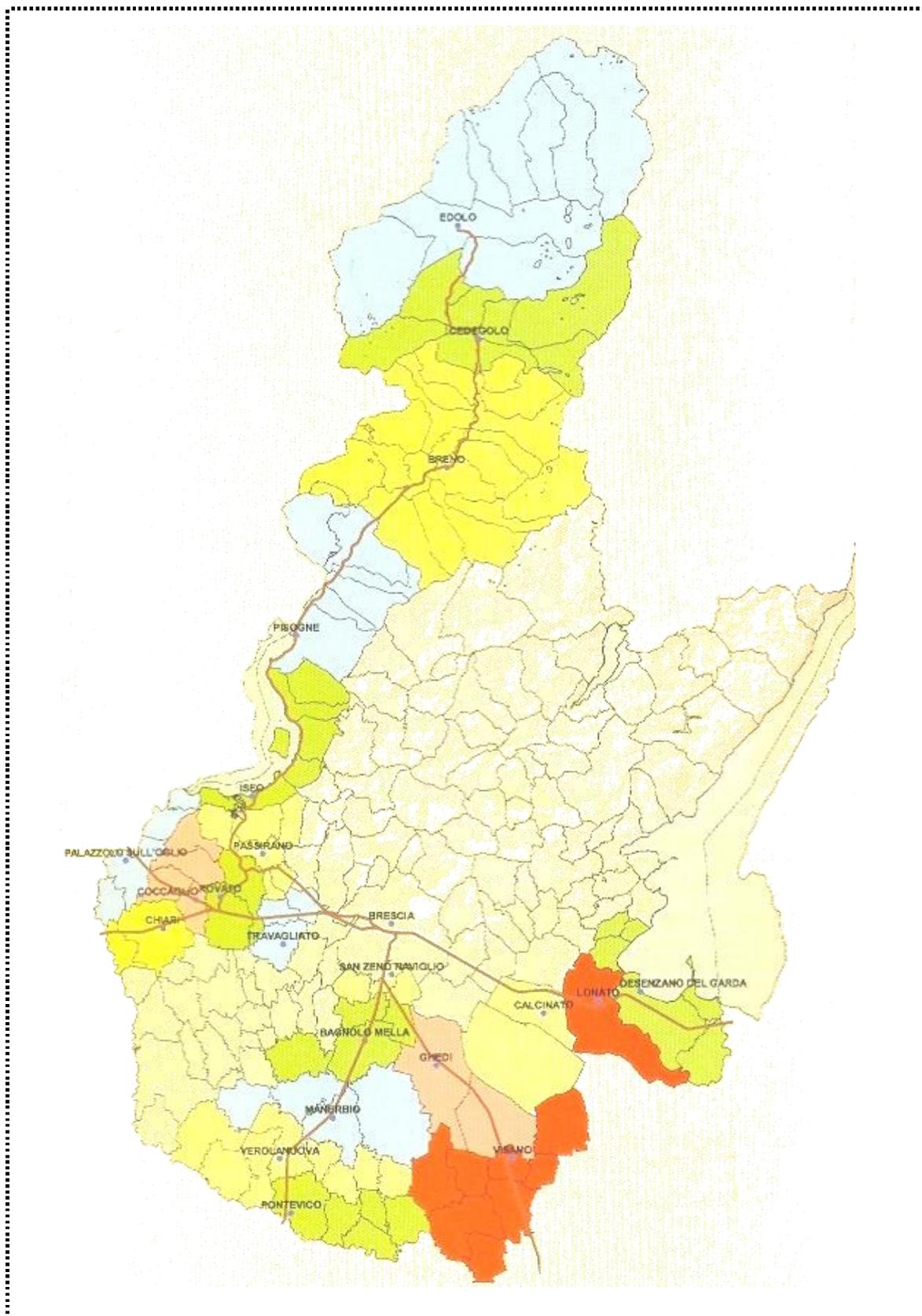


Figura 9 – PTCP – Individuazione dei Poli di interscambio.

### 3.4 Le relazioni con i comuni contermini: opportunità e criticità

Collocandoci ora su un piano più strettamente legato alla pianificazione dell'area conturbata Castro, Lovere, Costa Volpino e Pisogne, si individuano almeno 4 momenti critici, nei quali il raccordo delle politiche dei diversi PGT comunali dovrà essere coordinato e rafforzato:

- le scelte infrastrutturali, con particolare riferimento alle questioni dell'interscambio ferro-acqua-gomma, nonché alla già necessaria riqualificazione della rete principale;
- le scelte ambientali riguardanti le aree a lago e la loro destinazione, entro un quadro di preservazione coerente, ad attività per il turismo e il tempo libero;
- le scelte riguardanti il recupero delle maggiori aree dismesse in particolare la ex OLS, il cui sedime è condiviso dai comuni di Pisogne e Costa Volpino;
- le scelte di programmazione degli insediamenti commerciali della grande superficie, il cui impatto territoriale si allarga ben oltre la scala comunale<sup>10</sup>

Le procedure di redazione degli strumenti urbanistici dei comuni contermini vedono rispettivamente Costa Volpino nella fase di pubblicizzazione del documento di scoping (Prima conferenza di valutazione VAS) e Piancamuno con il PGT già approvato (Delibera di C.C. n° 13 del 15/03/2008).

Per quanto riguarda la documentazione relativa a Costa Volpino, di particolare interesse è lo "Studio sulla viabilità per il PGT" (gennaio 2008) nel quale, con notevole approfondimento, si delineano le problematiche infrastrutturali dello scenario di piano (2018).

In verità gli scenari modellistica offerti dallo studio tengono in conto della controversa previsione del cosiddetto "Polo Multifunzionale Integrato" nella parte nord del comune direttamente connesso alla SS42.

Nel caso della valutazione dell'impatto dei centri commerciali, la questione fondamentale resta la corretta valutazione del traffico indotto, da stimarsi sulla base di una consolidata letteratura specialistica (Trip Generation), riferita alle ore di punta a.m. e p.m.. Ciò significa che la esatta determinazione del mix funzionale e della superficie di vendita costituisce il momento più delicato delle stime.

Lo Studio sulla viabilità assume una slp (Sup. vendita) di 56 mila m<sup>2</sup> ca per una generazione complessiva nell'ora di punta p.m festiva di poco più di 3000 veicoli, quota che se rapportata alla correlata stima giornaliera di ca 17-18 mila spostamenti (Cfr. *Institute of Transportation Engineers - ITE*) fornisce un ordine di grandezza di ben altra evidenza.

Lo Studio fornisce con notevole chiarezza i "temi/problemi" della pianificazione delle infrastrutture per un'area che coinvolge a 360 gradi anche Pisogne:

- la viabilità territoriale: si valutano come compatibili i flussi previsti sulla SS 42, anche se con incrementi di oltre il 50% (cordone esterno);
- la viabilità urbana principale: la questione della "gronda urbana" (tema analogo a quello di Pisogne in zona Stanghe Nuove) viene proposta come fondamentale e collegata al problema della congestione del ponte Bardotto. In questo senso, sebbene senza localizzazioni indicate esplicitamente, lo studio evidenzia le notevoli criticità della/e rotonda/e poste agli imbocchi, con situazioni di "preoccupante" saturazione, e dunque, caldeggia la realizzazione di un secondo ponte./e poste agli imbocchi, con situazioni di "preoccupante" saturazione, e dunque, caldeggia la realizzazione di un secondo ponte.

Inoltre, le proposte di "riammagliamento" della viabilità nella zona ad est del fiume Oglio (Zona industriale Tenaris - Dalmine) facenti capo al Polo commerciale-direzionale, pur favorendo un'immissione diretta nella SS42 in destra Oglio, incentivano altresì le relazioni con le direttrici dirette verso il territorio di Pisogne (via Battisti e via Brede secondo la toponomastica del comune); in quest'ottica è prevista (con diversi tracciati) una strada di collegamento nord-sud che attraversa le aree Tenaris-Dalmine.

---

<sup>10</sup> Cfr. *Un ipermercato da 150 utenti*, in "L'Eco di Bergamo", 8 agosto 2007 e ancora *La Carrefour punta a cento negozi e un albergo a Costa Volpino*, in "L'Eco di Bergamo", 8 agosto 2007.

- La riqualificazione della via Battisti che dovrebbe essere orientata più che ad un potenziamento dei livelli di servizio alla creazione di un elemento di “cerniera urbana” (spazio urbano).

Gli orientamenti progettuali prefigurati – a prescindere dalle scelte localizzative e funzionali sulle quali il giudizio esula dal presente documento – possono essere assunti positivamente in relazione alle scelte del Dp di Pisogne in materia infrastrutturale. Ciò in particolare per il rafforzamento della maglia principale di connessione est-ovest alternativa alla penetrazione di via Battisti-Milano.

Per altro verso, le previsioni di connessione nord-sud convergono in un nodo (via Pitinghella-via dell'Artigianato) fortemente rivalutato e potenziato nello schema di rete proposto.

Per quanto riguarda il PGT di Piancamuno recentemente approvato, dai documenti ufficiali ricaviamo i seguenti indirizzi.

Per i diversi sistemi insediativi e funzionali si propone:

1. Sistema delle infrastrutture: migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente valutando le problematiche rilevate in fase di analisi dell'infrastruttura viaria.
2. Sistema dei servizi: razionalizzare i servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e la qualità della “città pubblica”.
3. Sistema insediativo: contenere il consumo di suolo in adeguamento al PTCP; incentivare il recupero dell'abitato esistente e tutelare il patrimonio storico architettonico; tutelare l'ambiente nelle Aree artigianali – industriali – terziarie esistenti e nuove.
4. Sistema paesistico ambientale e delle aree agricole: salvaguardare e tutelare il territorio; tutelare la qualità delle matrici ambientali; ridurre l'esposizione fattori inquinanti; contenere il rischio idrogeologico sulle due zone a rischio identificate dal PAI; valorizzare i percorsi storico-ambientali

In dettaglio il PGT dichiara – tra i principali - i seguenti obiettivi:

- incentivazione del recupero dell'abitato esistente al fine di limitare il consumo di nuovo suolo;
- previsione di ridotti ambiti di trasformazione produttivi a ridosso dell'area produttiva in essere;
- progettazione all'interno delle aree di trasformazione di viali alberati attrezzati da percorsi ciclo-pedonali;
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, anche collegati a piste intercomunali, che costeggiano i corsi d'acqua minori e il fiume Oglio;
- previsione di fascia a verde a ridosso del perimetro dei nuclei di antica formazione ove vengono previsti ambiti di trasformazione al fine di mantenere ben visibile il margine urbano del nucleo di antica formazione;
- creazione di aree di rispetto tra il tessuto urbanizzato e le aree agricole;
- mantenimento di aree a verde in corrispondenza dei torrenti Re di Gratacasolo e Re di Artogne finalizzato alla tutela dei paesaggi riparali ed al mantenimento della continuità ecologica residuale;
- mantenimento e valorizzazione delle colture di versante (in particolare coltura dei castagneti da frutto);
- mantenimento allo stato di fatto degli ambiti turistico-ricettivi di Montecampione;

Dal punto di vista quantitativo, il PGT assume uno scenario di trasformazione di complessivi 290 mila m<sup>3</sup> ca per 1850 abitanti teorici aggiuntivi, con un incremento del 45% ca del carico insediativo comunale.

Tale quota eccede le indicazioni dell'art. 141 del PTCP<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup>Dalla Relazione del DP: “La discordanza rilevata deriva in gran parte dalla presenza sul territorio comunale di numerosi ambiti edificatori soggetti a P.A. previsti dal P.R.G. previgente che nel corso degli ultimi 18 anni (il P.R.G. è stato approvato nel 1989) non hanno trovato attuazione. Tali aree sono state riproposte nel Documento di Piano come ambiti di trasformazione che, se non attivati nei prossimi 5 anni, potranno avere diversa destinazione offrendo disponibilità ad altre aree residenziali. Intento del Piano è stralciare dalle aree potenzialmente edificabili gli ambiti che, per motivi di diverso tipo, non hanno trovato conclusione edificatoria nel periodo di vigenza del P.R.G., ma al contempo, per motivi giuridici (previsioni di P.R.G.), hanno acquisito potenziali diritti edificatori che vedranno “scadenza” nel periodo di vigenza del D. di P. (5 anni).

### 3.5 Valutazione di sintesi del quadro comunale attuale

L'Ufficio di Piano (UP) ha lavorato intensamente alla ricostruzione del quadro conoscitivo; la ricognizione sullo stato del territorio comunale si basa sulle metodologie consolidate della disciplina urbanistica:

- (a) la ricognizione del quadro normativo sovraordinato e settoriale;
- (b) il rilievo urbanistico ed edilizio, vale a dire lo "stato di attuazione del PRG vigente";
- (c) il rilievo socio-demografico (attraverso i censimenti Istat della popolazione e delle attività produttive, nonché i dati anagrafici comunali, ecc.).

Il lavoro fin ora svolto è stato suddiviso in due macro capitoli: il primo definito "quadro ricognitivo e programmatico", il secondo "quadro conoscitivo delle fenomeniche".

Nel primo ci si è concentrati sulla ricomposizione del complesso scenario normativo esistente - riferito al territorio comunale - ai diversi livelli amministrativi (Provinciale, Comunale, ecc.), nonché agli strumenti settoriali; si è trattato sia di una attività interna di informatizzazione che pone le basi di un vero e proprio SIT (sistema informativo territoriale), sia di comparazione, sistematizzazione, confronto - insomma di "messa in coerenza" - di una massa di normative, vincoli e regolamenti che dovranno confluire coerentemente nella normativa del PGT, in particolare nel Piano delle Regole, seguendo il criterio della massima chiarezza e semplificazione amministrativa.

Si pensi, a titolo di esempio, alla grave questione dei conoidi (individuati ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico), e dell'area si frana del Trobiolo (individuata ai sensi della L. 267/98), nei quali sono state sostanzialmente limitate le possibilità edificatorie in aree centrali dell'abitato.

E' indubbio, infatti, che sul territorio comunale, così diversamente caratterizzato dagli originali caratteri orografici, grava una congerie di vincoli rispetto alla quale il PGT si dovrà necessariamente misurare: da quelli paesaggistici del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" relativi alla fascia di rispetto lacuale, a quelli del PTCP sempre di carattere paesistico, alle richiamate problematiche idrogeologiche contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del reticolo minore (aree di esondazione e fasce di rispetto).

Un tale insieme normativo finisce col diventare uno dei principali limiti della programmazione urbanistica locale.

Nel secondo la sottolineatura contenuta nel termine "fenomeniche" sta a significare l'importanza sostanziale che si annette alla conoscenza dei "fatti" - quindi non tanto della "letteratura specialistica" - attraverso lo studio delle dinamiche di evoluzione territoriale così come restituite dall'osservazione diretta dei principali "parametri macroubanistici". La specifica "dimensione fenomenica" obbliga ad un continuo confronto con una dimensione "strutturale", che, in definitiva, è quella propria dell'insediamento, costituita dalle matrici storico-culturali e dalla convergenza dei fattori naturali originali.

Si ricordi in proposito la fondamentale definizione dello storico Ferdinand Braudel: "Per "struttura", gli osservatori della realtà sociale intendono un'organizzazione, una coerenza, dei rapporti piuttosto stabili tra realtà e masse sociali. Per noi storici, una struttura è senza dubbio connessione, architettura, ma più ancora una realtà che il tempo stenta a logorare e che porta con sé molto a lungo. Talune strutture, vivono a lungo, diventano elementi stabili per un'infinità di generazioni: esse ingombrano la storia, ne impacciano, e quindi ne determinano il corso".

Dunque, se le indagini sulle politiche e sulle forme istituzionali definiscono lo sfondo per una corretta collocazione del piano integrato, un altrettanto imprescindibile riferimento è costituito dal "palinsesto insediativo" rappresentato dalla sedimentazione storica di un contesto, quello lacuale, caratterizzato da una storica funzione di "cerniera" tra Valle Camonica e Franciacorta

L'etimologia del termine palinsesto aiuta a intendere appieno l'accezione con cui lo si vuole utilizzare in questa sede; dal greco *παλιμπστοσ*, composto dall'avverbio *παλιν* che significa "di nuovo" e *πσων* che significa "raschiare", letteralmente "raschiare, riscrivere".

Tale azione è riferita alla cancellazione e riscrittura continua delle tavolette ricoperte di cera, sulle quali gli studiosi hanno trovato più di uno strato di scrittura in base agli usi successivi che ne sono stati fatti.

Analogamente per il territorio, e per il paesaggio, la lenta "riscrittura" della storia, cancella soltanto superficialmente i segni profondi - di "lunga durata" - lasciando all'architetto-urbanista il difficile compito di compierne pazientemente la lettura in filigrana della sua originalità.

In definitiva, la costruzione del quadro conoscitivo costituisce anch'essa "atto progettuale" – spogliato di ogni pretesa di "oggettività" – finalizzato alla definizione delle scelte di piano.

### 3.5.1 Le dinamiche dei principali parametri

Con queste note, si precisano gli aspetti conoscitivi generali basati sulla interpretazione dei principali parametri macroubanistici: popolazione e tendenza insediativa, stock abitativo, struttura economica, ecc.

*Dinamica demografica.* La sequenza dei censimenti dal 1861 al 2001, con l'integrazione del dato comunale del 2006, consentono alcune valutazioni "strutturali" di lungo periodo.

Alla metà dell'800 Pisogne consta di 3500 ab. ca.; nella fase di prima industrializzazione, fino al 1911, la popolazione compie il primo balzo decisivo (+50,8%) fino a 5300 ab. ca.; mentre se compariamo le soglie 1861-1951 abbiamo un + 93,3%, cioè il sostanziale raddoppio della sua popolazione; pertanto, si può affermare che nel primo Dopoguerra (1961) si raggiunge l'ordine di grandezza dei 7500 ab. ca. che ne caratterizza stabilmente la dimensione.

Tra il 1961 e oggi due sono i decenni di decremento legati alle note vicende della crisi produttiva della Bassa Valle: il 71-81 (-0,7%) e il 91-01 (-2,1%).

Dal 2002 inizia un trend positivo (con + 288 ab., media annua di 58 nuovi ab.), determinato in primo luogo da un saldo migratorio positivo (media di oltre 60 nuovi iscritti all'anno) ed un saldo naturale che dal 2005 è anch'esso di nuovo positivo come non succedeva dai primi anni '90.

Rispetto alla dinamica interna censita per i sei principali ambiti territoriali del comune (Pisogne, Gratacasolo, Fraine, Grignaghe, Sonvico, Toline) le statistiche non lasciano dubbi: sul totale comunale i centri di fondovalle (Pisogne e Gratacasolo, con Toline) passano dal 73% (1951) al 91% (2007), vale a dire che – nello stesso intervallo le frazioni passano da 1857 a 697 ab.

Per meglio valutare gli ordini di grandezza delle diverse dinamiche osservate, si guardi ai "numeri indice" dell'andamento demografico (fatto 100 l'anno 1951), in breve al 2007 si hanno: Pisogne, 152; Gratacasolo, 166; Fraine, 32; Grignaghe, 42; Sonvico, 46; Toline, 60).

Almeno due sono le valutazioni da fare nell'ambito del PGT:

- quale attendibile andamento demografico complessivo ci si può attendere?
- quale destino per la popolazione della montagna?

Le previsioni di popolazione sono prodotte dagli enti di statistica ai diversi livelli territoriali<sup>12</sup>. La tabella seguente riporta gli scenari previsionali ufficiali:

(a) le previsioni provinciali prospettano un "declino demografico" molto marcato che riporterebbe il comune ad una situazione anteguerra; tale scenario pare del tutto inattendibile, soprattutto in riferimento ai saldi positivi degli ultimi cinque anni.

	Provincia		Regione	
	unica	bassa	media	alta
<b>2.001</b>	7.604	7.763	7.763	7.764
<b>2.006</b>		7.816	7.812	7.818
<b>2.011</b>	7.381	7.783	7.769	7.797
<b>2.016</b>		7.672	7.633	7.711
<b>2.021</b>	7.038	<b>7.519</b>	<b>7.434</b>	<b>7.606</b>
<b>2.026</b>				
<b>2.031</b>	<b>6.500</b>			

<sup>12</sup> Sono state prese in considerazione le previsioni della Provincia di Brescia e dalla Regione Lombardia – SIS.EL<sup>12</sup>; tali previsioni possono esser messe a confronto con i dati dell'anagrafe comunale e dei diversi PRG.

Anche le previsioni regionali, basate sulla sola differente pesatura della fecondità (mantenendo costante mortalità e tasso migratorio), fanno riferimento a scenari già superati all'anno 2006, giacché la popolazione come sappiamo si è attestata intorno alle 8000 unità.

Da certo punto di vista, le previsioni "empiriche" del PRG vigente si rivelano più corrette; pur basate sull'extrapolazione lineare (tasso costante +0,5) danno una popolazione al 2004 (dieci anni dal 1995 anno di redazione) di 8100 ca. abitanti assai più approssimata al vero.

In sostanza si propone di verificare "criticamente" le soglie di "sostenibilità" del PGT a partire da due scenari:

(a) "dinamica di consolidamento", fino ad un massimo di 8200 ab al 2021;

(b) "dinamica espansiva", fino ad un massimo di 9000 ab al 2021.

La metodologia prevede di stimare successivamente la domanda delle diverse utenze (scolastica e assistenziale) verificandone la congruenza rispetto all'offerta comunale.

*Geografia insediativa interna.* Sulla distribuzione demografica all'interno del comune è molto difficile non restare condizionati dalla evidenza dei dati; il PGT dovrà farsi carico di individuare criteri e modalità per politiche di intervento specifiche a sostegno dell'insediamento montano.

In altri termini, pare giunto il momento nel quale la collettività debba interrogarsi se i costi economici complessivi dell'abbandono del territorio (percepiti solo nel momento delle calamità naturali), necessitino di forme preventive di investimento e/o di sostegno.

*Struttura demografica.* Molto si conosce sulla struttura demografica della popolazione pisognese.

Particolarmente interessante la recente pubblicazione dell'indagine *Gli anziani di Pisogne* a cura di B. Da Roite A. Gambino (2007), cui si rimanda integralmente.

L'indice di vecchiaia della popolazione pisognese<sup>13</sup> così come indicato (148) è significativamente superiore sia alla media provinciale (121), sia italiana (138); ma soprattutto nel confronto con il dato del 1991 emerge il forte incremento (invecchiamento) da 91 a 148 (+63%).

Per altro verso, si noti che se nel 1971 la classe d'età 0-15 pesava il 53% e la classe 55+ il 10% sul totale; nel 2006 le stesse classi d'età pesano rispettivamente il 23% e il 32% (più che dimezzata la prima e più che triplicata la seconda).

Anno	0-24	25-54	55+	0-24	25-54	55+
1951	1815	1234	354	53,3%	36,3%	10,4%
1961	3571	2850	1032	47,9%	38,2%	13,8%
1971	3509	2921	1378	44,9%	37,4%	17,6%
1981	3037	3145	1537	39,3%	40,7%	19,9%
1991	2539	3404	1938	32,2%	43,2%	24,6%
2001	1841	3506	2302	24,1%	45,8%	30,1%
2006	1854	3579	2571	23,2%	44,7%	32,1%

Interessanti considerazioni emergono anche sull'inserimento familiare e le relazioni sociali:

- il 33,5% della popolazione > 65 vive da solo, di cui il 17,3% per scelta;
- il 46,7% con il coniuge;
- l'87,2% può contare sulla presenza dei figli;

così come sulla condizione economica e abitativa dichiarata:

- il 31,1% dichiara di sentirsi "economicamente" tranquillo;
- il 50,9% "abbastanza tranquillo";
- il 14,8% "non è affatto tranquillo";

con ogni evidenza, a seconda di dove si collochi il 50% che esprime una qualche forma di preoccupazione, si può propendere per una interpretazione ottimistica o pessimistica. Il fatto che attorno al 95% esprima soddisfazione per la propria condizione abitativa, attribuisce gli elementi di incertezza

<sup>13</sup> Indice di vecchiaia significa: popolazione >= 65 anni / pop 0-14 anni

principalmente alla gestione del reddito in relazione ai bisogni primari della salute e dello standard di vita; in questo contesto, pertanto, la situazione di "incertezza" appare non del tutto trascurabile.

Le conclusioni dello studio vengono così sintetizzate:

- significativo aumento del peso relativo degli anziani all'interno struttura demografica comunale;
- la famiglia permane come prima struttura relazionale e di assistenza; in realtà territoriali contenute le relazioni si svolgono all'interno di una rete "ristretta e forte", ciò ovviamente costituisce un punto di forza fondamentale, ma può avere alcuni caratteri di rischio se si traduce in "rigidità" e relativa "chiusura";
- sono percepite alcune difficoltà economiche, sia pure entro margini relativamente contenuti, costituiscono sicuramente un motivo di "incertezza" e "insicurezza", prevalentemente relazionale alle condizioni di salute che incidono sempre più con l'innalzamento dell'età;
- gli anziani non rappresentano una categoria omogenea, in età avanzata aumentano le distinzioni per genere e per cultura; tale differenziazione si riflette fortemente sui bisogni e sulle aspettative rispetto ai servizi;
- emerge una relativa scarsa presenza sociale dell'anziano al di fuori delle relazioni familiari, forse dovuta più a mancanza di opportunità che ad una attitudine passiva; tale condizione di "isolamento" (mancato accesso o non conoscenza dei servizi sociali) permane comunque un elemento critico di rilievo;
- vi è una risposta positiva alla domanda sul gradimento di un struttura ad hoc di carattere "sociale" e "ricreativo", tuttavia la "qualità", la "diversificazione" e la "diffusione" dell'offerta (anche in termini territoriali) appaiono decisive.

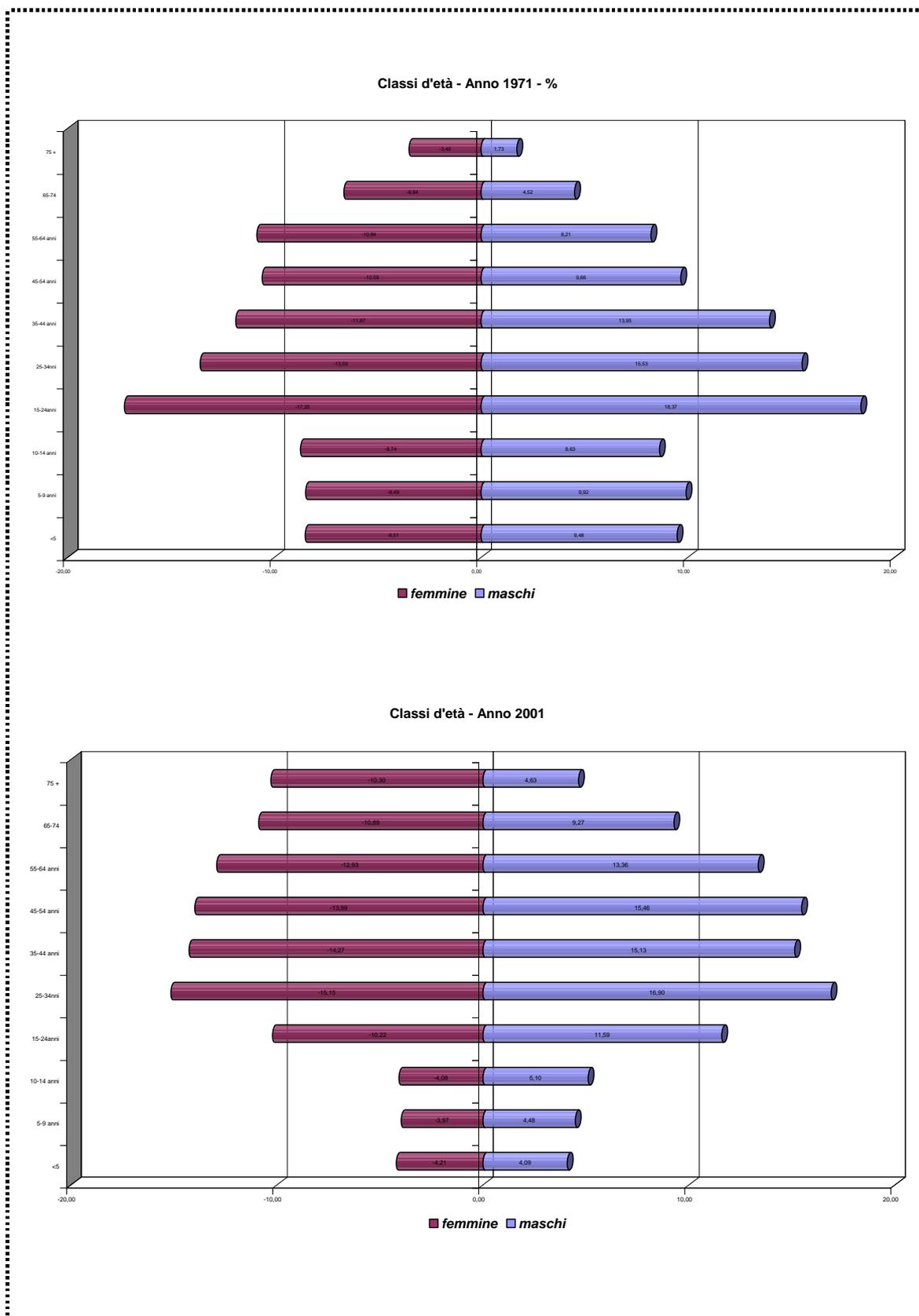


Figura 10 – Struttura demografica: “piramide” delle classi d’età 1971- 01

*Stock abitativo.* Le valutazioni più significative dei dati Istat relativi alle grandezze correlate delle abitazioni-stanze e famiglie-componenti, si possono condurre sui dati dell'intervallo 71-01; infatti, in presenza di una sostanziale parità dei componenti nell'ordine dei 7.600 (raffrontabili con la pop. res. di circa 7.800 ab.), si hanno forti incrementi degli altri valori:

- famiglie + 42,7%
- abitazioni + 61,7%
- stanze + 39,4%

In sostanza si evidenzia l'aumento considerevole dello stock abitativo, accompagnato dalla riduzione dei componenti per nucleo familiare (le famiglie fino a 3 componenti aumentano del 117% e quelle da 3 e + diminuiscono del 33,3%); ciò significa un notevole aumento dello standard dimensionale delle abitazioni(stanze/ab.):

abitazioni con 4 stanze	+285 (+41,1% sul '71)
abitazioni con 5 stanze	+628 (+202,2% sul '71)
abitazioni con 6+ stanze	+94 (+37,2% sul '71)

con un aumento del 40% ca. delle stanze/componente, vale a dire un incremento di 121 mila m2 ca (per 25 m2/st) di nuove abitazioni teoriche.

In sostanza, a fronte di una sostanziale stazionarietà della popolazione (1971-2001), il numero dei nuclei familiari è fortemente cresciuto "frammentandosi", come evidente dalla tabella seguente (nuclei familiari fino a 3 componenti e quelli da 4 in su nell'ultimo trentennio):

anno	<= 3	>= 4	tot
1971	1089	1072	2161
1981	1487	940	2427
1991	1918	881	2799
2001	2369	715	3084
<b>71-01</b>	<b>117,5%</b>	<b>-33,3%</b>	<b>42,7%</b>

A ciò si deve aggiungere il dato determinate dell'aumento dello "standard qualitativo" (dimensioni stanze/abitazioni) che determina il significativo aumento di consumo di suolo (e delle volumetrie costruite) altrimenti non adeguatamente spiegabile: le trasformazioni urbanistico edilizie, soprattutto nell'ultimo decennio hanno risposto sia ad alcuni fenomeni di redistribuzione "interna" al comune, sia ad un rinnovamento/innalzamento degli standard abitativi, nonché ad una significativa crescita dell'offerta residenziale.

	1971	1981	1991	2001
<b>Abitazioni tot.</b>	2.397	2.929	3.386	3.876
<b>Abitazioni occ.</b>	2.111	2.425	2.759	3.098
<b>Stanze</b>	9.449	12.359	12.237	13.171
<b>Famiglie</b>	2.161	2.427	2.799	3.084
<b>Componenti</b>	7.676	7.637	7.786	7.681
<b>Popolazione</b>	7.772	7.719	7.878	7.716
<b>Stanze / abitazioni</b>	3,94	4,22	4,44	3,40
<b>Fam / abitazioni tot</b>	0,90	0,83	0,83	0,80
<b>Fam / abitazioni occ</b>	1,02	1,00	1,01	0,99
<b>Comp / abitazioni</b>	<b>3,20</b>	<b>2,61</b>	<b>2,82</b>	<b>1,98</b>

Si noti tuttavia, che il rapporto st/ab tra 1991 e 2001 segna un brusca riduzione a significare che comunque il numero di abitazioni cresce relativamente di più, infatti:

	1971-1981	1981-1991	1991-2001
<b>Abitazioni</b>	532	457	490
	+22,2%	+15,6%	+14,5%

*Confronti cartografici.* Per la particolare significatività esplicativa e testimoniale, si è deciso di allegare al DP le elaborazioni cartografiche effettuate mediante confronto e sovrapposizione dei seguenti materiali:

1. Ortofoto restituita dal volo aereo anno 1966 (Archivio Rossi srl – Rilievi aerofotogrammetrici);
2. Ortofoto restituita dal volo aereo 2000 (Regione Lombardia);
3. Base aerofotogrammetria comunale aggiornata 2007.

Si può osservare come le aree urbanizzate di fondovalle agli inizi degli Anni '60 siano ancora limitate ai nuclei storici con l'aggiunta delle sole aree produttive – anch'esse “storiche” ( Palini, Acciaieria “dei Tedeschi”, ecc. – si prima formazione.

In particolare Gratacasolo conserva ancora la sua fisionomia prevalentemente rurale; i due nuclei principali di Pisogne e Gratacasolo sono del tutto autonomi e separati, non esiste nulla degli insediamenti produttivi (Neziole, Rovina, ecc.) che oggi praticamente saldano la compagine urbana.

Nella ripresa del 2000, la quale da conto della struttura attuale, al sostanziale cambiamento di “ruolo” e “peso” di Gratacasolo, si aggiunge il nuovo assetto infrastrutturale della SPBS510 (svincolo Pisogne nord) e un significativo estendersi della compagine urbanizzata, quasi a saturare il fondovalle.

Al di là del semplice dato quantitativo, ciò che sorprende, e deve essere assunto come elemento di riflessione, è l' “accelerazione” impressa alle trasformazioni del territorio nell'ultimo quarantennio: fino al secondo Dopoguerra, le modificazioni avvengono entro un quadro di sostanziale continuità e di completamento dell'assetto ereditato dal secolo precedente (in particolare legato all'assetto infrastrutturale antico: le direttrici di transito, il porto, ecc.); con la progressiva accelerazione dagli Anni '60 in poi, si assiste ad un mutamento di “scala” dell'urbanizzazione non solo legata ai nuovi cicli produttivi dell'industria metalmeccanica, ma soprattutto al ruolo anticongiunturale e speculativo del settore edilizio.

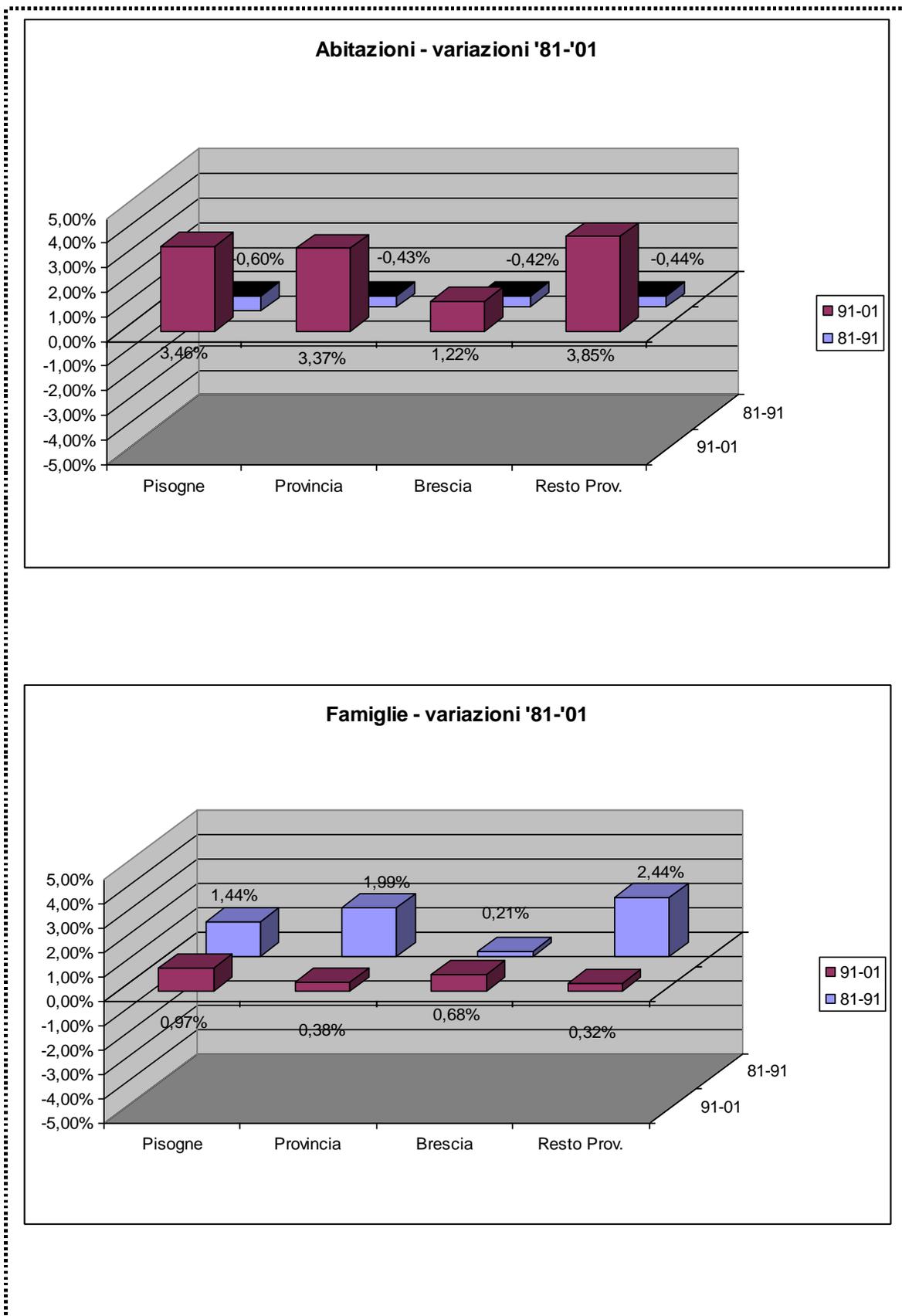


Figura 11 – Variazioni percentuali Abitazioni e Famiglie.

### 3.5.2 Stato di attuazione del PRG e del PGT previgenti

Di particolare rilevanza sono i passaggi amministrativi che hanno segnato il percorso di attuazione del PRG vigente, che qui pare opportuno sintetizzare.

Il Comune di Pisogne si dota nel marzo del (1972) 1973 di un Programma di Fabbricazione, che viene sostituito nel (1984) 1989 dal primo PRG comunale.

Con il piano dell'Arch. Cattaruzza si compiono le scelte fondamentali, scelte che oggi vediamo in gran parte realizzate, prima di tutto sulla struttura viabilistica di "aggiramento" del centro, nonché sulla distribuzione dei pesi insediativi, anche puntando a dare risposta - si potrebbe dire in funzione anticongiunturale - alla forte crisi produttiva di quegli anni. Il dimensionamento di piano porta oltre i 13.000 abitanti/teorici, prevedendo consistenti densità edilizie

Nel 1998 (1996) viene approvata la Variante Generale (Archh. Cantarelli-Moro) che di fatto conferma la struttura del piano vigente, articolandone soprattutto le procedure attuative con ben 45 piani attuativi. Da un lato, la variante '98 recepisce l'approfondita indagine sui centri storici e relativa normativa di recupero, dall'altro asseconda certa domanda espansiva portando il dimensionamento complessivo di 10.800 abitanti/teorici; si tratta di un ordine di grandezza da rivedere oggi con deciso orientamento critico.

Tale Variante Generale è stata poi integrata e modificata da n. 5 varianti di rilievo, nonché da almeno una trentina di varianti semplificate ex LR 23/97.

Il progetto del PRG vigente assume alcuni punti fermi<sup>14</sup>:

- la verifica della programmazione dei comuni limitrofi;
- l'aggiornamento della cartografia areofotogrammetrica di base;
- gli approfondimenti sui "nuclei di antica formazione" come parte sostanziale del piano;
- un esteso ricorso alla pianificazione attuativa con ben 45 piani attuativi previsti.

La stima della capacità insediativa tiene conto del "doppio parametro" degli abitanti "teorici" (100 m3/ab) e "reali" (150 m3/ab), prevedendo volumetrie rispettivamente per 3.067 ab (ovvero 2.113 ab.).

La previsione di PRG è pertanto di 9.872 ab. "reali" al 2004 (decennio).

Di questi 207 sono allocati nel recupero dei nuclei storici, mentre 2.410 ab. nelle zone C; 150 ab nella cosiddetta zona Turistico Ricettiva Integrata (TRI, poi soppressa), 300 ab. nella zona B4 di "completamento rado" (1,2 m3/m2) che assume le zone C1 del precedente strumento.

Le quantità messe in gioco dal PRG vigente sono, in sintesi:

<b>zone omogenee</b>	<b>ab.</b>	<b>m3</b>	<b>m2</b>
zona A	207	20.700	
Zona B	300	30.000	
zona C	2.410	241.000	
zona TRI	150	15.000	
zona D			175.875
	3.067	306.700	175.875
standard pregresso	27,1 m2/ab		210.665
standard dovuto	26,5 m2/ab		76.233
standard previsto			196.805
standard PRG	36,8 m2/ab		407.470

Le Varianti generali successive sono di seguito riportate.

La Variante N. 1 (2001), inserisce alcune modifiche puntuali con eliminazione di alcuni PA.

<sup>14</sup> Cfr. Variante Generale al Piano Regolatore, Relazione, maggio 1996, A&U Cantarelli Moro Associati.

La Variante N. 2 (2001), denominata “zone agricole” recepisce l'importante lavoro di censimento delle case e sparse e della conseguente classificazione normativa che ne disciplina le trasformazioni edilizie ed i cambi di destinazione d'uso.

La Variante N. 3 (2003), denominata “PAI” (Piano Autorità di Bacino), recepisce le disposizioni di legge in materia (art. 52) e la Variante N. 4, denominata “recepimento conoidi” nella quale appunto si recepiscono le disposizioni relative alla L. 267/98 che riguarda la delimitazione dei conoidi di deiezione del reticolo idrico ed in particolare del conoide del Trobiolo (anche a seguito degli eventi calamitosi del novembre 2000).

La Variante N. 5 (2004), con ulteriori modifiche dell'assetto urbanistico generale, senza tuttavia modificarne l'impianto, rispetto alla quale la Regione Lombardia prescrive che fino alla redazione del Piano Urbanistico Comunale alcune previsioni di espansione nella fascia di pedemonte siano “sospese”; che debba essere redatta la normativa sul commercio prevista per legge; che debba essere aggiornato lo studio geologico di supporto al PRG.

Successivamente, si sono indagate le “strutture ed i sistemi”, intese come rilievo:

- degli elementi (o invarianti) paesaggistici e morfologici,
- dei sistemi funzionali delle attività sia produttive, sia dei servizi per la collettività,
- della stratificazione – e dunque dei valori - storica dei tessuti urbani.

Si citano a titolo esemplificativo due elaborati:

- (a) la carta dei sistemi di vita associata, vale a dire delle funzioni pubbliche e di uso pubblico che costituiscono l' “ossatura” del paese, i luoghi dell'aggregazione e della fruizione dei servizi erogati dal Comune; essa costituisce il primo riferimento per il “disegno” degli spazi pubblici della città ed in qualche modo possono diventarne l'elemento caratterizzante;
- (b) la carta della tendenza insediativa della Valle e del Lago, ottenuta mediante la sovrapposizione della cartografia regionale in scala 1:20.000, aggiornata nel 1994-96 sulle basi del 1981; pur non essendo rilevato l'ultimo periodo di notevole sviluppo, si può apprezzare alla scala intercomunale il processo di dispersione insediativa e di consumo di suolo che caratterizza la testata del Lago (o Bassa Valle) da assumersi come primo tema di riflessione critica per il PGT.

Ai tradizionali elaborati grafici si affiancano due database fondamentali: quello del cosiddetto “rilievo urbanistico-edilizio” con il quale si è provveduto ad una schedatura dettagliata di tutti gli isolati costruiti (vedi scheda tipo fig. alle pagine successive, con rilievo fotografico di tutti gli edifici del comune), da cui si traggono i principali indicatori sulle densità edilizie, su quanto si è costruito negli ultimi anni, sulla qualità delle urbanizzazioni primarie e secondarie; e quello del cosiddetto rilievo socio-demografico, il quale consente di ricostruire l'evoluzione storica delle principali grandezze demografiche (popolazione, vecchi e giovani, lavoratori, disoccupati, stranieri, ecc) e quindi proporre attendibili evoluzioni.

Per quanto attiene alla documentazione prodotta e alle prime valutazioni:

- a) il rilievo urbanistico-edilizio consente una dettagliata lettura della morfologia urbana, con riferimento per esempio al numero dei piani, al Rapporto di copertura (Rc) dei lotti; l'abitato è costituito da un tessuto prevalentemente a 2 o 3 piani, con rapporto di copertura (occupazione del lotto) sostanzialmente legato alla epoca di costruzione ed alla prossimità al centro.

Le volumetrie residenziali realizzate allo stato attuale mettono in luce il “peso” della fascia del pedemonte a est dell'asse via Marconi, S. Marco, Torrazzo, Mandolossa; anche gli isolati di Gratacasolo sono caratterizzati da una significativa concentrazione volumetrica

Ma l'elaborato più significativo per l'interpretazione della compagine urbana è quello delle densità fondiarie degli isolati rappresentate mediante 6 classi di ampiezza del rapporto  $m^3/m^2$  (0-0,75; 0,75-1,00; 1,00-1,50; 1,50-2,00; 2,00-2,50; > 2,50): l'immagine restituita è la seguente: a Pisogne, si nota la presenza un nucleo esteso, incentrato sull'asse via Marconi, S. Marco, Torrazzo, Mandolossa, con indici superiori, anche di molto, a  $2 m^3/m^2$ , con una corona verso monte di densità inferiori (anche se prevalentemente superiori a  $1,00 m^3/m^2$ ); a Gratacasolo, le densità sono sostanzialmente inferiori a

2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, con l'eccezione di un solo isolato centrale (cfr fig. alle pagine successive). Complessivamente le densità fondiari riscontrate non sono da considerarsi medio-alte, caratteristiche di una pianificazione che ha teso a "concentrare" e "densificare" il tessuto residenziale; in questo senso anche le zone di frangia (sia verso valle che verso monte) non mostrano sostanziali riduzioni volumetriche.

Tali considerazioni sono confermate dalle densità previste da PRG (sulla base dell'azzoneamento vigente) che determinano una immagine molto compatta e densa, tendenzialmente poco diversificata della compagine urbana.

- b) il secondo punto riguarda la valutazione della produzione edilizia complessiva del comune. Le cifre desunte dall'indagine conoscitiva sono riassunte nelle tabelle seguenti:

#### Produzione edilizia: volumetrie totali

anno	tot	pa	diretta
<b>1996-1999</b>	138.691	48.868	89.823
media	34.673	12.217	22.456
2000	26.237	5.926	20.311
2001	37.487	19.082	18.405
2002	44.971	27.367	17.604
2003	14.361	3.529	10.832
2004	11.293	1.622	9.671
2005	21.447	6.681	14.766
2006	31.352	2.382	28.970
<b>2000-2006</b>	187.148	66.589	120.559
media	26.735	9.513	17.223
<b>1996-2006</b>	325.839	115.457	210.382

#### Produzione edilizia: volumetrie nuova edificazione

anno	tot	pa	diretta
<b>1996-1999</b>	80.306	48.868	31.438
media	20.077	12.217	7.860
2000	17.292	5.926	11.366
2001	23.003	19.082	3.921
2002	32.130	27.367	4.763
2003	3.529	3.529	-
2004	21.166	1.622	19.544
2005	12.353	6.681	5.672
2006	14.398	2.382	12.016
<b>2000-2006</b>	123.871	66.589	57.282
media	17.696	9.513	8.183
<b>1996-2006</b>	204.177	115.457	88.720

Tali cifre vanno correttamente e prudentemente interpretate, infatti, le volumetrie conteggiate si assestano su ordini di grandezza di 1350 abitanti ca, considerando 150 m<sup>3</sup>/ab teorici, superiori alla dinamica demografica reale.

Resta il fatto che l'intensità della produzione edilizia nel comune resta legata ad aspetti prevalentemente quantitativi più che qualitativi, rendendo difficilmente sostenibile l'impatto di un tale ritmo di crescita nel prossimo decennio.

In sintesi, i principali risultati dell'attuazione del PRG sono così riassumibili:

(a) dal punto di vista viabilistico:

- la realizzazione della Variante della ex SS 510 (la nuova superstrada) la quale drena la gran parte del traffico di attraversamento da e per la Valle Camonica.
- la realizzazione, nella zona sud di Pisogne, della variante della ex SS 510 che ha completamente liberato la vecchia sede stradale direttamente sul lago;
- la realizzazione dell' "anello viario" nella parte est dell'abitato che dirotta i mezzi da e per la montagna fuori dal nucleo centrale del capoluogo,

(b) per quanto riguarda le zone di centro storico: ci sono stati importanti interventi: primo fra tutti il recupero dell'intero quartiere Pudo, non meno importante il PIR Galli che ha però avuto, ad oggi, solo parziale realizzazione. Ad essi si sono aggiunte varie limitate ristrutturazioni e, soprattutto, un notevole intervento pubblico: rifacimento delle via S.Marco, via Torrazzo, via Capovilla e delle le tre piazze principali, restauro della Torre del Vescovo etc. E' inoltre di recente approvazione il Piano del Colore per il centro storico del capoluogo.

(c) dal punto di vista dello sviluppo residenziale: le previsioni della pianificazione attuativa sono state realizzate per ca. il 57,6%, per un totale di 136 mila m<sup>3</sup> su 256 mila m<sup>3</sup> previsti a seguito delle Varianti (congruenti con il dato originario di PRG di 241 mila m<sup>3</sup> in zona C).

E' questo un dato importante che deve far riflettere sia sui punti critici della norma, per esempio nel recupero delle aree dismesse, di certe aree in centro storico o nelle frazioni montane, sia sulla reale entità della domanda del mercato.

Una ulteriore nota significativa è relativa alle aree di sviluppo residenziale delle frazioni montane: in questi anni si è assistito ad alcuni interventi che invertono la tendenza all'abbandono, soprattutto nelle frazioni di Grignaghe e di Fraine.

Oltre alla pianificazione attuativa, nella stima della produzione edilizia sul territorio comunale bisogna far riferimento agli interventi con procedura diretta o "semplice" (quali Dia, permessi di costruire, recuperi sottotetti, ecc.), che costituiscono una parte consistente della volumetria complessiva realizzata.

La corretta contabilizzazione di tale quota si è rivelata particolarmente problematica in assenza di un sistema informatizzato di gestione delle pratiche edilizie.

E' tuttavia possibile stimare – allo stato attuale delle indagini – una produzione edilizia media annua dal 1996 al 2006 di ca 10-12 mila m<sup>3</sup> per un totale di 100-120 mila m<sup>3</sup> da aggiungersi alle realizzazioni mediante pianificazione attuativa.

(d) dal punto di vista delle aree produttive: è stato soprattutto favorito il trasferimento di alcune realtà produttive al di fuori dell'abitato (es. Palini Vernici, Iseo Serrature e altre piccole realtà) realizzando due nuove zone industriali, quella di Neziole, più recente, e quella della Rovina più datata.

Oltre a ciò sono stati avviati importanti recuperi di varie aree dismesse: l'area della ex Palini Legno ove ora sorge il Centro Commerciale Italmark, l'area della vecchia OLS ove ora sorge il complesso residenziale della "Corte sul Lago", l'area ex Predalva e, di imminente avvio, il recupero a nuova area artigianale dell'area ex Acciaieria Tedeschi.

L'attuazione delle previsioni di piano assomma all' 85-90% ca.

Rimangono ancora importanti aree dismesse da recuperare: l'area OLS al confine con il Comune di Costa Volpino e l'area in centro al capoluogo dove prima era dislocata la Palini Vernici: per la prima, l'attuale

PRG, prevede il mantenimento della destinazione produttiva, per la seconda è previsto un PA a destinazione residenziale-commerciale mista.

Esistono poi alcune realtà produttive e/o commerciali di cui sarebbe opportuno favorire il trasferimento al di fuori dei centri abitati (sia nel capoluogo, sia nella frazione di Gratacasolo).

*Nella VARIANTE 2013, per quanto attiene alla dinamica edilizia comunale sono stati aggiornati i seguenti dati:*

<b>Statistica della produzione edilizia: volumetrie totali</b>			
<b>anno</b>	<b>tot</b>	<b>pa</b>	<b>diretta</b>
<b>1996-1999</b>	138.691	48.868	89.823
media	34.673	12.217	22.456
2000	26.237	5.926	20.311
2001	37.487	19.082	18.405
2002	44.971	27.367	17.604
2003	14.361	3.529	10.832
2004	11.293	1.622	9.671
2005	21.447	6.681	14.766
2006	31.352	2.382	28.970
2007	17.961	14.131	3.830
2008	41.869	33.743	8.126
2009	5.781	1.836	3.945
2010	8.992	1.001	7.991
2011	12.898	-	12.898
2012	34.160	22.164	11.996
<b>2000-2006</b>	<b>187.148</b>	<b>66.589</b>	<b>120.559</b>
<b>2007-2012</b>	<b>121.661</b>	<b>72.875</b>	<b>48.786</b>
media 00-06	26.735	9.513	17.223
media 07-12	20.277	12.146	8.131
<b>1999-2012</b>	<b>447.500</b>	<b>188.332</b>	<b>259.168</b>

*I dati aggiornati dall'UT fino al 2012 confermano da un lato un certa flessione della produzione edilizia media da 26, 7 a 20,2 mila ca (-24,2%), con l'aumento delle delle volumetrie mediamente attuate mediante PA o PR e la consistente diminuzione dell'attività edilizia diretta.*

*Si tratta di dati da decifrare attentamente anche in relazione ai "numeri" del 2011 e 2012 che, dopo il periodo di approvazione del PGT e suo avviamento (2009-2010), dimostrano di una certa "tenuta" della produzione edilizia in controtendenza rispetto alle dinamiche locali.*

*Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione (ATU), PII e PA, si ha la seguente situazione:*

<b>ATU/PII</b>	<b>stato attuale</b>
ATU 1 – Stanghe nuove	non attuato
ATU 2 - Grignaghe	non attuato
ATU 3 - Rovina	in itinere
PII 1 – Installazioni Camuna	non attuato
PII 2 – Prefabbricati Camuna	non attuato
PII 3 – Alfer	non attuato

*Ciò sta alla base di quanto già affermato: il mercato edilizio locale non si è impegnato in operazioni nuove di certo impegno senza prima aver esaurito i progetti in corso.*

### **3.5.3 Istanze pervenute ai sensi di legge**

*A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di revisione del Piano di Governo del Territorio, avvenuta in data 13/06/2012, ha avuto decorrenza il periodo di 60 giorni in cui presentare "istanze" in merito alle scelte urbanistiche del piano vigente e suggerimenti per le scelte future.*

*Nei termini sono state presentate n. 47 istanze, cui se ne aggiungono 6 pervenute oltre la data del 13/08/2012 e 6 anteriormente alla pubblicazione dell'avviso.*

*A fronte di un periodo di attuazione del PGT ormai sufficientemente esteso, l'Amministrazione intende dare particolare rilievo alla valutazione di tali richieste ed osservazioni, utilizzandole come vero e proprio momento di verifica del piano.*

*Di queste circa il 65% ha come oggetto la richiesta di ampliare o di realizzare nuovi edifici a destinazione residenziale, sia concentrati a Pisogne, sia nelle zone di montagna (con particolare riferimento) a Grignaghe.*

*Tali istanze sono collegate, nella quasi totalità dei casi, alla richiesta di variazione di "Unità di Paesaggio" ("zona") e in misura minore alla variazione puntuale della classificazione degli edifici rurali (o di variazione degli indici).*

*Circa il 10% delle istanze richiede invece l'assegnazione alle aree interessate di una destinazione d'uso diversa e tale da consentire:*

- *in un caso la realizzazione di una contenuta struttura produttiva in località Neziole;*
- *in un secondo caso la riconversione di edificio industriale esistente ad attività mista terziario-ricettiva (in Pisogne);*
- *nei restanti casi la possibilità di realizzare strutture a destinazione agrituristica, incluso un eventuale campeggio.*

*In questo senso, si deve notare che la positiva attuazione del PP "Ronchi" ha innescato una certa domanda "indotta" di trasformazione delle UP di frangia e di Montagna, che dovrà essere attentamente valutata caso per caso.*

*Nessun tipo di "valorizzazione immobiliare" può contrastare l'attenta conservazione dei valori paesaggistici complessivi promossa dal PGT vigente.*

*Due tra le istanze pervenute richiedono invece la modifica delle previsioni viabilistiche, l'una in Pisogne, l'altra in località Gratacasolo, entrambe con suggerimento di tracciato alternativo.*

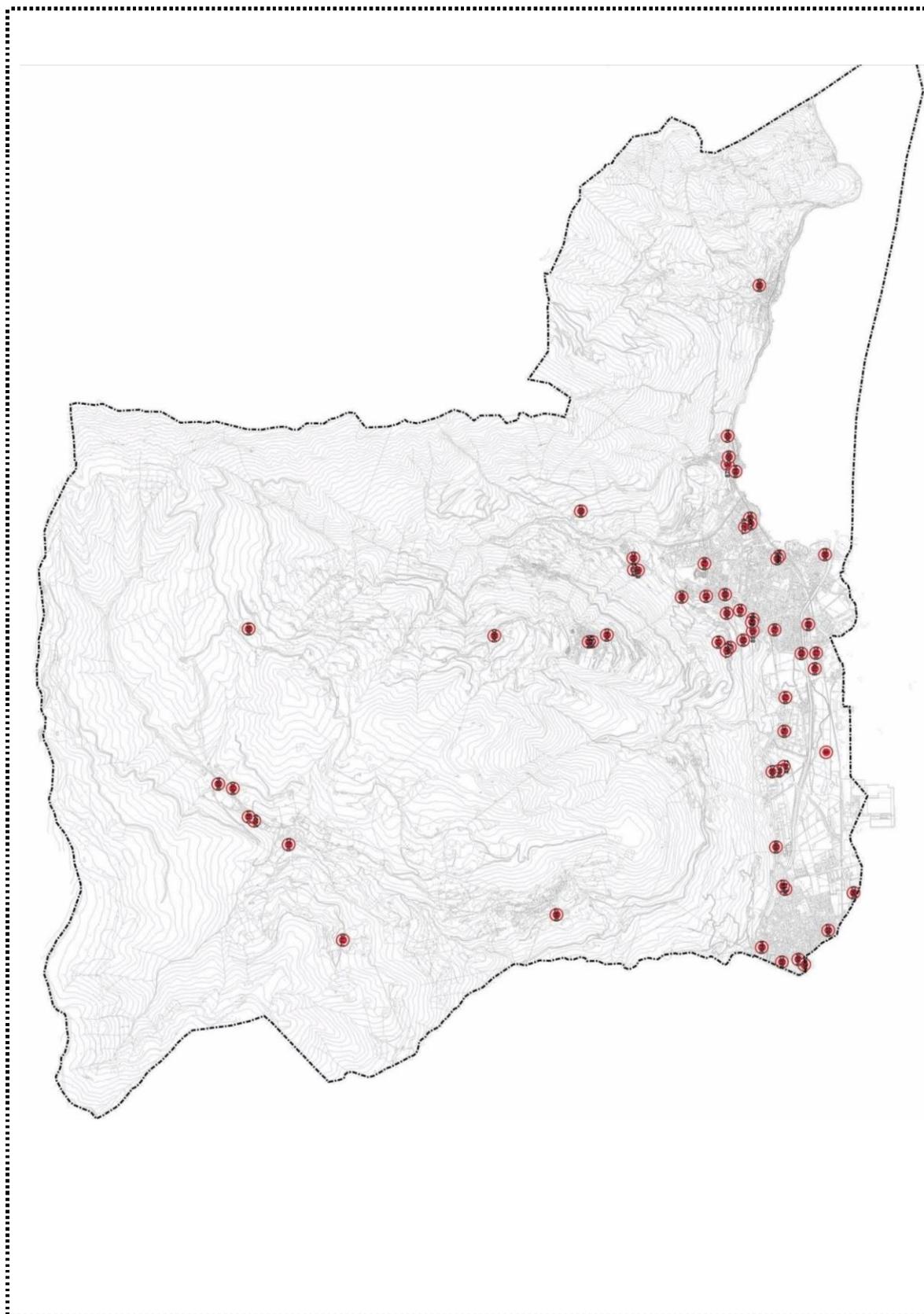


Figura 12 – Carta delle istanze pervenute – VARIANTE 2013

**COMUNE DI PISOGNE - PROVINCIA DI BRESCIA - RILIEVO URBANISTICO**  
**SCHEDA A - Isolati a prevalente destinazione residenziale**

Localizzazione edificio  
 N° Isolato  
 Zona di traffico  
 Zona censuaria

**138**  
**9**

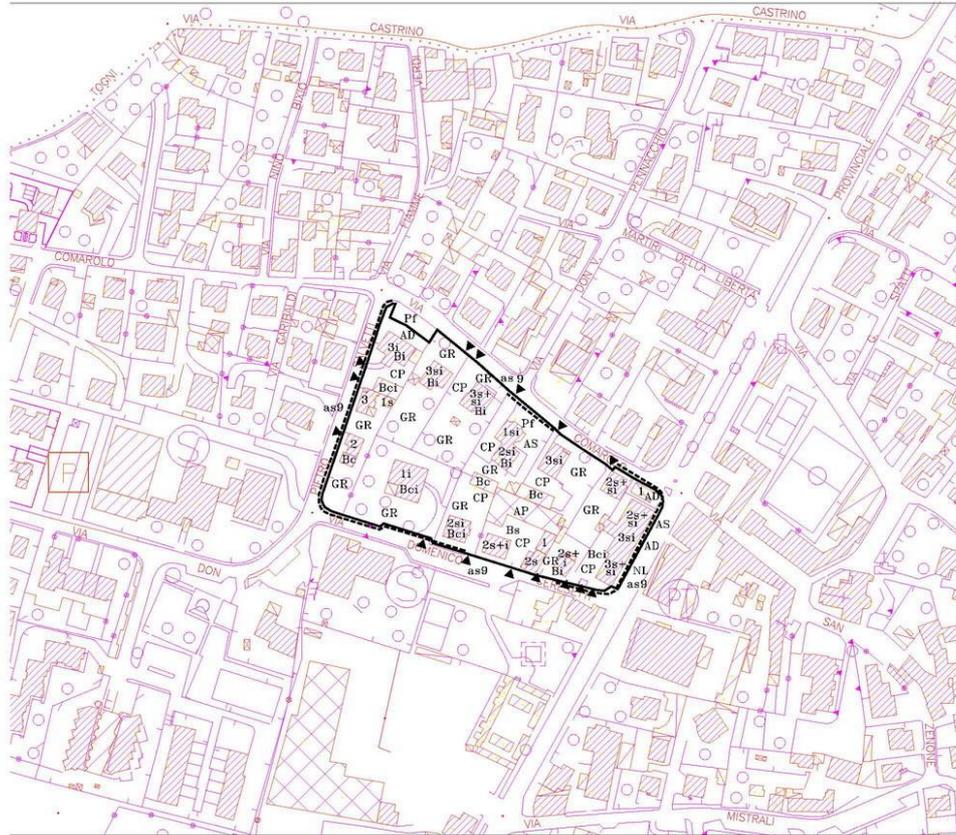
Foglio catastale:  
 Mappale:

Compreso tra le vie: N. **COMAROLO**

E. **PROVINCIALE**

S. **CERESSETTI**

O. **DON PIETRO SALVETTI**



**DATI QUANTITATIVI GENERALI**

**Dati di superficie:**

Superficie fondiaria del lotto:	mq	<b>13972</b>
Superficie coperta complessiva:	mq	<b>3284 (2670)</b>
Superficie scoperta:	mq	<b>10688</b>

**Dati di volume:**

Volumetria residenziale:	mc	<b>15350</b>
Volumetria commerciale e industriale:	mc	
Volumetria corpi accessori e box:	mc	<b>1535</b>
Volumetria totale:	mc	

**Indici urbanistici**

Indice fondiario residenziale:		<b>1.099</b>
Rapporto di copertura residenziale:		<b>0.191</b>

**Destinazioni d'uso complementari alla residenza<sup>1</sup>**

Comm. alimentari	AL	Ass. banche uffici	AD	Artig. di servizio	AS
Comm. nonalim.	NL	Ricettività	AR	Artig. produtt.	AP
Bar ristoranti	BR	Farmacie	FA	Magazzini dep.	MD
Studi professionali	SP				

**Dati sulla tipologia edilizia prevalente<sup>2</sup>**

Edificio mono-bifam. (villetta)	a schiera		singola	X
Edificio pluripiano (palazzo, palazzina...ecc.)	in cortina		in linea	
	a torre		a corte	

<sup>1</sup> Localizzare sulla planimetria mediante le sigle  
<sup>2</sup> Barrare le caselle corrispondenti

**Caratteristiche degli spazi aperti**

Verde privato	Coltivato/orto	CO	Verde pubblico	Incolto	VPI
	Incolto	NC		Giardino	VPG
	Giardino	GR		Giardino attrezzato	VPA

Corte privata	Sterrato	CS	Corte pubblica	Sterrato	PS
	Pavimentato	CP		Pavimentato	PP
	Asfaltato	CA		Asfaltato	PA

**Parcheggi<sup>3</sup>**

Uso pubblico in carreggiata	Pc	Privato interno scoperto	Bs
Uso pubblico fuori carregg.	Pf	Privato interno coperto (box)	Bc
Riservato disabile	Pd	Box interrato	Bi
		Box interrato coperto	Bci

**Sedi stradali<sup>4</sup>**

Non asfaltate	na	Pubbl. Illumin.	9
Asfaltate	as	Passo carraio:	▲
Marciapiedi con abbattimento	√	Marciapiedi senza abbattim.	---

NOTE:

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

<sup>3</sup> Perimetrare aree e indicare sigla corrispondente  
<sup>4</sup> Caratteristiche per arco stradale

Figura 13 – Scheda tipo del rilievo urbanistico-edilizio.

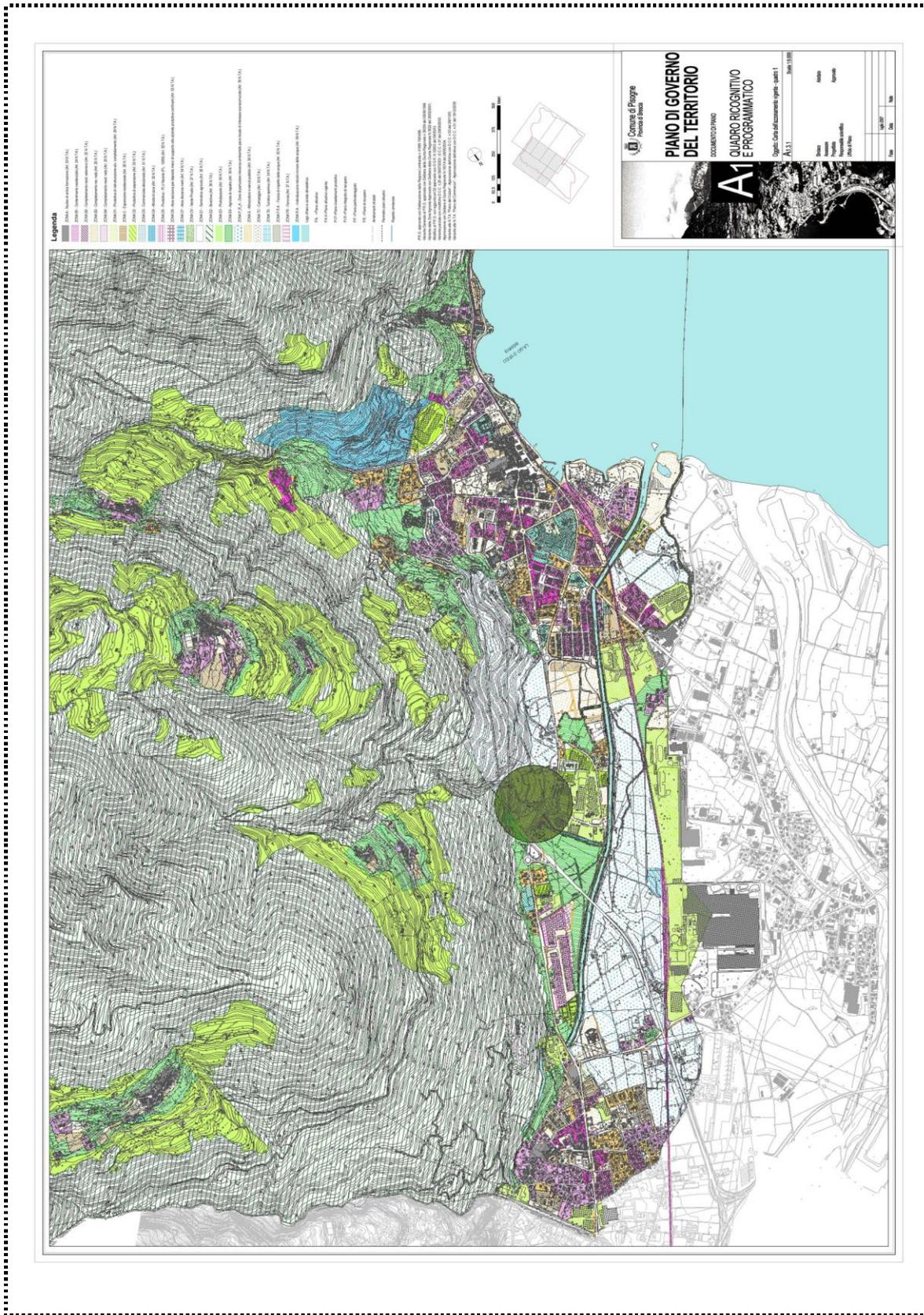


Figura 14 – Carta dell'azonamento del PRG Vigente.

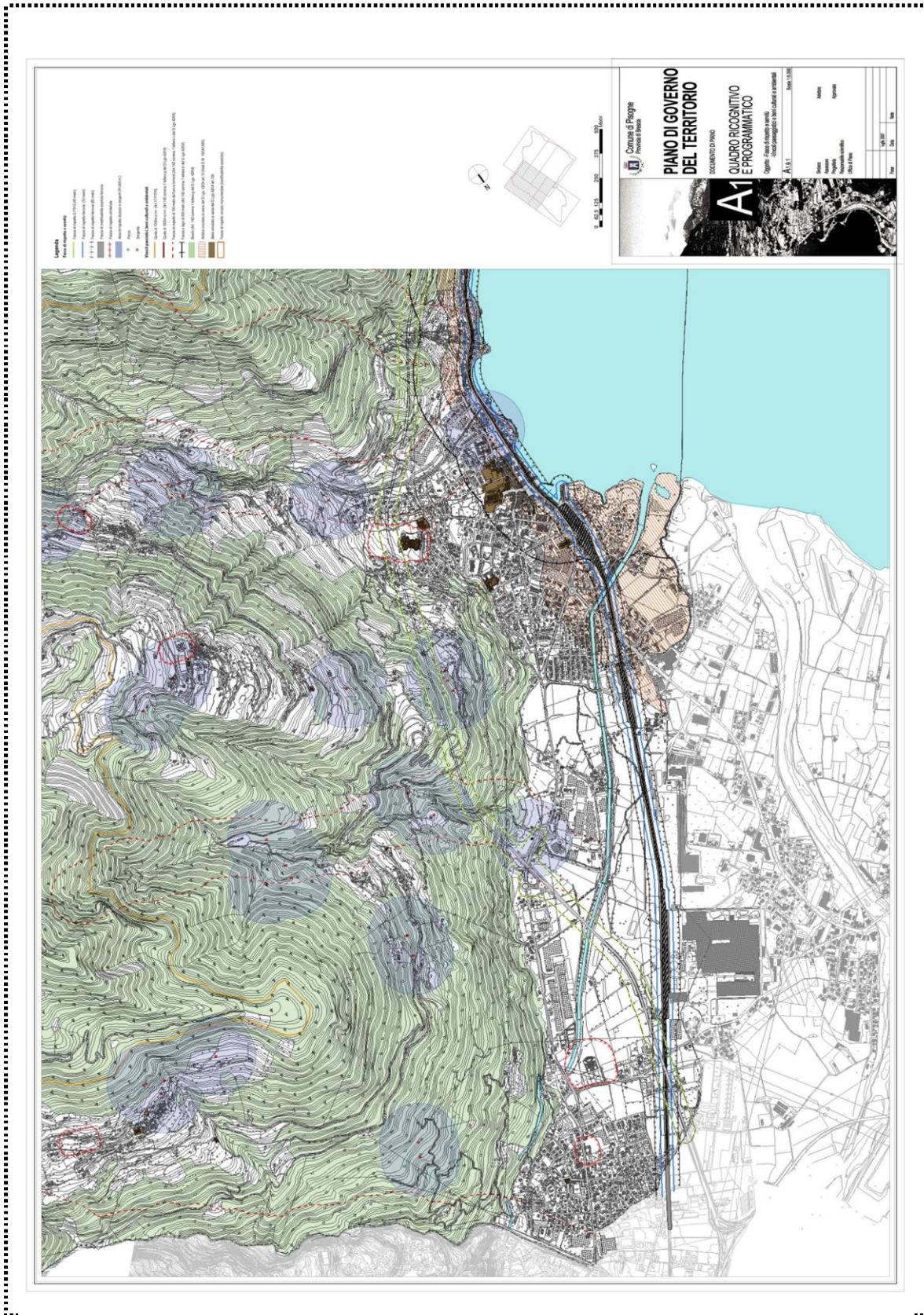


Figura 15 – Carata dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto.



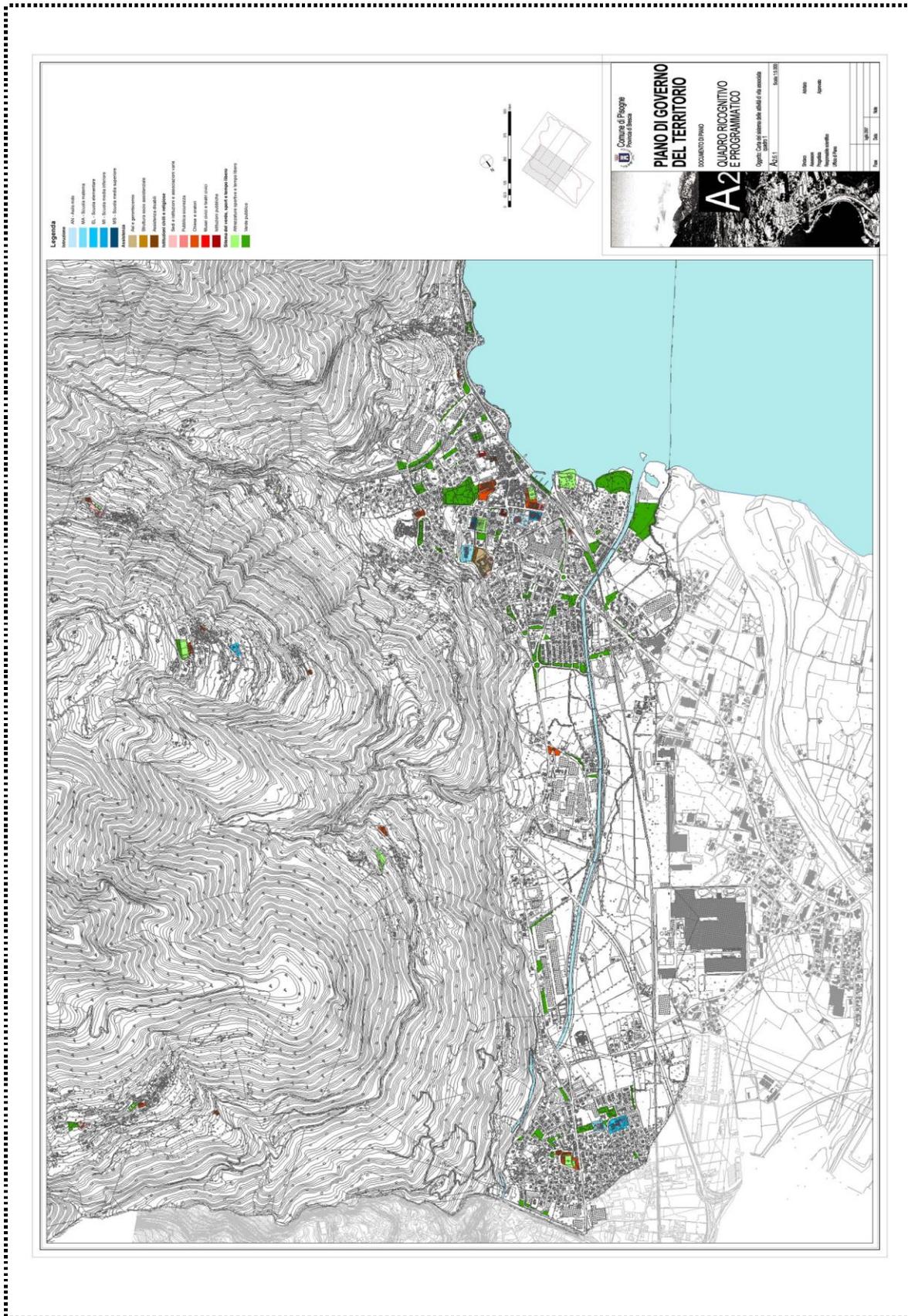


Figura 17 – Carta dei sistemi di vita associata.

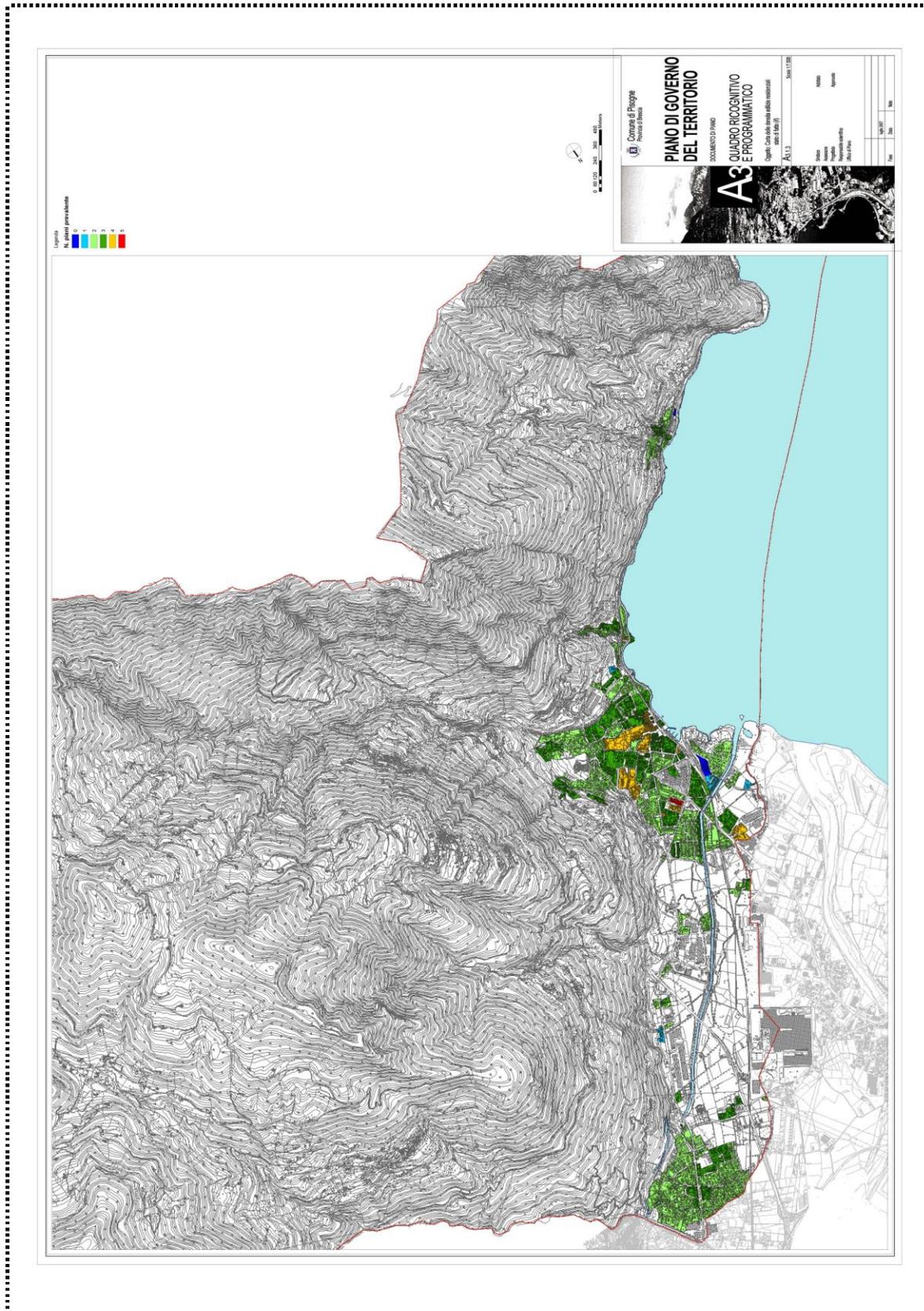


Figura 18 – Carta del numero dei piani degli edifici.

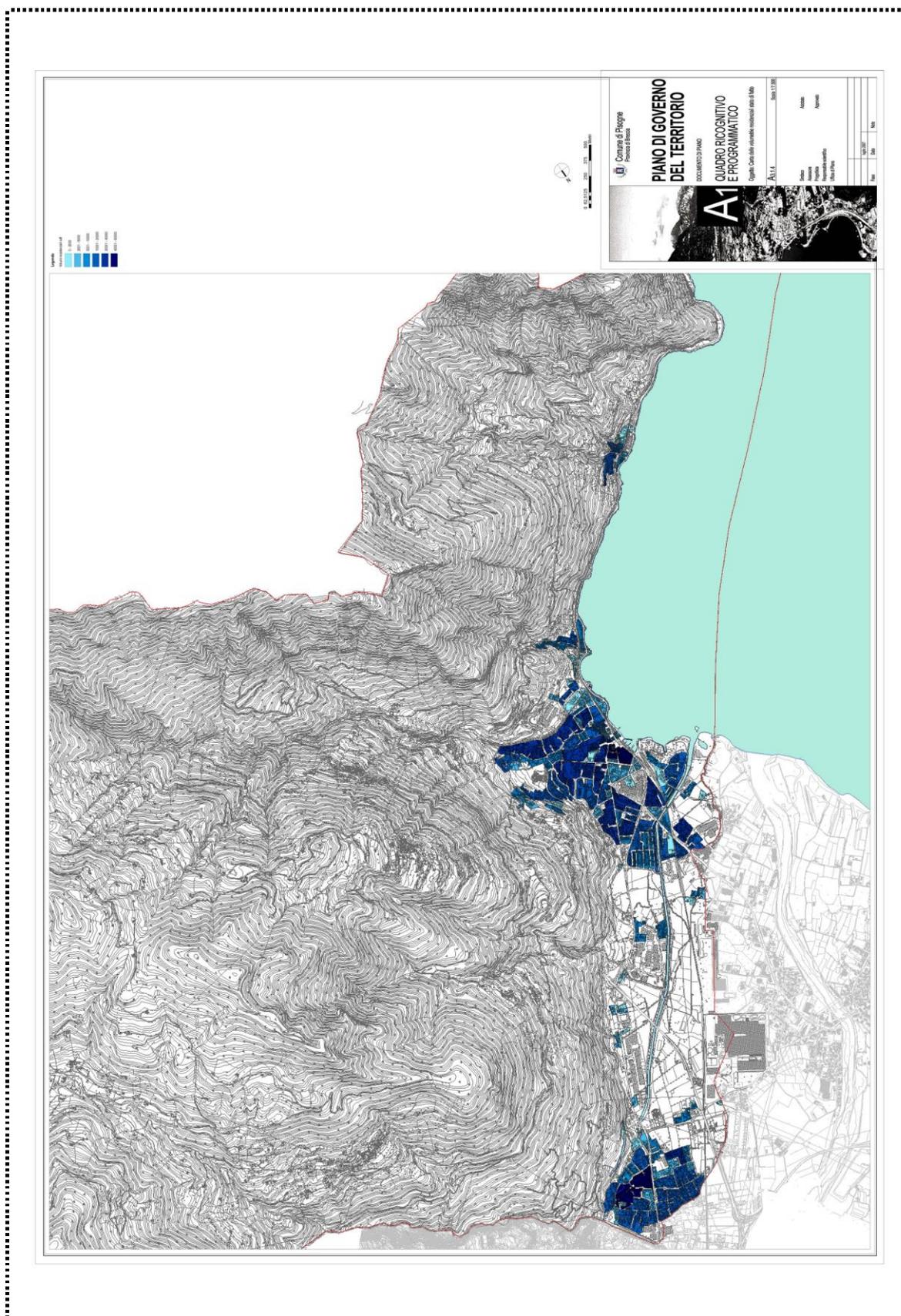


Figura 19 – Carta delle volumetrie esistenti.

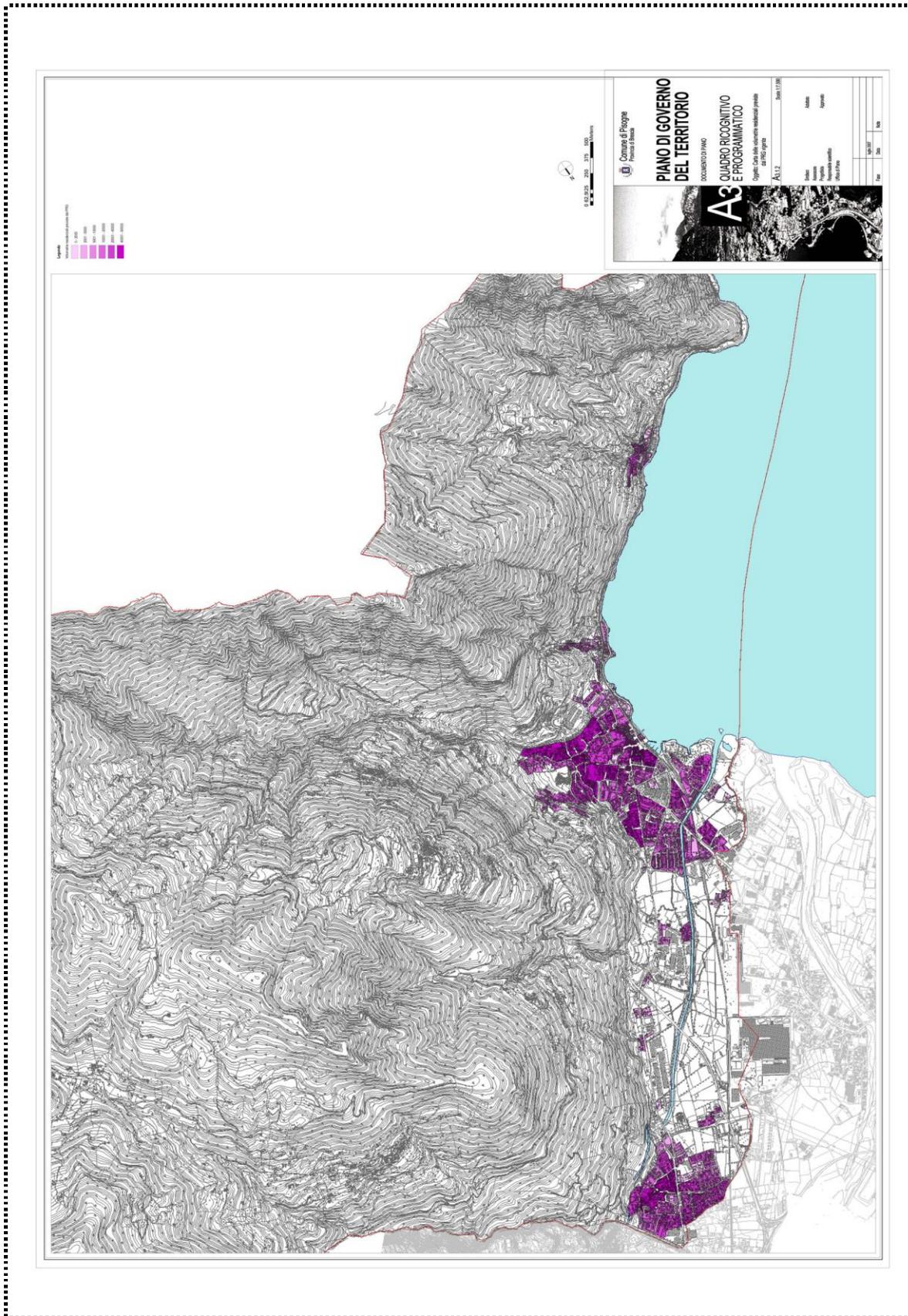


Figura 20 – Carta delle volumetrie del piano vigente.



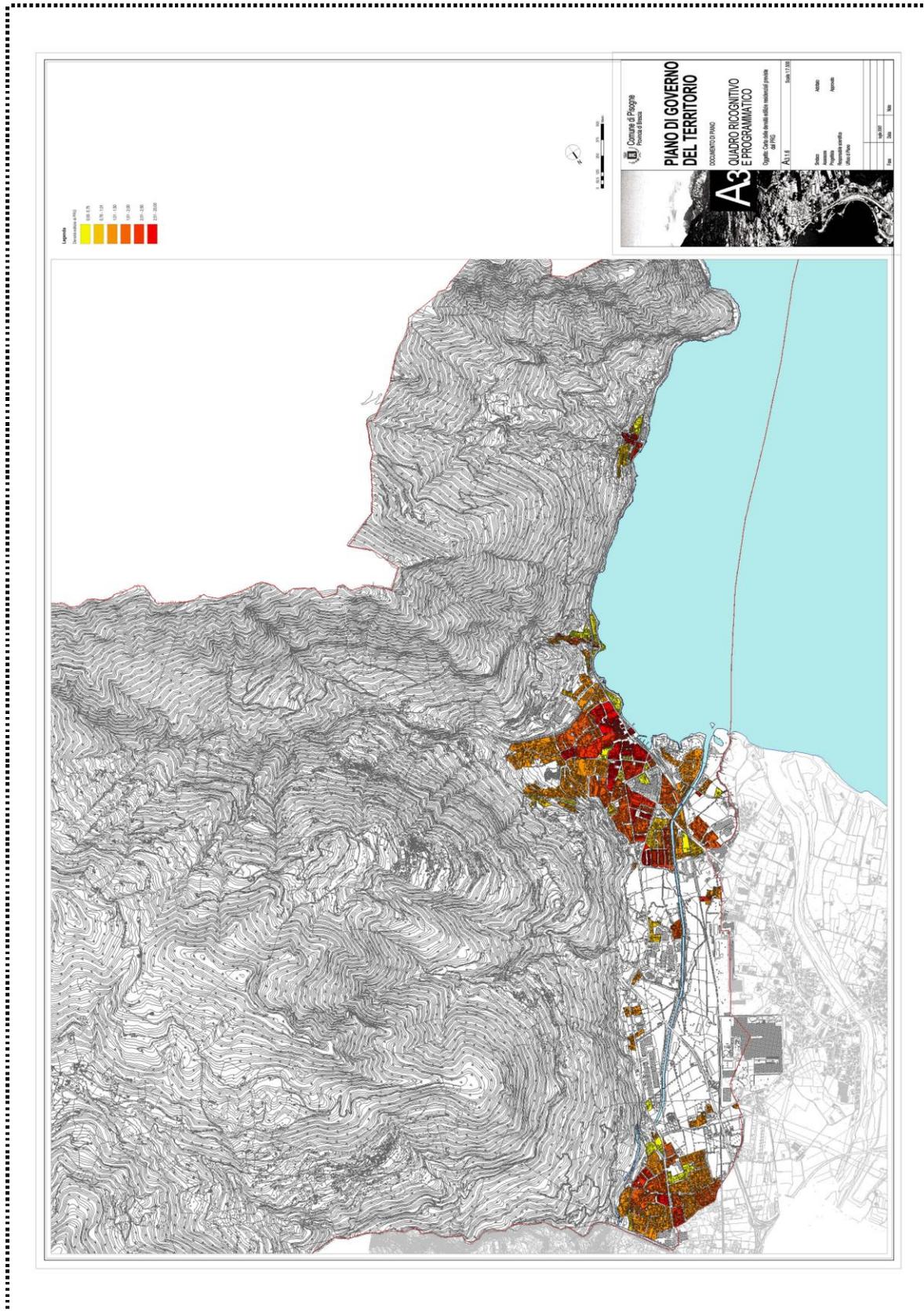


Figura 22 – Carta delle densità edilizie previste dal PRG vigente.



## 4 Scenario strategico

Gli argomenti fin qui svolti sostanziano le linee generali d'azione (strategie) e gli obiettivi programmatici connessi (le politiche) del DP.

### 4.1 Limiti e condizioni per la sostenibilità: le "tutele condivise"

Il concetto che vorremmo trovasse piena e autentica interpretazione nello spirito del PGT è quello di "tutela", in contrapposizione a quello di mero "vincolo".

Riteniamo di attribuire al concetto di "tutela" un valore positivo e transitivo – contenuto nell'etimologia del rendere sicuro, del salvaguardare – alla cui base sta il riconoscimento da parte della collettività di un sistema di valori condivisi; si stabilisce in questo modo di "aver cura" con un insieme di atti positivi (la conoscenza, la condivisione, l'incentivo, la protezione) promossi, appunto, da un percorso di condivisione della comunità, anziché imporre una "restrizione" o "vincolo", intesi come atti coercitivi.

In questo senso la rilettura del complesso sistema dei vincoli cui si è fatto cenno, dovrà raggiungere un più alto e sostanziale grado di comprensione e di chiarezza (cfr. i rischi di frana, per esempio) e non semplicemente in recepimento della applicazione del dettato normativo.

Naturalmente – è bene sottolineare – ciò non significa allentare le maglie della normativa, laddove essa è necessaria e deve garantire l'interesse generale; anche il rispetto delle regole si deve interpretare come fatto di cultura.

Per altro verso, lo slogan corrente della riduzione del consumo di suolo – peraltro costantemente contraddetto dalla realtà dei fatti – deve essere ribaltato nell'affermazione della "tutela" del suolo non urbanizzato come risorsa irrinunciabile della collettività.

In sostanza, sul piano tecnico-normativo, si individuano le seguenti principali "tutele condivise":

1. la tutela idrogeologica, facente riferimento alle definizioni e prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico e della suo approfondimento comunale;
2. la tutela geologica e sismica, facente riferimento alle prescrizioni degli approfondimenti della componente geologica e sismica;
3. la tutela ambientale (naturale e vegetazionale), facente riferimento alle problematiche di conservazione e tutela dell'ambiente, con particolare riferimento alle zone boschive e del prato pascolo nella zona montana;
4. la tutela paesaggistica, facente riferimento alla componente storica, culturale e insediativa vale a dire ai significati culturali percepiti del paesaggio urbano e rurale;
5. la tutela della "città pubblica", facente riferimento al complesso dei vincoli introdotti dal Piano dei Servizi (PS);
6. la tutela democratica, facente riferimento alla trasparenza ed alla certezza dell'agire amministrativo collegato ai procedimenti in materia pianificatoria.

### 4.2 Linee generali d'azione

Sono state individuate cinque (5) "linee guida" generali e cinque (5) "sfide" del piano.

Per linee guida/obiettivi generali si intendono le assunzioni di principio, potremmo dire la "filosofia del piano", che ne determinano le priorità e le azioni concrete (o come saranno successivamente correttamente chiamate "le politiche"); tali categorie generali non sono però enunciate in astratto, avulse dalla realtà territoriale specifica di Pisogne, ma sono il frutto di lavoro di approfondimento in cui il livello teorico e politico si confrontano con le peculiarità del contesto.

Le 5 linee guida o macro obiettivi sono:

1. *I limiti e le condizioni dello sviluppo.* Anche questo è un tema chiave, i cui presupposti e ragioni ideali fanno riferimento ad una precisa scelta di campo: quella della sostenibilità dello sviluppo. Anche se ormai abusata, vale la pena di citare l'originaria definizione contenuta nel rapporto Brundtland<sup>15</sup>: "lo Sviluppo sostenibile è uno sviluppo che garantisce i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri".  
Dunque non si tratta di aderire ad una visione genericamente "ambientalista", ma di procedere ad una utilizzazione delle risorse saggia e prudente, soprattutto capace di confrontarsi criticamente con le vere e proprie emergenze ambientali che il territorio "impone": il dissesto idrogeologico, l'utilizzo delle fonti energetiche, l'inquinamento atmosferico e delle acque, il consumo del suolo, ecc.
2. *Valorizzare l'identità locale.* E' questo un tema complesso che coinvolge aspetti culturali, sociali e politici di grande rilevanza. Da un punto di vista generale, si riconosce come obiettivo fondamentale quello di ritrovare una più precisa identità della collettività locale a partire dalle sue tradizioni ed allo stesso tempo dalla consapevolezza della chiusura del ciclo di sviluppo industriale – drammaticamente vissuta negli anni '80<sup>16</sup> e, sul piano strettamente economico, ormai compiuta –, crisi che non ha prodotto "modelli di sviluppo alternativi" chiaramente percepiti. Si pensi, per esempio, alla più volte richiamata "vocazione turistica", fatto decisivo per il futuro del comune, ma troppo spesso legata a semplici enunciazioni o a segnali spontanei assai deboli.  
Sul piano più precisamente urbanistico, il perseguimento della identità locale passa per una scelta strategica che vorrebbe divenire carattere originale del piano: il riconoscimento di due sistemi (o ambiti) territoriali di pari dignità, oggetto specifica e paritaria attenzione: "il sistema insediativo della Valle e del Lago", caratterizzato dalla più recente infrastrutturazione e urbanizzazione, vale a dire dalle più classiche problematiche oggetto della regolazione urbanistica; il "sistema insediativo della Montagna", di più antica formazione, ma progressivamente abbandonato, che deve assumere nuova centralità nella struttura stessa del piano, sia sotto gli aspetti di tutela e valorizzazione paesaggistica, sia sotto l'aspetto di una attenta valorizzazione delle sue potenzialità economiche.  
E' per certi versi paradossale che la pianificazione tradizionale abbia concentrato la sua attenzione quasi esclusivamente su un quarto del territorio comunale, vale a dire la parte costruita; il territorio di Pisogne con i suoi oltre 4000 ettari di montagna, boschi e aree agricole non può oggi non porsi la domanda cruciale di quale ne sarà il destino.  
Il nuovo PGT dovrà individuare opportunità e debolezze dei due sistemi territoriali identificati, cogliendone e specificandone al massimo l'originalità: un piano per così dire "a due velocità", capace di supportare politiche territoriali innovative.
3. *Migliorare l'integrazione delle diverse modalità di trasporto e la rete viaria.* Si individuano sia nel miglioramento delle potenzialità della rete ferroviaria ed in particolare delle nodalità di interscambio tra ferro (treno) – gomma (auto privata) – acqua (trasporto lacuale), sia nella migliore gerarchizzazione della rete stradale, la base per la riorganizzazione della stessa struttura urbana; ciò può avvenire sia in termini funzionali, completando le connessioni di distribuzione interna, sia di ricomposizione della "forma urbana", vale a dire della qualità e riconoscibilità dello spazio pubblico.  
Il completamento di una vera e propria rete delle piste ciclabili, in particolare per la connessione in sicurezza tra Gratacasolo e Pisogne viene assunta come priorità di ordine generale. A ciò si

---

<sup>15</sup> Dal nome della presidente della Commissione, la norvegese Gro Harlem Brundtland) del 1987 e poi ripresa dalla Commissione mondiale sull'ambiente e lo sviluppo dell'ONU (World Commission on Environment and Development, WCED).

<sup>16</sup> Per alcuni settori industriali, si pensi al tessile, i segnali di crisi in Valle erano già stati percepiti nei primi anni '70.

vuole affiancare una specifica attenzione ai percorsi dei soggetti definiti “utenze deboli” (bambini e anziani) con riferimento agli spostamenti di quartiere.

4. *Ri-costruire la città pubblica: identificare e qualificare i luoghi civici.* Gli importanti risultati di riqualificazione del centro ad oggi ottenuti, possono essere estesi dal PGT ai principali percorsi-connessioni tra i caposaldi della vita civile; si può stabilire una “triangolazione ideale” tra l’attuale sede civica, la nuova possibile localizzazione del Municipio, l’area dello scalo merci da recuperare e del porto turistico; a questo circuito principale fanno riferimento i sistemi lineari del Lungolago (ampliato da Govine alla foce del Canale idroelettrico) e dell’asse storico Cimitero-Parrocchiale-Piazza del Mercato.

Ma al di là di pur suggestive ipotesi di riqualificazione urbana - ancora da approfondire - il piano assume l’obiettivo di ridare dignità e visibilità alle sedi istituzionali ed allo spazio pubblico, come manifestazione tangibile del ritrovato senso di identità locale.

5. *Migliorare la qualità dei servizi sul territorio.* I compiti fondamentali del Comune consistono nell’assicurare i servizi primari dell’istruzione di base e dell’assistenza alle fasce deboli della popolazione, nonché di certe attrezzature per gli sport di massa che favoriscono integrazione e coesione sociale. In questo senso il piano deve trovare la massima sinergia con le politiche sociali e con le istituzioni pubbliche e private che operano nel settore sociale.

In particolare viene assunto l’obiettivo della individuazione di un nuovo centro sportivo comunale multi-discipline.

Insieme ad esso sono emerse indicazioni per la realizzazione di un auditorium/sala polifunzionale comunale e per il potenziamento della biblioteca come vero e proprio luogo di incontro e socializzazione.

E’ opportuno sottolineare che soprattutto nel campo dell’offerta dei servizi pubblici, si impone oggi la massima sinergia tra strutture operanti sul territorio, sia tra pubblico-pubblico che tra pubblico-privato, integrando l’offerta in un sistema “a rete” con opportune economie di scala.

Il concetto della dimensione “a rete”, di scala anche sovracomunale, dei servizi e delle dotazioni pubbliche, costituisce un concetto di fondo del PGT, che vuole razionalizzare, ma estendere, il livello dei servizi territoriali disponibili.

Viene altresì assunta la questione del completamento dell’ammodernamento delle reti tecnologiche, in particolare dell’acquedotto.

### **4.3 Politiche di accompagnamento**

Infine, le cinque “sfide” del PGT si collocano su un piano strettamente conseguente all’articolazione per macro-obiettivi, e data la loro rilevanza, costituiscono anch’esse linee generali/obiettivi di riferimento, pur coinvolgendo altri livelli di iniziativa politico-amministrativa.

In particolare le “sfide” si giocano principalmente sul terreno del “sostegno” e dell’ “accompagnamento”, parole chiave rispetto alle quali i contenuti territoriali svolgono un ruolo importante ma non esaustivo; il piano può creare le condizioni e correttamente indirizzare le procedure che troveranno nella fase attuativa (delle politiche, appunto) il momento decisivo.

Le “cinque sfide” del piano sono così enunciate:

1. *sostenere ed accompagnare i processi di riconversione e innovazione produttiva (dei prodotti e dei servizi);*
2. *sostenere ed accompagnare la valorizzazione della Montagna;*
3. *sostenere ed accompagnare il recupero del patrimonio storico esistente;*
4. *sostenere ed accompagnare la realizzazione di edilizia sociale;*
5. *sostenere ed accompagnare la produzione di bio-architettura e il risparmio energetico.*

Rispetto a queste linee guida generali ed alle sfide sinteticamente delineate, si è proceduto a “declinare” le vere e proprie “politiche di intervento”, vale a dire una serie di “azioni settoriali” del PGT. Tale griglia è stata proposta fin dalle prime fasi di elaborazione e discussione come punto di partenza per della fase di elaborazione del PGT e successivamente è stata rielaborata sulla base del confronto con gli Attori istituzionali e sociali.

## Prima stesura del “Quadro sinottico degli obiettivi specifici del PGT” del “Documento d’intenti e delle linee d’azione”

Politiche	La valle e il lago	La montagna	Note
<b>Mobilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare l'interconnessione con la viabilità provinciale e selezionare i flussi in entrata/uscita</li> <li>- potenziare il ruolo di interscambio ferro-gomma-acqua</li> <li>- realizzare un “anello” di distribuzione urbano come elemento fondamentale di consolidamento delle relazioni e della forma urbana</li> <li>- gerarchizzare la rete ed in particolare le tipologie di traffico pesante</li> <li>- creare le “zone 30”</li> <li>- potenziare la mobilità ciclabile e protetta</li> <li>- potenziare la portualità turistica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare la sicurezza della rete principale</li> <li>- individuare e selezionare la rete campestre e forestale</li> <li>- definire le dotazioni specifiche della mobilità turistica (parcheggi)</li> </ul>	
<b>Servizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidamento del sistema scolastico</li> <li>- creazione di un polo sportivo e per il tempo libero</li> <li>- realizzazione di un auditorium/sala polifunzionale civica</li> <li>- riqualificazione/potenziamento biblioteca</li> <li>- decentramento dei servizi comunali con specifica attenzione a giovani e anziani</li> <li>- miglioramento della qualità dello spazio pubblico e del verde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziare le infrastrutture sciistiche</li> <li>- potenziare le strutture didattiche</li> <li>- valorizzare la società di gestione Valpalot</li> <li>- valorizzazione del sistema dei siti preistorici</li> <li>- valorizzazione del sistema dei siti minerari</li> </ul>	
<b>Ambiente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- verifica e aggiornamento del quadro dei vincoli ambientali (geologici, sismici, rischio idraulico, PAI, ecc.) in chiave complessiva</li> <li>- attuazione del PLIS del Parco agricolo del Fiume Oglio Superiore</li> <li>- tutela della fascia verde pedemontana di mitigazione a confine dell'abitato</li> <li>- tutela delle aree a lago</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidare le aree di rilevanza ambientale, in particolare della valle Palot</li> <li>- tutela vegetazionale</li> <li>- tutela paesistica</li> <li>- tutela naturalistica</li> </ul>	
<b>Residenza</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero patrimonio storico</li> <li>- accurato dimensionamento delle espansioni con sostanziale contenimento del consumo di suolo (tutela del suolo non urbanizzato)</li> <li>- incentivazione degli interventi di bioedilizia e risparmio energetico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aggiornamento del piano di azionamento agricolo</li> <li>- recupero patrimonio storico</li> <li>- incentivo al recupero abitativo delle frazioni con possibili espansioni residenziali</li> <li>- sgravi/incentivi fiscali</li> </ul>	
<b>Produzione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riconversione aree dismesse</li> <li>- valorizzazione vocazione ricettiva</li> <li>- sostegno e riorganizzazione settore commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero e riorganizzazione delle malghe di alpeggio</li> <li>- valorizzazioni delle produzioni tipiche</li> <li>- valorizzazione vocazione ricettiva</li> <li>- sgravi/incentivi fiscali</li> </ul>	



## Seconda stesura del "Quadro sinottico degli obiettivi specifici" del "Documento di Piano"

Politiche	La valle e il lago	La montagna	Note
<b>Mobilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare l'interconnessione con la viabilità provinciale e selezionare i flussi in entrata/uscita</li> <li>- potenziare il ruolo di interscambio ferro-gomma-acqua</li> <li>- realizzare un "anello" di distribuzione urbano come elemento fondamentale di consolidamento delle relazioni e della forma urbana</li> <li>- gerarchizzare la rete ed in particolare le tipologie di traffico pesante</li> <li>- creare le "zone 30"</li> <li>- potenziare la mobilità ciclabile e protetta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migliorare la sicurezza della rete principale comunale</li> <li>- completare la rete agro-silvo-pastorale</li> <li>- mantenere la rete sentieristica</li> <li>- definire le dotazioni specifiche della mobilità turistica (parcheggi)</li> </ul>	
<b>Servizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidamento del sistema scolastico</li> <li>- creazione di un polo sportivo e per il tempo libero</li> <li>- realizzazione di un auditorium/sala polifunzionale civica</li> <li>- riqualificazione/potenziamento biblioteca</li> <li>- miglioramento della qualità dello spazio pubblico e del verde di quartiere</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziare le infrastrutture sciistiche</li> <li>- valorizzare la società di gestione Valpalot spa</li> <li>- valorizzare la presenza del CEA</li> <li>- valorizzazione del sistema dei siti preistorici e dei siti minerari</li> </ul>	
<b>Ambiente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attuazione del PLIS</li> <li>- verifica e aggiornamento del quadro dei vincoli ambientali (geologici, sismici, rischio idraulico, PAI, ecc.) in chiave complessiva</li> <li>- tutela e valorizzazione delle aree a lago</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- consolidare le aree di rilevanza ambientale, in particolare della valle Palot</li> <li>- tutela naturalistica e vegetazionale</li> <li>- tutela paesaggistica</li> </ul>	
<b>Residenza/Residenza sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero patrimonio storico</li> <li>- accurato dimensionamento delle espansioni con sostanziale contenimento del consumo di suolo (tutela del suolo non urbanizzato)</li> <li>- incentivazione degli interventi di bioedilizia e risparmio energetico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aggiornamento del piano di azionamento agricolo</li> <li>- recupero patrimonio storico</li> <li>- incentivo al recupero abitativo delle frazioni con possibili espansioni residenziali e residenza sociale</li> <li>- sgravi/incentivi fiscali</li> </ul>	
<b>Produzione/Commercio/Turismo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riconversione aree dismesse</li> <li>- valorizzazione vocazione ricettiva</li> <li>- sostegno e riorganizzazione settore commerciale</li> <li>- potenziare la portualità turistica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero e riorganizzazione delle malghe di alpeggio</li> <li>- individuazione delle aree a vocazione turistica con valore ambientale</li> <li>- valorizzazioni delle produzioni tipiche</li> <li>- sgravi/incentivi fiscali</li> </ul>	



## 5 Assetto urbanistico generale e valenza paesistica

### 5.1 Assetto urbanistico: invarianti strutturali - sistemi insediativi

Il DP definisce l'“assetto urbanistico generale” del territorio come l'insieme dei caratteri e dei principi urbanistici da promuovere e praticare per garantire la valorizzazione e la tutela delle risorse, nonché i livelli prestazionali adeguati delle parti e delle funzioni del territorio comunale.

L'“assetto urbanistico generale” definisce i sistemi insediativi principali del territorio comunale, intesi come invarianti strutturali, vale a dire elementi geomorfologici ed antropici persistenti e di “lunga durata”.

L'individuazione dei sistemi (SI) e sub sistemi insediativi/ambientali (SSI) si configura come atto a contenuto progettuale che descrive assetti derivanti sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di trasformazione compatibili con i principi di utilizzazione del territorio e coerenti con la sua identità geografica e storica.

Il quadro istruttorio del PGT, ovvero il “quadro ricognitivo e programmatico” e il “quadro conoscitivo delle fenomeniche”, ha consentito di dettagliare le indicazioni dei piani territoriali sovraordinati, consentendo la definizione di una precisa articolazione territoriale (cfr. tabella sotto riportata); tale articolazione determina a sua volta i livelli di definizione normativa del PR.

Dunque, il DP di Pisogne definisce che :

- sono considerate invarianti strutturali – sistemi insediativi/ambientali le parti del territorio che, per ragioni strutturali di funzionamento sistemico o per il riconosciuto significato culturale, il piano riconosce quali elementi essenziali, o variamente importanti, per lo sviluppo sostenibile, per l'equilibrio complessivo del territorio, per il tramandarsi dell'identità culturale del luogo nonché le funzioni e le prestazioni ad esse associate dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto costituendone gli elementi identitari;
- le invarianti strutturali – sistemi insediativi/ambientali non solo come oggetti materiali da conservare, ma anche come obiettivi prestazionali, riconosciuti decisivi per la sostenibilità dello sviluppo, cui tendere nel gestire le risorse essenziali.

Invarianti strutturali - Sistemi insediativi	Invarianti strutturali - Subsistemi insediativi/ ambientali
A. La Valle e il Lago	A.1 Tessuto insediativo consolidato (TUC)
	A.2 PLIS
	A.3 Aree agricole
	A.4 Aree lacuali
B. La Montagna	B.1 Tessuto insediativo consolidato (TUC)
	B.2 Crinali
	B.3 Valle Palot
	B.4 Valle del Trobiolo
	B.5 Terrazzo di Grignaghe, Siniga e Sommo
	B.6 Valle delle Valli

## 5.2 Assetto urbanistico: unità di paesaggio (UP)

I sistemi ambientali sono a loro volta articolati in N. 31 Unità di Paesaggio (UP).

Il DP riconosce nelle Unità di Paesaggio (UP), individuate e di seguito elencate, parti del territorio significativamente differenti per geologia, altimetria, acclività, uso del suolo, sistema insediativo, stato di conservazione/trasformazione/alterazione del patrimonio edilizio esistente e pertanto da gestire in modi differenti e appropriati.

Le UP sono ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia e forme di uso del suolo, dotati di una specifica identità storico culturale e fortemente omogenei sotto il profilo della conformazione geo-litologica, delle relazioni funzionali, insediative e infrastrutturali, della maglia insediativa di origine storica e delle forme prevalenti di paesaggio agrario.

Le UP costituiscono ambiti unitari dotati di autonoma caratterizzazione per la cui determinazione devono essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra le varie componenti per il perseguimento degli obiettivi di governo del territorio definiti dal PS.

Le UP assicurano:

- la riproducibilità degli assetti socio economici e delle risorse naturali;
- un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo del territorio

La disciplina delle UP costituisce strumento di indirizzo, controllo e gestione delle trasformazioni territoriali complesse e delle azioni pubbliche e private attivabili coerentemente al contenuto del PS ed espresse per sistemi e sub sistemi.

Il Piano delle Regole (PR) individua le norme di gestione specifiche delle UP.

## 5.3 Contenuti e valenza paesistica del PGT

Il PTPR afferma tre principi di particolare rilevanza ai fini dell'impostazione e della valutazione dei progetti di trasformazione del territorio:

a) la qualità paesistica rappresenta ovunque un primario valore territoriale e pertanto le finalità suddette vanno perseguite sull'intero territorio regionale; principio questo direttamente derivato dalla "Convezione Europea del Paesaggio", come ratificata e resa esecutiva dalla Legge 9 gennaio 2006, n. 14;

b) la tutela e valorizzazione del paesaggio non può attuarsi solo tramite politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, un ruolo determinante è svolto in tal senso dai progetti di trasformazione del territorio;

c) il miglioramento della qualità paesistica delle trasformazioni non è definibile a priori tramite regolamenti e norme generali e passa necessariamente attraverso la profonda conoscenza dei luoghi in cui si opera.

Il metodo proposto dal PTPR, come poi diffusamente esplicitato nella DGR 8 novembre 2002 – N. 7/11045, si basa sull'assunto che "qualunque intervento può essere interpretato come un *perturbazione* dello stato di fatto, che porta – dopo un periodo di turbolenza – ad un nuovo assetto.

Il metodo proposto consiste proprio nel considerare innanzitutto la *sensibilità del sito* di intervento e, quindi, l'*incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta".

Il ruolo pragmatico determinante del PGT nel quadro strategico complessivo di tutela del paesaggio si ritrova nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, dove alla componente paesistica del PGT è dato di innovare le procedure autorizzative e di darne applicazione quando si disponga anche di uno strumento urbanistico comunale che traduca la pianificazione regionale ad una scala di maggior dettaglio e quindi di più diretto rapporto con le reali trasformazioni paesaggistiche del territorio.

Per quanto attiene al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia (PTCP), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 22 del 21.04.2004, esso assume valenza paesistica ed individua alla Tav. 2 le risorse paesistiche che concorrono a determinare l'immagine e l'identità provinciale. Nella

suddetta cartografia vengono evidenziate in forma areale, puntuale e lineare, le componenti fisico-naturali, storico-culturali, insediative recenti, nonché percettive che, interagendo reciprocamente, connotano i vari paesaggi provinciali.

Gli obiettivi del PTCP di Brescia, come espressi nel "Titolo II. Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" delle NTA del piano sono: □il riconoscimento dei valori e dei beni paesistici, sia singolarmente che come sistema o interrelazione fra essi; l'assunzione di detti valori e beni come fattori qualificanti e fondamentali nelle trasformazioni territoriali; la tutela degli stessi; la diffusione della consapevolezza di detti valori; il miglioramento della qualità del paesaggio in generale anche attraverso gli interventi di trasformazione delle parti attualmente degradate.

Il PTCP prevede che definizioni di maggiore dettaglio debbano essere predisposte dai livelli comunali nell'ambito degli strumenti urbanistici locali, così da creare i presupposti per un forte recupero dell'identità paesistica locale e, al contempo, superare la cronica separazione tra pianificazione paesistica e pianificazione urbanistica, comunemente intesa. Nell'art. 84 delle NTA., il PTCP di Brescia stabilisce che, tramite lo strumento del Piano Paesistico Comunale (oggi assorbito dal PGT), l'ente locale predisponga uno studio paesistico di dettaglio (in scala 1:5000/1:2000) al fine di poter verificare la compatibilità paesistica delle scelte urbanistiche, come già espresso nelle NNTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio Regionale in data 6 marzo 2001.

Lo studio paesistico di dettaglio alla scala comunale dovrà quindi essere redatto in riferimento alle componenti delle unità paesistiche ed ai loro caratteri identificativi come evidenziato nell'analisi paesistica di cui alla tavola 2 del PTCP.

Per quanto attiene alla LR 12/2005, nell'allegato A – "Contenuti paesaggistici del PGT" della DGR 29 dicembre 2005 – N. 8/1681 "Modalità per la pianificazione comunale", sono stabiliti i criteri e le finalità della pianificazione paesistica, quale "presenza verticale" nell'articolazione strutturale del PGT, distinta in Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PS), Piano delle Regole (PR).

Lo studio per la componente paesistica del PGT di Pisogne (come previsto dall'art. 84 delle NTA del PTCP per il vecchio Piano paesistico), individua la sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione alle componenti del paesaggio (Cfr. Dgr. 11045 del 08.11.2002); in questi termini la componente paesistica del PGT di Pisogne diventa componente essenziale della futura pianificazione urbanistica, strumento preventivo di controllo in ordine alle destinazioni d'uso e alle modalità di intervento, al fine di maggiore tutela delle configurazioni geo-morfologiche, fisico-ambientali e storico-culturali del territorio comunale. Ha pertanto come scopo primario la determinazione della "sensibilità dei siti" di cui si compone il territorio comunale, questo al fine di consentire da una parte la corretta applicazione del metodo valutativo dei progetti, ai sensi della Parte IV del PTPR e dall'altra di orientare sotto il profilo paesaggistico, le scelte pianificatorie come disciplinate dal Piano di Governo del Territorio (PGT) di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ssmi

Le medesime unità paesistiche e le relative componenti come individuate nel PTCP di Brescia, sono state analizzate alla scala del comune (1:5000) in quanto connotative per Pisogne dello suo specifico "Paesaggio", come definito nell'art. 1, lettera a) della Legge 9 gennaio 2006, n. 14 (Ratifica della Convenzione Europea sul paesaggio).

Il metodo utilizzato per la predisposizione della cartografia istruttoria degli studi paesistici, strutturato secondo le indicazioni contenute in: "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla già richiamata Dgr. N.11045 del novembre 2002; "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano di coordinamento provinciale (PTCP) ai sensi della legge regionale 9 giugno 1997, n. 18" di cui alla Dgr. 29 dicembre 1999 – N. 6/47670; Allegato A – Contenuti paesaggistici del PGT delle "Modalità per la pianificazione comunale (l.r. 12/2005 art. 7), di cui alla Dgr. 29 dicembre 2005 – N. 8/1681; è impostato su due cronologicamente distinte fasi:

- a) la prima dedicata al recupero di dati e informazioni utili, con conseguente predisposizione di carte di analisi delle componenti paesistiche del territorio indagato;
- b) la seconda dedicata alla definizione ed attribuzione di classi di sensibilità a specifici ambiti del territorio, da cui poi dipendono i relativi indirizzi di tutela paesistica.

Di seguito vengono descritti i due distinti momenti operativi:

*- fase 1: analisi del paesaggio e fonti cartografiche*

Per la predisposizione della cartografia di analisi si sono acquisite le seguenti fonti e banche dati: banche dati del SIT (Sistema Informativo Territoriale) e SIBA (Sistema Informativo Beni Ambientali) della Regione Lombardia; il Piano Territoriale Paesistico Regionale – Regione Lombardia; banche dati predisposte dalla Provincia di Brescia e consultabili sul sito [www.provincia.brescia.it](http://www.provincia.brescia.it); il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia; il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Pisogne ed allegati, vedi Ortofoto, Aerofotogrammetrico 1:5000, Piano Zonale Agricolo, Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Studio Geologico del Territorio comunale di Pisogne; il Piano di Assetto Agro-silvo-pastorale di Pisogne, approvato dalla Comunità Montana del Sebino Bresciano; Pubblicazioni promosse dalla Comunità Montana del Sebino Bresciano, di cultura locale: L. Bartolini, *La geologia del Sebino bresciano*, AA.VV., *Itinerari di devozione*, L. Bartolini, *Flora e vegetazione del Sebino bresciano*, AA.VV., *Carta escursionistica Antica strada valeriana*; Bertolini, G. Panazza, *Arte in Val Canonica*, vol. terzo, parte seconda, Pisogne e frazioni, Società Editrice Vannini, Brescia, 1994; G. S. Pedersoli, M. Ricardi, *Guida dei paesi in riva al Lago di Iseo*, Ed. Toroselle, Brescia, 2000; Pubblicazioni e siti internet inerenti l'ambiente e la storia locale di Pisogne; Indagini sul campo, sopralluoghi e confronto con i tecnici comunali.

Le numerose informazioni ed i differenti tematismi recuperati, hanno pertanto consentito la realizzazione di specifiche carte per la descrizione del paesaggio locale, tramite categorie identificative, ovvero: le componenti del paesaggio fisico-naturale (Tav. A1-a,b,c,d); le componenti del paesaggio agrario (Tav. A2-a,b,c,d); le componenti del paesaggio storico-culturale (che comprende anche gli elementi relativi al modo di valutazione “simbolico”) (Tav. A3-a,b,c,d); le componenti del paesaggio urbano (Tav. A4-a,b,c,d)

*- fase 2: valutazione e taratura delle classi di sensibilità paesistica*

La fase valutativa, in linea con l'assunto metodologico sopra annunciato, acquisiti i dettati del PTPR e più specificatamente i successivi orientamenti amministrativi regionali, giunge alla definizione di diverse “classi di sensibilità paesistica”, capaci da un lato di orientare gli indirizzi di tutela del paesaggio e di conseguenza le scelte di pianificazione comunale, e dall'altra di servire da riferimento per la verifica degli impatti paesistici dei progetti in sede di istruttoria comunale. Si è così espressa una prima attribuzione di valori di massima (modo di valutazione “morfologico-strutturale”) per le grandi categorie analitiche comprese nelle carte di base (Tavv. da A1 a A4).

A fronte di questa prima classificazione si è proceduto ad una serie di sopralluoghi dedicati alla corretta ripermimetrazione delle stesse (Tavv. da S1 a S5), successivamente composte, in ragione della più alta sensibilità espressa, per sovrapposizione cartografica di valori, secondo il sistema c.d. *map overlay* (cfr. G. Oneto, *Manuale di pianificazione del paesaggio*, Il Sole 24 Ore, Milano, 1997). In linea generale si è assunto l'insieme dei valori paesistici presenti sul territorio comunale come contesto di immediato riferimento per la taratura dei valori, ma con considerazione del livello generale di qualità paesistica dell'intero territorio della provincia di Brescia e del contesto regionale.

In sintesi quindi, i livelli di sensibilità più alti, gradi 3 e 4, sono stati attribuiti ad elementi o aree aventi caratteri rispettivamente di *rilevanza* e di *unicità*, sia per qualità intrinseca sia per integrità, anche in considerazione dei contenuti “simbolici”, dei beni rilevati all'interno del contesto comunale, questo però rapportato ad un ampio contesto paesaggistico, come estrinsecato negli allegati grafici del PTCP e negli indirizzi di tutela del PTPR – parte I: Unità tipologiche di paesaggio / elementi costitutivi e caratteri connotativi – parte II: strutture insediative e valori storico-culturali del paesaggio.

Il modo di valutazione “vedutistico”, cioè la percezione dei valori paesistici, è stato interpretato in termini operativi, come contributo integrativo alla definizione dei gradi di sensibilità, come già determinati dalla individuazione “sistemica” di beni e risorse. In questo modo, una volta definiti gli ambiti di più alta rilevanza paesistica ed un insieme di luoghi di osservazione privilegiati (strade al alta percorrenza, viabilità storica, percorsi di fruibilità pedonale connessi a contesti percettivi significativi...), si è potuto individuare i “coni ottici” di connessione tra i due sistemi (dunque tra valori rilevati e punti di osservazione) al fine di implementare i perimetri ad alta sensibilità paesistica, ricomprendendo quegli ambiti, che pur non avendo caratteristiche intrinseche di qualità notevole od eccezionale, rivestono un ruolo importante nella fruizione percettiva dei beni rilevati.

Il metodo analitico utilizzato per l'elaborazione del Piano Paesistico Comunale ed in particolare per la descrizione del paesaggio, si appoggia alle consuete tecniche di indagine territoriale oggi applicate alle diverse scale, come risulta dalla consultazione oltre che della manualistica disciplinare, anche dai Piani di Coordinamento Territoriale regionale e provinciale. Il paesaggio viene interpretato quale insieme di più paesaggi ognuno dipendente da specifiche componenti che concorrono alla sua identificazione.

Le componenti analizzate sono comunque quelle già classificate nel PTCP di Brescia, integrandone il numero a seguito di indagini e valutazioni paesistiche ad una scala di maggiore dettaglio rispetto al documento provinciale.

Ogni componente è associata ad ambienti naturali ed a modalità d'uso del suolo differenti, tali da determinarne la rispettiva appartenenza ad una delle quattro tipologie di paesaggio individuate. Lo studio del territorio avviene pertanto attraverso l'analisi dei seguenti paesaggi: – paesaggio fisico-naturale – paesaggio agrario – paesaggio storico-culturale – paesaggio urbano

Questa scomposizione ha permesso di guidare in modo dettagliato la successiva fase di valutazione e classificazione dei rispettivi ambiti.

#### **5.4 Sintesi delle valutazioni di sensibilità paesistica e ambito di elevata naturalità**

Le classi di sensibilità paesistica dei vari paesaggi analizzati, implementati da valutazioni di ordine percettivo-vedutistico di specifici ambiti, siano essi "Land marks" o sistemi lineari, sono state quindi riassunte in una carta sinottica, secondo il processo di "map overlay". Il territorio di Pisogne, secondo il processo di valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi, come derivato dalle "linee guida" di cui alla Dgr. 8 novembre 2002 – N. 7/11045 viene declinato come segue:

**CLASSE 1 – SENSIBILITA' MOLTO BASSA:** comprende gli ambiti del territorio dequalificato da insediamenti estensivi sorti soprattutto nella seconda metà del XX sec., a prevalente destinazione produttivo-industriale, che hanno compromesso le qualità ambientali originarie dei luoghi; ci si riferisce alle aree occupate da opifici industriali, oggi parzialmente dismessi, poste al margine occidentale del ambito amministrativo di Pisogne, ricompresi tra la linea di confine con il comune di Costa Volpino e il sedime ferroviario. In tale contesto, caratterizzato da morfologia pianeggiante, non sono riconoscibili fattori di qualità sotto il profilo sistemico, vedutistico e simbolico;

**CLASSE 2 – SENSIBILITA' BASSA:** comprende gli ambiti del territorio urbanizzato mediante le espansioni recenti dei centri storici, in particolare gli insediamenti a carattere produttivo e commerciale, ma anche residenziale che, a seguito di alterazione degli assetti paesistici originari, non sono in grado di restituire una riconoscibile identità ai luoghi e possono quindi essere categorizzati come "città diffusa"; in tale ambito a bassa qualità paesistica sono ascrivibili: a) i tessuti edificati posti a settentrione del nucleo storico di Pisogne, lungo la direttrice per Gratacasolo, in particolare gli insediamenti artigianali di via Neziole, b) la relativamente recente espansione residenziale dell'abitato originario di Gratacasolo, in particolare lungo l'asse di via Provinciale, c) piccoli ambiti di recente espansione degli abitati delle frazioni di montagna;

**CLASSE 3 – SENSIBILITA' MEDIA:** comprende le aree interessate da prati da sfalcio e prati pascolo, che esaminate mediante chiavi di lettura a livello sovralocale e locale non presentano qualità fortemente significative, valutate sotto il profilo sistemico, vedutistico e simbolico; ci si riferisce a porzioni del territorio poste a monte degli abitati di Gratacasolo e di Pontasio, lungo la direttrice per la località Passabocche e a ovest dell'abitato di Fraine, poste sui declivi a margine della Val Palot;

**CLASSE 4 – SENSIBILITA' ALTA:** comprende gli ambiti di centro storico delle frazioni di Sonvico, Fraine, Siniga, Grignaghe, Pontasio, Govine, Toline; gli edifici ed i complessi rurali e non, esterni ai centri abitati, che presentano caratteri qualificativi sotto il profilo della cultura materiale e/o storico-architettonico; le zone a bosco come tutelate dall'art. 142, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; tali ambiti a sensibilità alta sono distribuiti prevalentemente nella porzione collinare e montuosa del territorio di Pisogne, in particolare sulle sommità orografiche e sui versanti dei sistemi vallivi torrentizi;

CLASSE 5 – SENSIBILITA' MOLTO ALTA: comprende gli ambiti di vincolo paesaggistico come peraltro già tutelati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04; in particolare per Pisogne sono presenti gli ambiti di tutela per una profondità di 300 m dalla battigia del lago Sebino, le fasce lungo gli argini dei torrenti per una profondità di 150 m, le porzioni del territorio elevate oltre m 1.600 s.l.m., oltre al nucleo storico di Pisogne. A seguito di disamina dei valori percettivi di determinate parti del territorio, si è ritenuto di inserire in zona a sensibilità molto alta anche una porzione posta a settentrione dell'abitato di Fraine. Nella "Carta di sintesi delle valutazioni di sensibilità paesistica" ricompresa nel "Quadro ricognitivo e programmatico" del Documento di Piano, oltre all'attribuzione dei differenti livelli di sensibilità paesistica del territorio di Pisogne, si è ritenuto significativo inserire graficamente gli ambiti di rilevanza paesistica come individuati nella cartografia del PTCP di Brescia, questo al fine di meglio comprendere l'applicazione del processo di sussidiarietà e di maggiore dettaglio di cui alle disposizioni della normativa regionale in materia di tutela paesistica.

In sintesi a seguito della disamina approfondita delle qualità paesistiche peculiari del territorio indagato, si è pervenuti alla valutazione che la gran parte dell'ambito amministrativo di Pisogne presenti un livello di sensibilità alto e molto alto; le porzioni di territorio comunale dove si ritiene sia ancora ammissibile una modesta trasformazione dell'assetto paesistico dei luoghi, sono individuati lungo l'asse stradale di congiunzione tra l'abitato di Pisogne e l'abitato di Gratacasolo, dove la sensibilità paesistica riscontrata è di livello basso o molto basso per le estese compromissioni incongrue dell'assetto naturalistico e storico-insediativo dei luoghi, per il modesto valore vedutistico e per l'assenza di valore simbolico.

Una considerazione approfondita ha riguardato gli "ambiti di elevata naturalità" come definiti dall'art. 17 Dgr. 10.12.1985, n. 4/3859, in cui il territorio di Pisogne viene classificato "Ambito di elevata naturalità" per la parte superiore ai 1.000 m s.l.m.

Al comma 4 del citato art. 17, viene affermato che "in applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'art. 6, gli atti a valenza paesistica di maggiore dettaglio ed in particolare i PRG, a fronte di studi paesistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità..."; pertanto in base alle analisi compiute per la componente paesistica del PGT, si ritiene di individuare l'ambito di elevata naturalità ai sensi dell'art. 17 del PTPR, nella parte del territorio di Pisogne mediante una specifica cartografia ed in riferimento alle considerazioni effettuate nei tre ambiti:

- componenti del paesaggio fisico-naturale;
- componenti del paesaggio agrario;
- componenti del paesaggio storico-culturale-urbano.

Tale ambito è stato ridefinito dalle valutazioni paesistiche del PGT, svincolando la linea di demarcazione di questo dalla identificazione con una specifica curva di livello, ma riscontrando che le porzioni di territorio del comune di Pisogne nei quali "...la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata" (cfr. comma 1, art. 17, NTA del PTPR lombardo) sono prevalentemente ricomprese tra i 400 m s.l.m. (porzione posta a monte degli abitati di Toline e Govine) e i 1200 m s.l.m. (porzione che dal Dos de l'Aguina va al Passo della Pedalta, al colle di S. Zenò e alla colma di Marucolo, scendendo fino alle località di Barosino e Pendese, oltre al sistema di crinali che collegano il dosso della Pedona con il dosso Camussone e il dosso della Regina, a spartiacque tra la valle del Trobiolo e la Val Palot.

In tali ambiti caratterizzati da "elevata naturalità" la disciplina normativa del PGT dovrà essere volta alla tutela ed al recupero delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi, alla manutenzione del territorio anche con finalità di promozione delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali, delle forme di turismo sostenibile ed in particolare alla valorizzazione di quegli elementi del paesaggio che, in seguito a trasformazioni dettate da esigenze economiche e sociali, hanno subito processi di degrado e abbandono.

## PARTE II – GESTIONE DEL TERRITORIO

# 6 Politiche di intervento

### 6.1 Quadro degli obiettivi specifici del PGT

All'interno del DP le linee generali d'azione vengono declinate in specifiche politiche di intervento settoriale, vale a dire negli "obiettivi specifici" del PGT.

In dettaglio si definiscono le politiche di intervento settoriale per ciascuna linea d'azione generale, così articolate:

#### 1. Obiettivi specifici della linea d'azione N. 1: i limiti e le condizioni dello sviluppo

- 1.a Definizione della soglia critica di riferimento della crescita demografica;
- 1.b Definizione dei criteri di individuazione ed attuazione degli ATU;
- 1.c Definizione e attuazione del PLIS come elemento di riequilibrio ecologico;
- 1.d Recupero del centro storico ai fini del contenimento del consumo di suolo e del mantenimento delle radici culturali.

#### 2. Obiettivi specifici della linea d'azione N. 2: valorizzare l'identità locale

- 2.a Individuazione dei sistemi insediativi strutturali: la "Valle e il Lago" e la "Montagna";
- 2.b Individuazione di un ATU a vocazione produttiva, terziaria e commerciale;
- 2.c Avvio di un esteso processo di riqualificazione delle aree dismesse;
- 2.d Individuazione delle aree di valorizzazione turistica con valore paesaggistico ambientale.

#### 3. Obiettivi specifici della linea d'azione N. 3: migliorare l'integrazione modale e la rete infrastrutturale

- 3.a Realizzazione del "Polo di interscambio acqua-ferro-gomma" di Pisogne;
- 3.b Realizzazione del "By-pass nord-ovest" a completamento dell'anello principale di distribuzione urbana;
- 3.c Realizzazione integrazione viabilità di Gratacasolo;
- 3.d Completamento della viabilità silvo-pastorale (bianca).

#### 4 Obiettivi specifici della linea d'azione N. 4: ricostruire la città pubblica e qualificare i luoghi civici

- 4.a Valorizzazione della fascia del Lungolago;
- 4.b Configurare i centri di vita dei quartieri;
- 4.c Realizzare le Zone 30 e le ZTL, nonché i percorsi per utenze deboli (Casa-Scuola);
- 4.d Completare/potenziare la rete ciclopedonale.

#### 5. Obiettivi specifici della linea d'azione N. 5: migliorare le prestazioni dei servizi sul territorio

- 5.a Realizzare il nuovo centro sportivo comunale;
- 5.b Realizzare la nuova sede del Municipio con Auditorium;
- 5.c Configurare i "Campus scolastici" come strategia di valorizzazione dell'offerta di istruzione;
- 5.d Ampliamento RSA;

## 6.2 Le politiche settoriali

Le note che seguono riprendono in sintesi le indicazioni del Piano dei Servizi (PS, alla cui relazione si rimanda)) seguendone l'articolazione per sistemi funzionali (settori) e descrivono l'elaborato: PS.10 "Carta dello schema strutturale: attrezzature e spazi della Città pubblica".

### **Sistema della mobilità e riqualificazione urbana.**

Oltre alla previsione fondamentale del Polo di interscambio modale (afferente ad un livello di pianificazione e finanziamento sovralocale) si vuole gerarchizzare e meglio strutturare la rete con alcuni interventi significativi:

- connessione nord-ovest: strada di circonvallazione dalla via Trento a via Milano;
- nuova viabilità in località Nistoi, con funzione di chiusura dell' "anello di distribuzione urbana" individuato come asse organizzatore dell'abitato;
- variante della via Antica Valeriana per miglioramento innesto in rotatoria e moderazione della via Marconi;
- nuova rotatoria a Gratacasolo via Provinciale-via Kennedy
- nuova viabilità in loc. San Marco alternativa all'attuale tracciato della via Provinciale;
- nuova viabilità Gratacasolo: connessione di quartiere tra via Pomì e via Provinciale (PA aree Prefabbricati Camuna), con asse trasversale secondario su via Kennedy;
- nuova viabilità di arroccamento tra Neziole San Gerolamo (area produttiva e commerciale).

E' previsto un programma di riqualificazione delle intersezioni con rotatorie di tipo urbano compatto (moderazione delle velocità e sicurezza), nonché di moderazione sulle aste di attraversamento dei due nuclei storici principali mediante interventi di limitazione e selezione del traffico (moderatori ma anche misure amministrative).

Il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) specifica dettagliatamente le politiche di settore.

Gli interventi previsti fanno riferimento alla riqualificazione del Lungolago, sia in riferimento al programma PICS "Vivere il lago", sia al progetto con finanziamento regionale "Progetto di riqualificazione turistica delle aree in fregio alla sponda orientale del Lago d'Iseo"; nel complesso sono previsti:

- riqualificazione lungolago Tempini;
- realizzazione sottopasso ciclopedonale a completamento del Lungolago Tempini;
- completamento lungolago Tempini (passeggiata Zanardelli);
- pista ciclabile Toline-Pisogne;

cui si aggiungono:

- riqualificazione centro storico di Govine;
- riqualificazione centro storico di Toline;
- riqualificazione centro storico di Grignaghe, Sonico e Pontasio.

### **Sistema dell'istruzione.**

Le indagini mettono in evidenza una situazione quantitativamente non problematica, ad esclusione della scuola dell'infanzia.

Si pone invece, un problema di consolidamento e miglioramento della qualità dell'offerta.

L'indicazione generale del PS relativamente al sistema dell'istruzione, che - occorre ribadirlo - è ritenuto il cuore delle politiche pubbliche, è la realizzazione dei "Campus scolastici" come strumento di valorizzazione e miglioramento delle strutture e dei relativi spazi aperti.

Il concetto di Campus scolastico è così declinato:

- aggregazione delle aree esistenti e integrazione con nuove superfici;
- inclusione degli spazi pubblici a verde e non con miglioramento della sicurezza;
- riqualificazione e potenziamento delle dotazioni edilizie;
- connessione con gli spazi della educazione cristiana, intesa come componente fondamentale della cultura (Oratori).

Come evidente tale operazione di “rilettura” dell’esistente e di sua “messa a sistema” mediante i Campus coincide con il principale obiettivo del PGT di conferire rinnovata dignità e qualità alla Città pubblica, cioè agli spazi collettivi del vivere civile. Ciò non tanto a partire da un assunto “ideologico”, quanto piuttosto per rispondere ad una generalizzata domanda di maggiore qualità della vita ed efficienza espressa dalla cittadinanza nei contesti in cui i livelli di reddito si assestano su livelli superiori alla media italiana.

Il PS individua i seguenti Campus Scolastici:

1. Campus dell’infanzia di Pisogne: “Girolamo Romanino”.
2. Campus dell’istruzione di Pisogne: “Don Peppino Tedeschi”.
3. Campus dell’istruzione di Gratacasolo: “Ten. Giovanni Corna Pellegrini”.

### **Sistema dell’assistenza e delle istituzioni civili.**

Per quanto attiene al sistema dell’assistenza, il quadro rilevato, con particolare riferimento al complesso delle attività facenti capo alla struttura della Fondazione Onlus S. Maria della Neve, denota un positivo stato delle dotazioni pubbliche, nonché un programma di ampliamento su aree pubbliche già definito.

Il concetto della “Cittadella della Salute” si è già affermato come politica condivisa e perseguita dalla Amministrazione e pertanto viene pienamente assunto dal PS.

Per quanto attiene, agli orientamenti relativi ad altre istituzioni civili, il PS recepisce il dibattito sul possibile trasferimento del Municipio nell’edificio storico delle ex Scuole Elementari di via Rimembranze, in fase di valutazione.

Dal punto di vista urbanistico, la localizzazione individuata si colloca nel nodo strategico di maggiore accessibilità del paese (sia su gomma che su ferro), nonché appare dotata di spazi sufficienti per gli uffici. Inoltre, appare possibile e consigliabile la possibile realizzazione di un’aula consiliare con funzione di auditorium civico nelle adiacenze dell’edificio storico, tale da completarne la funzionalità e valorizzarne la eccezionale ubicazione (accessibilità).

La sede attuale del Municipio (escludendo in questa sede valutazioni di carattere economico) si renderebbe disponibile per un’adeguata sistemazione di un centro culturale polifunzionale.

Inoltre, con specifico accordo (da leggersi sempre nell’ottica del potenziamento delle strutture formative) si potrebbe prevedere la presenza di una sede di pubblica sicurezza, in posizione adeguatamente rappresentativa.

Per quanto attiene all’area necessaria per la sede protezione civile e piattaforma ecologica e “118”, si indica l’area industriale di Neziole.

Particolare attenzione viene data al nuovo Piano Cimiteriale ed al miglioramento dei servizi cimiteriali.

### **Sistema del verde e tempo libero.**

L’analisi delle aree/dotazioni a verde (il cui risultato è la tav. 05 del PS “Verde, Sport e tempo libero”) è stata svolta tenendo presente i due sistemi territoriali presenti a Pisogne: la “Valle e il Lago” (i nuclei urbani rivieraschi di Pisogne - compresa la località Govine nei pressi del torrente Trobiolo -, Toline e la frazione Gratacasolo - nella pianura alluvionale formata dal fiume Oglio) e la “Montagna” (le frazioni montane).

Per il territorio di fondovalle, si è proceduto ad una prima classificazione delle aree rispondente a criteri qualitativi e di rilevanza rispetto alla definizione di un “sistema relazionale” (ruolo).

Tale lettura tende a stabilire una gerarchia e priorità di intervento, con riferimento al diverso ruolo svolto dalle aree all’interno dell’organismo urbano.

In sintesi, si evidenzia un sistema storico-funzionale basato sull’asse Cimitero-Parco Damioli-Pieve-Piazze centrali-Porto-Aree demaniali lacuali del lido ed oltre, capace di strutturare (unitamente ad alcune pertinenze private) un insieme di straordinario interesse fruitivo e paesaggistico.

A questo asse fa riscontro il percorso Lungolago oggetto delle recenti politiche di riqualificazione e potenziamento: la sua estensione completa da Govine allo sbocco del canale idroelettrico è di ben 1,6 km potenzialmente fruibili.

Si individuano altresì alcune specifiche aree verdi di quartiere che possono essere intesi come veri e propri “centri di vita” per la fruizione delle fasce deboli (bambini e anziani).

Due sono le indicazioni programmatiche principali per il fondovalle (Cfr. Relazione PS):

- *Attuazione del PLIS.*

Gli orientamenti del PS e per quanto di competenza del DP, si possono così riassumere:

1. conferma della previsione di PLIS e immediato avvio delle procedure di riconoscimento per una contestuale attuazione con il PGT;
2. individuazione della funzione prevalente di riequilibrio ambientale e paesaggistico, vale a dire di contenimento dell'uso del suolo;
3. riconoscimento della pluralità di ambienti naturali e paesaggistici e riaffermazione del valore prevalente nell'obiettivo di ri-conneSSIONE degli stessi (ambiente lacuale; ambiente agricolo del fondovalle; ambiente boschivo del pedemonte).

Su tali presupposti il DP e il PS individuano il nuovo PLIS "del Castelliere del Dosso Regina" con che modifica ed estende la perimetrazione della zona PRA per un totale di 630 ha ca.

- *Il nuovo Centro sportivo polidisciplinare.*

Il PS definisce la localizzazione di un nuovo Centro sportivo poli-discipline di livello sovracomunale.

Questa indicazione scaturisce da una verifica di ampio raggio a scala intercomunale dalla quale si evince che nella Bassa Valle vi è una sottodotazione generale di attrezzature sportive, ed in particolare nei comuni di Lovere, Costa Volpino, Pian Camuno non è presente un campo regolamentare omologato per serie C-D.

L'area necessaria a tale complesso ha una superficie di 25-30.000 m<sup>2</sup> per le attività base e altri 10.000 per le attività complementari.

In questo senso il PS individua due possibili localizzazioni,:

1. Localizzazione lungo la strada provinciale tra Pisogne e Gratacasolo, per il nucleo principale delle attrezzature comprendente palazzetto, campi calcio/rugby e atletica; strutture complementari per preatletismo e fitness;
2. Localizzazione in località Nistoi in prossimità del Canale idroelettrico ed in connessione con il sistema delle aree pubbliche (comunali e del demanio lacuale) a lago, un centro orientato alla balneazione ed alle attività ludiche connesse.

Per altro verso, le politiche del DP (cfr. anche PS) per la Montagna si fondano su un assunto gestionale fondamentale che vede nella Valpalot s.p.a. e delle realtà operanti sul territorio (CEA, Pro Loco, Associazioni di categoria), gli attori principali del suo rilancio.

Il nesso tra indicazioni del PGT e strumenti di gestione viene posto come aspetto discriminante e condizionate le stesse scelte di piano, poiché le indicazioni di sfruttamento delle preziose quanto delicate risorse della Montagna, potranno essere definite solo in presenza di una sorta di "programma pluriennale di attuazione" in cui il l'Attore pubblico conservi effettivamente il ruolo di indirizzo e controllo.

Secondo questa impostazione, la Società Valpalot s.p.a., in quanto struttura "in house", insieme alle altre associazioni e strutture citate, svolge ruolo chiave per la complessiva gestione delle risorse territoriali sia con finalità di sviluppo turistico, sia di tutela e recupero ambientale.

A titolo esemplificativo, si sottopone un mero elenco di attività che tuttavia prefigura un quadro di ricavi ed investimenti di notevole interesse:

1. settore di promozione turistica e marketing territoriale;
2. settore ambientale;
3. settore infrastrutture.

### **Politiche per la Montagna.**

Le politiche per la Montagna sono le seguenti.

La scelta principale riguarda l'individuazione degli ambito di elevata naturalità (art. 17 PTPR) che viene approfondita e definita negli studi paesistici e alla viene attribuita dal DP valenza urbanistica di "ambito non soggetto a trasformazione urbanistica", ai sensi della LR 12/2005 e smmi.

Le principali considerazioni in merito sono di carattere geomorfologico e storico insediativo: la linea di demarcazione individuata – non più riferibile ad una isoipsa costante - è quella che "descrive" in modo

migliore la profondità dei solchi vallivi del Palot e del Trobiolo, identificando con nettezza i crinali ed in particolare lo spartiacque del Dosso della Pedona e del Dosso Camussone che separa le due valli.

Anche da un punto di vista dell'antropizzazione storico-insediativa sia l'insediamento più recente di Palot sia quello dell' "altopiano" (parto-pascolo) di Passabocche si trovano al di sotto di tale quota.

Di punto di vista urbanistico, tale scelta tende a riconsiderare il problema del "vincolo", spostando l'attenzione sulla urgenza di interventi "attivi" di mantenimento degli ambiti montani. Si ritiene che ciò potrà essere perseguito soltanto invertendo la tendenza all'abbandono, la quale – certo per cause non solo riconducibili alle dinamiche immobiliari – ha trovato nella presunta rigidità delle regole una motivazione ricorrente.

Il PGT "rovescia", dunque, il problema spostando il limite del vincolo generalizzato e introducendo nuovi criteri di tutela legati all'obiettivo generale da raggiungere: la valorizzazione delle potenzialità turistico-ricettive unita alla sostenibilità ambientale.

La seconda scelta riguarda l'ampliamento del demanio sciabile con realizzazione progressiva della "Palestra dello sci", vale a dire una serie di investimenti promossi dalla Vapalot s.p.a. che riguardano:

- la realizzazione del nuovo impianto sciistico.
- l'impianto di risalita sulle piste principali, in sostituzione di quello esistente arrivato a scadenza tecnica;
- la realizzazione di due nuove piste di discesa;
- Il completamento del sistema di innevamento programmato.

In questo senso il PS prevede un significativo incremento delle aree pubbliche a rafforzamento del polo sportivo-ricettivo del Duadell con ampliamento delle zone di sosta (anche camper) e realizzazione di nuove strutture di servizio.

#### **Sistema della residenza.**

La recente dinamica di sviluppo del territorio comunale, emersa attraverso i rilevamenti urbanistici, indica alti livelli di produzione edilizia, sia nell'ambito delle nuove edificazioni, sia – con minor entità – nelle ristrutturazioni (e sottotetti).

Il PGT prevede i seguenti interventi (per la definizione quantitativa esatta si veda il § 7.2):

- Recupero, mediante Programmi Integrati di Intervento (PII), di aree dismesse e/o in dismissione con presenza significativa di residenza (diversificata a seconda dei comparti), per ca. 43 mila m<sup>3</sup>;
- attuazione di due soli Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) con destinazione prevalentemente residenziale, per 30 mila m<sup>3</sup>, compresi gli interventi nella zona di montagna.

A queste grandezze principali devono essere sommate le quote in dei PA vigenti e in itinere per circa 59 mila m<sup>3</sup>, nonché i PA interni al TUC individuati dal PGT per ca 35 mila m<sup>3</sup>.

Il rinnovo del patrimonio esistente è affidato a N. 19 Piani di Recupero (PR) per ulteriori 40 m<sup>3</sup> ca. Tali volumi non vengono considerati "nuovi" ma di riqualificazione di quanto già esistente, con carico insediativo inalterato.

#### **Sistema delle attività produttive, del commercio e del turismo.**

Il DP indica come prioritaria l'offerta di nuove aree a destinazione produttiva e terziaria; ciò a completamento e conferma delle scelte fatte dal PRG vigente e in risposta alla domanda di ampliamento di alcune forti e consolidate realtà locali.

Inoltre, prendendo atto del "nuovo" assetto infrastrutturale, determinato dalla SPBS 510 ormai a regime, si intende valorizzare e trasportisticamente ottimizzare il nodo di Pisogne nord, sul quale dovranno gravitare i flussi del traffico pesante.

Il principale (in termini dimensionali) ambito di trasformazione urbanistica indicato dal DP ha destinazione produttiva e terziaria e si colloca in località Rovina.

Per quanto attiene, alle attività turistico ricettive il DP assume e rilancia le politiche di riqualificazione urbanistica ed ambientale delle aree al lago attraverso un insieme diversificato di interventi:

- miglioramento della viabilità;
- riqualificazione degli spazi pubblici;
- previsione di nuove strutture per lo sport e il tempo libero;
- incentivazione di operazioni di ammodernamento dell'offerta produttiva.

Per quanto riguarda la Montagna, le indicazioni principali hanno riguardato – in una prima fase - l'individuazione di "Ambiti a vocazione turistica con valenza ambientale", intesi come zone nelle quali stimolare l'ampliamento dell'offerta ricettiva e residenziale.

Le considerazioni successive hanno tenuto in conto:

- delle considerazioni di carattere urbanistico e sulle previsioni del piano, poi confluite nella struttura della norma al comma denominato "Identificazione e obiettivi della pianificazione".

- delle considerazioni di carattere geomorfologico e paesaggistico, poi confluite nella struttura della norma al comma denominato "Caratteri paesaggistici").

In generale, i criteri di sostenibilità ambientale hanno suggerito di identificare in Valle Palot una porzione di TUC affinché sia possibile affrontare una attenta opera di riqualificazione delle strutture ricettive (con Piano di recupero).

Per altro verso, la zona di Pasabocche è stata maggiormente tutelata non ravvisando – in questa fase – i presupposti per interventi di carattere ricettivo; la sua vocazione prevalente è stata confermata come residenziale, con possibilità di ampliamento degli edifici a ciò destinati.

Dunque, la definizione dei sistemi e subsistemi insediativi e ambientali, con articolazione delle Unità di Paesaggio (sviluppata nella normativa del PR), consente di recepire tali istanze rendendo compatibile l'area normativa paesaggistico-ambientale con specifiche regole di trasformazione urbanistico-edilizia.

### **6.3 Come leggere la carta delle azioni strategiche del DP**

L'impostazione della Carta delle azioni strategiche (DP\_04) è finalizzata alla "visualizzazione" e comprensione delle politiche (le azioni, appunto) del DP, soprattutto nel loro significato programmatico e di indirizzo.

In questo senso, è necessario distinguere:

1. *Maglia dinamica*; comprendente la rete viabilistica prevista e le altre modalità di trasporto integrate.
2. *Sistemi insediativi ed ambientali fondamentali*; comprendente la selezione dei principali caratteri originali del territorio ritenuti necessari e sufficienti alla comprensione delle azioni di piano, vale a dire rispettivamente la "Valle e il Lago" e la "Montagna", a loro volta suddivisi in sub-sistemi insediativi ed Unità di Paesaggio (cfr. Piano delle Regole);
3. *Azioni di piano* (da confrontarsi con i contenuti previsionali del PS), che definiscono e individuano:
  - il Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
  - le aree del territorio non soggette a trasformazione urbanistica (NTU) e coincidenti con gli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTPR);
  - il perimetro del PLIS del "Castelliere del Dosso della Regina";
  - i corridoi ecologici e delle aree di valore paesaggistico ambientale;
  - le aree di riqualificazione urbanistica attuate mediante Programma Integrato di Intervento (PII);
  - la localizzazione di areali circolari (non georeferenziati nella carta delle strategie) degli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU);
  - la localizzazione di areali circolari (non georeferenziati nella carta delle strategie) degli ambiti a vocazione turistica con valenza ambientale.

Si sottolineano, soprattutto, le seguenti questioni di rilevanza generale.

In primo luogo, il PLIS non è visto come mero strumento di vincolo degli ambiti sensibili (agricoli e paesaggistici) ma come vero e proprio “elemento strutturale ordinatore” del progetto di piano; in linea di principio, dunque, esso non solo coinvolge la fascia di fondovalle compreso tra linea ferroviaria FNM Brescia-Iseo-Edolo e Canale idroelettrico (in cartografia Elettra G.L.L), già vincolata, ma collega strategicamente i diversi ambiti naturalistici e paesaggistici caratteristici dell’alto lago: la fascia pedemontana con le vie storiche (Valeriana), i siti di archeologia camuna; la fascia lacuale con le zone umide e le attrezzature per lo sport e il tempo libero (esistenti e previste).

Così facendo la conformazione del PLIS assicura:

- la connessione fisica tra gli ambiti di rilevanza naturalistica e ambientale citati;
- il mantenimento della separazione tra le conurbazioni principali di fondovalle.

In secondo luogo, l’identificazione delle “aree non soggette a trasformazione urbanistica” avviene con riferimento ai complessi approfondimenti di carattere ambientale e paesaggistico che portano alla identificazione di dettaglio dell’Ambito di elevata naturalità (cfr. art. 17 del PTPR) che viene a coincidere con gli Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi della LR 12/2005 e ssmi.

Tale linea di demarcazione è specificata a seconda delle caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali ed insediative dei versanti.

In tali ambiti la normativa ambientale prevale in senso restrittivo e vincolistico sulle eventuali istanze di trasformazione.

In terzo luogo la metodologia di lavoro prevede come operazione preliminare la definizione del perimetro del TUC, e conseguentemente la perimetrazione delle “aree agricole” genericamente intese (e relative UP).

Nel caso di Pisogne, per le caratteristiche orografiche e morfologiche del territorio, l’operazione di classificazione del “non urbanizzato” si confronta con una serie di caratteristiche naturalistiche e vegetazionali, paesaggistiche e produttive - e dunque, con i relativi ambiti normativi di vincolo - che la rendono particolarmente complessa ed articolata.

In questo senso, il TUC, per un verso, individua i limiti fisici del tessuto urbano consolidato separando nettamente i due centri di Pisogne e Gratacasolo, per altro verso pone il problema della identificazione delle UP agricole ovvero:

- del PLIS e relative UP;
- degli ambiti di elevata naturalità (sistema dei crinali) non soggetti a trasformazione urbanistica;
- delle aree di frangia (esterne al TUC), le quali si configurano come aree prevalentemente non più interessate alla conduzione agricola e pertanto soggette a particolari pressioni insediative. Per tali aree il DP indica una destinazione agricola “di frangia” appunto, da normarsi con particolare attenzione ai fenomeni dell’abusivismo e del mantenimento della permeabilità dei suoli.

In quarto luogo si individuano alcune operazioni di riqualificazione urbana principalmente riferite ad aree dismesse (Cfr. LR 1/2007 e nuovo comma 3 bis, art. 1 LR 12/2005 e ssmi), vale a dire di recupero di territorio già urbanizzato e, dunque, senza consumo di nuovo suolo, da attuarsi mediante Programmi Integrati di Intervento (PII); esse sono:

1. Area Installazioni Camuna;
2. Area Prefabbricati Camuna;
3. Area Alfer.

E’ necessario precisare che l’area denominata “Palini vernici” corrispondente al PA 22, nelle prime fasi di elaborazione del DP individuata come possibile PII, ha visto concludersi positivamente l’iter approvativo nell’ambito del PRG vigente; pertanto è stata eliminata dall’elenco delle previsioni di PGT.

In questo quadro, infine, le problematiche di individuazione degli “Ambiti di trasformazione” (ATU), così come viene prescritta dalla LR12/2005 e ssmi, vengono affrontate con un’impostazione, sia in termini quantitativi che qualitativi, limitata a due questioni:

- prioritaria individuazione di nuove aree produttive e terziarie;
- nuova urbanizzazione solo a fronte di estesa acquisizione di aree di compensazione ambientale per la realizzazione dei corridoi ecologici e del centro sportivo comunale.

Pertanto, gli ambiti di trasformazione urbanistica sono individuati mediante areali circolari (non georeferenziati nella carta delle strategie).

Sono così denominati:

1. ATU "Stanghe Nuove", (vocazione residenziale);
2. ATU "Grignaghe", (vocazione e residenziale) – SOPPRESSO NELLA VARIANTE 2013;
3. ATU "Rovina", (vocazione prevalentemente produttiva, terziaria e commerciale).

#### **6.4 Stato di avanzamento delle politiche settoriali – VARIANTE 2013**

Rispetto al quadro delle "politiche settoriali", dunque, e della loro attuazione di questi 2 anni si evidenziano i seguenti punti:

##### **- sistema della mobilità**

Alcune tratte e nodi della struttura viaria urbana principale sono stati attuati (in attuazione) mediante i PA, come per esempio : la variante via Valeriana e nuovo innesto in rotatoria; tratta via Trento (circonvallazione ovest); rotatoria Via Provinciale-via Kennedy (Gratacasolo); allargamento via Cavour con relativa mini-rotatoria con via Borne(PR); nuovo parcheggio Lungolago (via Roma).

Il sistema dei Lungolago nella sua parte "est" è stato interamente completato.

Per altro verso, è mancata l'attuazione dei programmi di miglioramento dell'intermodalità (area stazione) sottoscritti con la Provincia, così come il completamento dell'itinerario ciclopedonale di connessione con la Vello-Toline (sempre a carico della Provincia).

Restano da realizzare prioritariamente quattro rotatorie: sull'asse storico della via Provinciale a Gratacasolo (moderazione) e in località Neziole in ingresso all'area produttiva; altre due sulla via Milano (SP55) come da previsione di PGT.

##### **- interventi di riqualificazione urbana**

Tra i principali momenti attuativi che hanno contraddistinto il periodo:

- PA 7 – "Ca' San Marco" (ex 48), con il quale sono stati acquisiti 32.000 m2 di aree pubbliche destinate a verde e sport (da attuare), nonché un tratto di viabilità importante per il completamento del by pass nord con via Milano (scavalco ferrovia);
- PP - "Ronchi", con il quale si è data soluzione all'annosa situazione di "sospensione" delle previsioni, mediante un percorso di concertazione pubblico-privata che ha visto stendere da parte dell'Amministrazione un Piano Particolareggiato fatto proprio dai soggetti attuatori. Particolare attenzione è stata posta alla individuazione delle norme morfologiche specifiche ed i requisiti delle opere di urbanizzazione fondamentali;
- PA 8 "ex Total" e PA 16 "Cavour (ex 8) – con un'operazione di concertazione complessa si è potuto dar corso contemporaneamente al completamento del PA 16 rispetto al quale erano sopravvenuti vincoli di fattibilità idrogeologica ineludibili (cessione aree pubbliche a verde) e ad un'importante operazione di riqualificazione urbana con la completa riorganizzazione della viabilità principale in corrispondenza del nodo Antica Valeriana, dei Tigli, Marconi.

A questi interventi attuativi principali, si aggiungono non secondari PA in itinere PA 9, PA 10, PA 19, PR 8, PR 15.

*Punto problematico resta, invece la situazione di stasi del PA13-14 ex Palini, che purtroppo genera una situazione di progressivo degrado della zona “centrale” in cui si situa.*

*Altro elemento di criticità è la definitiva scadenza dei termini della convenzione PIR Damioli, fatto che darà luogo ad una diversa regolamentazione urbanistica dell’area.*

#### **- politiche per i servizi pubblici**

*Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche, esse risentono delle ristrettezze di bilancio e – al di là della ordinaria e straordinaria manutenzione – sono state le seguenti:*

- *completamento della struttura dell’Hospice realizzato dalla Fondazione Santa Maria della Neve per un totale di 2.200 m2 ca di slp e 20 posti letto (2012);*
- *grazie all’accordo sottoscritto tra Comune di Pisogne e Fondazione Camunitas, il palazzo Corna Pellegrini, di proprietà della stessa Fondazione, ospiterà la nuova sede della biblioteca comunale (2013). Parallelamente ciò rende disponibili all’interno della scuola elementare gli spazi necessari alla collocazione della mensa (come da originario progetto);*
- *completamento dei lavori del lungolago Zanardelli mediante: realizzazione di parcheggio di supporto e sottopasso ciclopedonale; realizzazione di strutture polifunzionali (pensiline) per mostre e piccolo commercio; completamento delle installazioni artistiche.*

*Per altro verso, si ricorda che nel vigente PGT ha proposto come elemento di riscontro delle previsioni insediative (abitanti insediati), quello dell’attento monitoraggio delle attrezzature per l’istruzione, vale a dire del loro progressivo adeguamento.*

*Tale quadro indicava per una popolazione di 8.150-8.200 abitanti, la soglia di attenzione rispetto alle scuole primarie e soprattutto dell’infanzia (che già durante la redazione del PGT segnalavano carenza di posti). Nel frattempo i cambiamenti del regime normativo hanno sì reso possibile un maggior numero di allievi per classe, ma non certo risolto il problema della qualità del servizio.*

*Dunque, le principali considerazioni fatte in sede di redazione del PGT restano valide, soprattutto in relazione al cosiddetto “Campus dell’Infanzia Girolamo Romanino”, che si pone ancora come obiettivo da raggiungere. L’individuazione di ulteriori e diversi spazi per la biblioteca comunale, originariamente prevista a completamento e integrazione del Campus, offrono la possibilità di ampliare le strutture didattiche e collettive delle scuole dell’infanzia in auspicabile sinergia con le adiacenti strutture “private”.*

#### **- politiche per le aree produttive**

*La principale preoccupazione dell’Amministrazione comunale di garantire il rilancio delle strutture produttive sul territorio è stato costantemente perseguito con le iniziative di progettazione urbanistica di dettaglio relative all’ambito di trasformazione cosiddetto “Rovina”.*

*Il significato strategico di questa previsione urbanistica è insito nei “numeri” complessivi del PA: 42.279,47 m2 di superficie territoriale con una slp massima insediabile di 26.600 m2 ca.*

*Il relativo “Studio ambientale” ha verificato le problematiche di inserimento e stabilito le necessarie norme di mitigazione e compensazione, nonché le opere connesse di interesse pubblico.*

*Inoltre, tra il 2009 e il 2012 vanno ricordati i seguenti interventi a destinazione produttiva: Euroswitch (3000 m2 ca di slp); Rei3G (1400 m2 ca di slp); Girasole (3500 m2 ca di slp); Lages (400 m2 ca di slp).*

**- politiche per la Montagna**

*La condizione di crisi complessiva ha probabilmente influito sulla concreta possibilità di perseguire gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito della Val Palot.*

*In particolare la recente normativa nazionale riguardante le attività partecipate dai Comuni, ha consigliato la completa alienazione della Val Palot spa. Tale scelta potrà forse – in un futuro non immediato - inserire la Val Palot in un contesto più ampio di investimenti.*

*Si valuteranno attentamente le proposte di attività turistico-ricettive pervenute e gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti. Non è previsto l'ampliamento delle zone di nuova edificazione delle quali, al contrario, vengono ridimensionate le previsioni complessive.*

**- estensione reti tecnologiche: la fibra ottica per la Montagna**

*Grazie ad accordi con gli Enti gestori le Frazioni di Fraine e Grignaghe saranno allacciate alla rete della fibra ottica.*

**- procedure “in itinere” per le aree ex Ols**

*L'Amministrazione è stata ed è impegnata, assieme al Comune di Costa Volpino, nel seguire da vicino le procedure fallimentari soprattutto per quanto riguarda gli oneri e obblighi di bonifica. Sono stati condotti incontri specifici presso l'Assessorato all'Ecologia regionale per creare le condizioni di un concreto avvio della bonifica. Si tratta evidentemente di un obiettivo di lungo periodo, che tuttavia per dimensione e significato della localizzazione in relazione alle infrastrutture su ferro e su gomma necessita di una visione convergente ed unitaria dei due Comuni.*

**- riduzione anticongiunturale degli oneri di urbanizzazione**

*Con Delibera di CC N. 144 del 19-12-2012 l'Amministrazione ha inteso procedere ad un adeguamento degli oneri con riferimento alla attuale congiuntura di crisi; in questo senso, individuando nella Montagna, l'area di “debolezza” maggiore, si è proceduto a modificare le tariffe delle zone di montagna nella seguente direzione:*

- *riduzione del 50% degli oneri primari e secondari per nuove edificazioni o ristrutturazioni destinate a residenziale per abitazione principale;*
- *riduzione del 30% degli oneri primari e secondari per altre edificazioni o ristrutturazioni.*

## 7 Criteri attuativi delle trasformazioni e obiettivi quantitativi

### 7.1 Linee guida per la revisione del piano

Alla luce dei principali elementi di valutazione emersi, la revisione 2012-2013 del PGT, individua i seguenti contenuti principali:

#### 7.1.1 Documento di Piano – Verifica e ridefinizione di alcuni ambiti attuativi

In relazione agli scenari economici di perdurante crisi, si ritiene opportuno meglio articolare nel tempo le previsioni, con una più netta individuazione delle priorità dei prossimi cinque anni.

Si tratta in linea generale di demandare a tempi successivi alcuni interventi di cui non pare attendibile la prossima attuazione, favorendo e stimolando la realizzazione di quelli ritenuti “chiave” sul territorio comunale.

Da un lato, si considerano prioritari (pur nella diversa loro fase attuativa):

- PP “Ronchi”, ormai avviato e destinato ad assolvere ad una buona parte della domanda residenziale;
- ATU “Rovina”, rispetto al quale si conferma la priorità delle politiche relative alle aree produttive finalizzate al sostegno dell’economia locale.

Inoltre, per gli ATU non attuati, verranno riconsiderati sia con particolare riguardo alle modalità attuative:

ATU	stato attuale	previsione
ATU 1 – Stanghe nuove	non attuato	confermato
ATU 2 - Grignaghe	non attuato	da rivedere

Anche per quanto riguarda il comparto ex Ols, il PGT deve verificare i destini possibili e desiderabili delle aree.

Più complessa la valutazione delle previsioni mediante PII.

Evidentemente la complessità dello strumento in sé, peraltro applicata a luoghi e problemi urbanistici già ben conosciuti e di difficile soluzione.

PII	stato attuale	previsione
PII 1 – ex Installazioni Camuna	non attuato	da rivedere
PII 2 – ex Prefabbricati Camuna	non attuato	confermato
PII 3 – ex Alfer	non attuato	confermato

A fronte della parziale e incompleta attuazione del PP ex Installazioni Camuna si pone il problema della sua revisione, soprattutto per quanto riguarda i meccanismi di trasferimento volumetrico.

### **7.1.2 Piano delle Regole – “Manutenzione” delle norme vigenti**

*Aspetto qualificante della presente revisione del PGT è la “manutenzione” delle norme del PR.*

*In primo luogo, la difficoltosa applicazione della LR 12/2005 e ssmi ha confermato sia opportuno rendere maggiormente chiara l'appartenenza delle diverse norme (i cosiddetti “titoli” delle norme vigenti), precedentemente raggruppati in unico volume del PGT, ai diversi documenti di legge, scarificando in parte la successione logica dell'indice generale, ma rendendo più immediata la loro identificazione; ciò soprattutto al fine delle revisioni e modificazioni parziali che la legge consente con diversa procedura.*

*In secondo, luogo, a valle di questa riorganizzazione dell'impianto del PR, si procederà anche sui seguenti temi/problemi:*

- *perfezionamento di alcune definizioni generali: si rende necessario apportare alcune limitate modificazioni alle definizioni generali (per es. definizione altezza massima) per migliorarne la comprensione e l'applicazione coerente;*
- *adeguamento/perfezionamento della classificazione funzionale delle attività insediabili, nonché relative alla casistica delle modificazioni d'uso;*
- *adeguamento della normativa, anche in riferimento alle istanze pervenute, relativamente alle Unità di Paesaggio della Montagna;*
- *adeguamento delle norme energetiche e affini;*
- *nonché correzione di errori materiali presenti in alcune norme.*

### **7.1.3 Piano dei Servizi – Verifica dell'attuazione delle previsioni**

*Il Piano dei Servizi non è oggetto di modifica diretta della presente Variante 2013, se non per eventuali modificazioni conseguenti dagli altri documenti di piano.*

*La “vision” complessiva della Città pubblica è risultata aderente alle necessità ed alle aspettative dei cittadini.*

*La proiezione verso il lago – con le sistemazioni realizzate – ha dato impulso significativo alla sua frequentazione ed all'ampliamento dell'offerta turistico-ricettiva.*

*Evidentemente le politiche per il welfare locale sono quelle che soffrono maggiormente della crisi della finanza pubblica; tuttavia, iniziative puntuali di notevole valore come quella dell'Hospice e della Biblioteca (con relativo miglioramento dell'offerta scolastica della Primaria), costituiscono elementi comunque positivi.*

*Alcune puntuali verifiche, potranno essere necessarie in relazione al sistema del verde, sport e tempo libero (fruizione sponde lacuali), nonché alle previsioni relative al PLIS dell'Alto Sebino ovvero in relazione alle iniziative dei comuni contermini in Provincia di Bergamo.*

## 7.2 Criteri di gestione

Il DP assume la strumentazione vigente della LR 12/2005 e ssmi relativamente:

- ai Programmi integrati di intervento (PII), per la riqualificazione delle aree strategiche dismesse interne al TUC;
- alla perequazione/compensazione per grandi comparti, per l'attuazione degli di trasformazione urbana mediante piano attuativo (ATU).

Nell'allegato al DP Schede normative ATU-PII sono definiti i criteri specifici da rispettare per i diversi ambiti/aree individuati, a loro volta riportati nel Piano delle Regole (PR), che riassume le disposizioni attuative dei diversi documenti del PGT.

### **Attuazione mediante Programmi Integrati di Intervento.**

Il DP indica 3 ambiti da sottomettere a PII.

La disciplina dei PII è fissata dal Titolo VI, Capo I, Disciplina dei piani integrati di intervento.

Le operazioni di riqualificazione urbana, principalmente riferite ad aree dismesse (cfr. LR 1/2007 e nuovo comma 3 bis, art. 1 LR 12/2005 e ssmi) da attuarsi mediante Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.); sono state così individuate:

1. *Area Installazioni Camuna con area ex Enel (MODIFICATO DALLA VARIANTE 2013): tale comparto viene sostanzialmente rivisto, prendendo atto della diversa destinazione delle due aree separate e della diversa modalità di attuazione; ciò comporta la relativa diminuzione delle volumetrie assegnate;*
2. *Area Prefabbricati Camuna (CONFERMATO DALLA VARIANTE 2013): comparto discontinuo a destinazione prevalentemente residenziale, con finalità di acquisizione di aree pubbliche e risorse/opere di potenziamento del Campus scolastico di Gratacasolo;*
3. *Area Alfer (CONFERMATO DALLA VARIANTE 2013): comparto contiguo con destinazione prevalentemente produttiva, terziaria e commerciale con finalità di acquisizione di risorse,*

### **Attuazione mediante Ambiti di trasformazione urbanistica.**

L'attuazione degli ambiti di trasformazione è legata alla applicazione di meccanismi di perequazione urbanistica compresa negli ambiti individuati, come prassi già consolidata all'interno dei tradizionali PA.

La disparità di trattamento dei proprietari di suoli omogenei e la difficoltà di attuazione delle dotazioni pubbliche (mediante esproprio) hanno costituito i momenti di crisi del piano tradizionale ("dicotomico").

L'equità perequativa è fondata, nel rispetto dell'art. 11 della LR 12/2005, su una più corretta distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dalle scelte di pianificazione urbanistica.

Ciò garantisce alla Amministrazione Comunale il raggiungimento degli obiettivi di pubblica utilità ed interesse generale definiti dal PGT, privilegiando un approccio negoziale e di collaborazione pubblico privato, anziché le procedure espropriative<sup>17</sup>.

La perequazione urbanistica applica un principio di "indifferenza" rispetto ai suoli del comparto, e dunque ai proprietari.

La principale caratteristica della perequazione urbanistica del PGT di Pisogne riguarda l'individuazione di aree cedenti capacità edificatoria e di aree riceventi capacità edificatoria.

Per comprendere meglio la differenza tra i due tipi di aree, è possibile immaginare le aree del Comune suddivise in aree di "invio" (*sending site*) della capacità edificatoria (aree di compensazione) e in aree di "ricezione" (*receiving site*) della capacità edificatoria (aree di concentrazione volumetrica).

Le aree di compensazione possiedono capacità edificatoria che non è utilizzabile sulla stesse ma che può essere trasferita in un'altra area: l'area di "ricezione" (aree di concentrazione volumetrica).

---

<sup>17</sup> Com'è noto il regime degli espropri è stato definito dal TU DPR 6 giugno 2001, N. 380, mentre le questioni urbanistiche connesse alla indennizzabilità dei vincoli risale alla sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999.

Le aree di “ricezione” sono infatti le aree riceventi capacità edificatoria, che oltre a possedere una propria capacità edificatoria possono riceverne una ulteriore dalle aree di “invio”.

La perequazione urbanistica prevista dal DP di Pisogne subordina la realizzazione dei nuovi ambiti di trasformazione (sottoposti a PA) alla realizzazione del Centro sportivo e delle aree di compensazione che completano il sistema della “città pubblica” e dei corridoi ecologici del PLIS.

Il principio di perequazione stabilito dal DP attribuisce al territorio comunale identificato dagli ambiti di trasformazione (e dei relativi ambiti di compensazione) indici omogenei sulla base dello stato di fatto e di diritto dei medesimi.

### **Attuazione mediante pianificazione attuativa “semplice” (P/PR).**

*In relazione alla “gestione ordinaria” della congiuntura economica recessiva, hanno riacquisito importanza i tradizionali strumenti della pianificazione – soprattutto in un comune di piccole-medie dimensioni come Pisogne – quali gli strumenti del Piano Attuativo, Piano di Recupero e Permesso di Costruire Convenzionato, vale a dire quelli che meglio si adattano alle esigenze puntuali di trasformazione di limitate aree e/o di parti del costruito da riqualificare.*

*In questo senso, l’attuazione del PGT ha premiato (PP Ronchi, ecc) interventi “costruiti” nel tempo e perseguiti con coerenza dalla AC; sono stati pertanto introdotti N. 2 PA di completamento e N. 5 PR di riqualificazione dell’esistente, principalmente sulla base del monitoraggio delle istanze pervenute.*

### **7.3 Ordini di grandezza complessivi**

Come già richiamato al § 3.3.2, nella sua Relazione il PRG vigente dichiara i seguenti intenti<sup>18</sup>:

- la verifica della programmazione dei comuni limitrofi;
- l’aggiornamento della cartografia areofotogrammetrica di base;
- gli approfondimenti sui “nuclei di antica formazione” come parte sostanziale del piano;
- un esteso ricorso alla pianificazione attuativa.

*Nella VARIANTE 2013, per quanto attiene alla dinamica edilizia comunale, sono stati aggiornati i seguenti dati:*

<b>Statistica della produzione edilizia: volumetrie totali</b>			
<b>anno</b>	<b>tot</b>	<b>pa</b>	<b>diretta</b>
<b>1996-1999</b>	138.691	48.868	89.823
media	34.673	12.217	22.456
2000	26.237	5.926	20.311
2001	37.487	19.082	18.405
2002	44.971	27.367	17.604
2003	14.361	3.529	10.832
2004	11.293	1.622	9.671
2005	21.447	6.681	14.766
2006	31.352	2.382	28.970
2007	17.961	14.131	3.830
2008	41.869	33.743	8.126
2009	5.781	1.836	3.945
2010	8.992	1.001	7.991
2011	12.898	-	12.898
2012	34.160	22.164	11.996

<sup>18</sup> Cfr. Variante Generale al Piano Regolatore, Relazione, maggio 1996, A&U Cantarelli Moro Associati.

<b>2000-2006</b>	<b>187.148</b>	<b>66.589</b>	<b>120.559</b>
<b>2007-2012</b>	<b>121.661</b>	<b>72.875</b>	<b>48.786</b>
media 00-06	26.735	9.513	17.223
media 07-12	20.277	12.146	8.131
<b>1999-2012</b>	<b>447.500</b>	<b>188.332</b>	<b>259.168</b>

*I dati aggiornati dall'UT fino al 2012 confermano da un lato un certa flessione della produzione edilizia media da 26, 7 a 20,2 mila ca (-24,2%), con l'aumento delle delle volumetrie mediamente attuate mediante PA o PR e la consistente diminuzione dell'attività edilizia diretta.*

*Si tratta di dati da decifrare attentamente anche in relazione ai "numeri" del 2011 e 2012 che, dopo il periodo di approvazione del PGT e suo avviamento (2009-2010), dimostrano di una certa "tenuta" della produzione edilizia in controtendenza rispetto alle dinamiche locali.*

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione (ATU), PII e PA, si ha la seguente situazione:

<b>ATU/PII</b>	<b>stato attuale</b>
ATU 1 – Stanghe nuove	non attuato
ATU 2 - Grignaghe	non attuato
ATU 3 - Rovina	in itinere
PII 1 – Installazioni Camuna	non attuato
PII 2 – Prefabbricati Camuna	non attuato
PII 3 – Alfer	non attuato

*Ciò sta alla base di quanto già affermato: il mercato edilizio locale non si è impegnato in operazioni nuove di certo impegno senza prima aver esaurito i progetti in corso.*

Per contro, la capacità insediativa del PGT viene fissata con riferimento a 3 ordini di questioni:

- stime demografiche;
- quantità messe in gioco dal PGT;
- soglia critica dell'offerta scolastica;

a) *Stime demografiche.* Attraverso un processo di interpolazione lineare dei tassi demografici, si propone di verificare "criticamente" le soglie di "sostenibilità" del PGT a partire da due scenari:

- (c) "dinamica di consolidamento", fino ad un massimo di 8200 ab al 2021;
- (d) "dinamica espansiva", fino ad un massimo di 9007 ab al 2021;

Il delta massimo di popolazione stimato è di circa 1000 abitanti nell'ipotesi alta.

Tali previsioni costituiscono un utile esercizio statistico, necessario per stabilire gli ordini di grandezza congruenti rispetto ai quali modulare il dimensionamento del PGT.

Come già affermato, la "soglia" critica si rapporta al dimensionamento delle strutture scolastiche e, dunque, alla famiglie residenti.

b) *Soglia critica dell'offerta scolastica.* Le previsioni complete sono state sviluppate al § 3.2 del PS. In sintesi, l'orizzonte previsionale al 2021 (scelto come data censuaria prossima al decennio che scadrebbe al 2017), comporta una particolare attenzione alle date intermedie, quelle del 2012 e del 2017, numericamente corrispondenti al medio (5 anni) e lungo periodo (10 anni); in tali soglie, l'ipotesi alta (assunta come scenario cautelativo attendibile) prevede 8300 ca e 8700 ca abitanti. Rispetto a tali scenari, già dal 2009 le scuole dell'infanzia entrano in sofferenza.

Per quanto riguarda la scuola primaria, nel medio periodo non soffrirà di carenze strutturali (spazi didattici), quanto di un miglioramento "qualitativo", mentre nel lungo periodo entrambe le strutture dovranno essere razionalizzate e la struttura di Gratacasolo dovrà essere ampliata (almeno N. 1 sezione).

Per la scuola secondaria di I livello, le problematiche sono per lo più di carattere qualitativo, anche se attorno al 2017-2018, si raggiunge la soglia critica tale da determinare l'insufficienza delle strutture esistenti.

Le previsioni demografiche e insediative del PGT, sollecitano, pur progressivamente, il sistema dell'istruzione che costituisce pertanto il principale elemento di rigidità delle politiche di piano (soglia critica progressivamente raggiunta).

c) *Quantità messe in gioco dal PGT stesso.* Dunque, in conclusione, le quantità previste dal PGT si rapportano agli ordini di grandezza precedentemente indicati

La capacità insediativa derivante dalle volumetrie previste totale è stata stimata in 1044 abitanti al decennio.

Si osservi la tabella seguente, riassuntiva delle quantità realizzate al 2007:

Zona	Vol_prev_1996	Slp_prev_1996	Vol_es_2007	Vol_real	Sottotetti	Vol_tot real
	1	2	3	4	5	6
Nuclei di antica formazione (a)	31.050	-	440.252	56.575	3.242	59.817
Zona residenziale di completamento (B)	30.000	-	992.937	135.992	5.830	141.822
Zona residenziale di espansione (C)	240.900	-	112.958	97.019	2.771	99.790
Zona produttiva di ristr. e/o completam. (D)	-	175.875	nd	-	500	500
Turistica (TRI)	15000	-		-		
Zone seminative agricole (E)		-		17.450	1.134	18.584
<b>TOTALE</b>	<b>316.950</b>	<b>175.875</b>	<b>1.546.147</b>	<b>307.036</b>	<b>13.477</b>	<b>320.513</b>

La tabella riporta nelle colonne:

1. volumi previsti dallo strumento vigente del 1996
2. superficie lorda di pavimento (produttivo) prevista dallo strumento vigente del 1996
3. volumi censiti nel 2007 mediante rilievo urbanistico-edilizio del PGT
4. volumi realizzati (censiti sulla base del medesimo rilievo urbanistico-edilizio)
5. volumi sottotetti realizzati mediante LR 15/1996 e ssmi (censiti sulla base del medesimo rilievo urbanistico-edilizio)
6. volumi totali prodotti dal 1996 al 2007 (escluso)

Si noti che tale dato di discosta di alcune migliaia da quello ricavato dall'analisi dettagliata delle pratiche edilizie (Cfr. tabella a pag. 74) che assomma a 325 mila m<sup>3</sup> ca (rispetto ai quasi 320 mila stimati sulla base del rilievo urbanistico-edilizio); tale scostamento non è tuttavia ritenuto statisticamente significativo per le valutazioni programmatiche del DP.

E' importante notare che:

- le volumetrie previste per piani attuativi sono state realizzate per il circa 100-115 mila m<sup>3</sup>, con un residuo di 40 mila m<sup>3</sup> ca (si sottolinea che volumetrie per ulteriori 40 mila m<sup>3</sup> ca risultano bloccate dalla perimetrazione ex L.267/98 e 15 mila m<sup>3</sup> ca non confermati);
- le volumetrie del TUC, corrispondenti alle zone A, B e C completate – esclusi i PA di cui sopra – si stima possano “corrispondere” a circa 10 mila m<sup>3</sup> annui di nuove edificazioni, vale a dire 50 mila m<sup>3</sup> ca nel quinquennio di vigenza del PGT. La ulteriore verifica, da effettuarsi rispetto alle quantità teoriche ottenute moltiplicando le superfici fondiarie degli isolati per gli indici previsti dal PRG vigente, non viene ritenuta attendibile per l'incidenza non rilevabile della effettiva realizzabilità che è vincolata a condizioni morfologiche e regolamentari di ciascun manufatto edilizio;
- le quantità previste dal PGT sono relative sostanzialmente:
  - a) programmi integrati di intervento (PII, su aree già interessate da PA e non) per 43 mila m<sup>3</sup> ca;
  - b) ambiti di trasformazione urbanistica residenziale (ATU, su aree già interessate da PA e non) per 30 mila m<sup>3</sup> ca;

c) piani attuativi in itinere e piani attuativi interni al TUC previsti da PGT per 35 mila m3 ca.

La tabella seguente costituisce il riferimento principale dei "grandi numeri" del PGT 2008:

Ambiti	Vol PGT	Slp PGT
<b>1. TUC - Tessuto consolidato, di cui</b>		
- DIRETTA	20.000,00	
- PA PRG	59.789,38	15.486,12
- PA PGT	15.940,00	15.868,80
- PP Val Palot e Ronchi	19.330,00	
- PII	43.737,50	20.582,50
<b>2. ATU - Ambiti di trasformazione urbanistica</b>		
- Residenziale	30.715,20	
- Produttivo/Terziario/Commerciale		52.193,20 (*)
<b>3. AGR UP Agricole</b>	5.000,00	
<b>Totale</b>	<b>194.512,08</b>	<b>104.130,62</b>

(\*) Dato corretto in sede di verifica 2013 corrispondente valori ATU "Rovina"

Le volumetrie complessive previste dal PGT assommano a 194 mila m3 ca.

Tali volumetrie vengono rapportate agli abitanti sulla base del rapporto pari a 150 m3/ab ottenendo un carico insediativo complessivo di 1.300 abitanti ca.

Tale ordine di grandezza, sebbene superiore alle stime demografiche, è da ritenersi congruo alla domanda, ed allo stesso tempo, costituisce il limite massimo di riferimento da non superare.

Per quanto riguarda le superfici non residenziali si hanno 100 mila ca m3, i quali costituiscono un forte innalzamento dell'offerta per i settori produttivi secondari, terziari e del commercio.

*Nella VARIANTE 2013 le modificazioni parziali al DP, sostanzialmente relative alla eliminazione dell'ATU di Grignaghe e alla ridefinizione del PII Installazioni Camuna, nonché la manutenzione del PR con aggiornamento dei PA/PR attuati e in itinere, ovvero con introduzione di N. 2 PA e N. 5 PR, ottiene un saldo delle volumetrie sostanzialmente invariato, mentre le slp della pianificazione attuativa non residenziale diminuiscono del 16% ca (comparti attuati e ridefinizione attuativa ATU "Rovina").*

*Il carico insediativo resta pertanto complessivamente invariato.*

#### "GRANDI NUMERI" PGT-VARIANTE 2013

	Vol PGT	Slp PGT	Vol PGT 2013	Slp PGT 2013
<b>TUC Tessuto consolidato, di cui</b>				
- DIRETTA	20.000,00		20.000,00	
- PA/PR IN ITINERE	59.789,38	15.486,12	44.580,00	2.100,67
- PA/PR PRG	15.940,00	15.868,80	31.020,00	
- PA/PR PGT	19.330,00		35.712,00	22.268,80
- PII	43.737,50	20.582,50	38.675,50	19.950,00
<b>ATU Residenziale</b>	30.715,20		15.832,80	
<b>ATU Produttivo/Terziario/Commerciale</b>		52.193,20		43.095,50
<b>AGR Agricole</b>	5.000,00		5.000,00	
<b>Totale</b>	<b>194.512,08</b>	<b>104.130,62</b>	<b>190.820,30</b>	<b>87.414,97</b>

*Si tratta – è opportuno sottolinearlo ancora una volta - di un'operazione "qualitativa" volta a diminuire complessivamente il consumo di suolo, privilegiando la trasformazione degli ambiti dismessi o degradati.*

In particolare, per quanto riguarda il cosiddetto "consumo di suolo", il confronto tra le St messe in gioco evidenzia valori notevolmente ridotti (ovvero non aumentati):

- l'attuazione dei PA/PR previsti (in prevalenza dal previgente PRG) riduce notevolmente le superfici suscettibili di trasformazione;
- l'eliminazione dell'ATU Grignaghe decurta le superfici consumate;
- la leggera diminuzione della St dei PII (ridefinizione PII Installazioni Camuna).

	PGT 2008	VARIANTE 2013	
PA/PR	199.150,97	98.029,20	<b>-50,8%</b>
ATU	29.399,00	12.504,00	<b>-57,5%</b>
PII	65.705,00	61.525,00	<b>-6,4%</b>

#### 7.4 Ordini di grandezza specifici della pianificazione attuativa

Gli ordini di grandezza specifici e i criteri di negoziazione delle volumetrie sono differenziati per i PII e gli ATU. Per maggiore chiarezza di comprensione si veda l'allegato analitico Documento di piano – Allegato schede normative ATU-PII.

##### Parametri urbanistici dei Programmi Integrati di Intervento (PII)

Per quanto attiene agli indici previsti per i PII sono definiti da  $It_{(base)}$  di  $0,60 \text{ m}^3/\text{m}^2$  di St, cui si aggiunge, secondo i criteri sottoindicati, una quota premiale del 50% fino al raggiungimento di una volumetria massima predefinita assegnata a ciascun PII.

L'Amministrazione comunale valuta le proposte di PII con i seguenti criteri generali:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 20 % della quota premiale;
- b) proposta di un mix di utenza residenziale, vale a dire con presenza di edilizia convenzionata, con incrementi volumetrici fino al 15 % della quota premiale;
- c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

inoltre, si indicano i seguenti criteri "qualitativi" per la corretta formulazione delle proposte:

- a) di miglioramento e contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico e che presentino soluzioni di riassetto urbanistico-edilizio sostenibili e congruenti con il contesto urbano ed extra-urbano in cui saranno collocate;
- b) di riqualificazione e il recupero degli spazi "interstiziali" di frangia al tessuto urbano e la loro integrazione al sistema di relazioni con le adiacenze;
- c) con proposta di modelli innovativi di aggregazione urbana e tipologica;
- d) con basso livello di conflittualità indotto dall'intervento nei confronti del contesto locale, ovvero dimostrando un corretto inserimento viabilistico e funzionale dell'area proposta.

##### Parametri urbanistici degli Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU)

Per quanto attiene agli indici previsti per gli ATU a prevalente destinazione residenziale è definita una capacità edificatoria di base (Utilizzazione territoriale)  $Ut_{(base)}$  è di  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di St.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicata un incentivo (indice premiale) fino al 30% per attuazione perequata delle zone di concentrazione, nonché di un ulteriore 30% dell' $Ut_{(base)}$  secondo i criteri di cui al successivo capoverso, qualora il soggetto attuatore si accoli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un indice  $Ut_{(max)}$  compreso tra  $0,35$  e  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

L'indice di compensazione è così fissato

- per le aree collegate all'ATU1- Stanghe Nuove è di  $Ut(c) = 0,18 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- l'ATU Grignaghe viene eliminato.

La ripartizione degli incentivi e quote premiali avviene secondo i seguenti criteri:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 30 % della quota premiale;
- b) proposta di un mix di utenza residenziale, vale a dire con presenza di edilizia convenzionata, con incrementi volumetrici fino al 15 % della quota premiale;
- c) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

Per quanto riguarda, invece, la capacità edificatoria di base non residenziale (Utilizzazione territoriale)  $Ut(\text{base})$  è di  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  di St.

Sulla parte indicata come area di concentrazione volumetrica potrà essere applicato un indice premiale fino al 45% dell' $Ut(\text{base})$  secondo i criteri di cui al successivo capoverso qualora il soggetto attuatore si accolli l'onere di conseguire tali obiettivi come obbligo sottoscritto in sede di convenzione del PA ex art. 46, comma 1, lettera c), della LR 12/2005 e ssmi, fino ad un indice  $Ut(\text{max})$  di  $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

L'indice di compensazione delle aree collegate all'ATU3-Nezionle è di  $Ut(c) = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

La ripartizione degli incentivi e quote premiali avviene secondo i seguenti criteri:

- a) realizzazione completa dell'ambito individuato con utilizzo compiuto degli strumenti perequativi e valorizzazione e riqualificazione del patrimonio pubblico in termini di opere da realizzare, aggiuntivi rispetto agli oneri di legge, con incrementi volumetrici fino al 30 % della quota premiale;
- b) promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18 della LR 12/2005, con incrementi volumetrici fino al 15% della quota premiale.

La facoltà di avvalersi degli indici aggiuntivi è attribuita ai proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU).

L'avvalimento del meccanismo premiale secondo i criteri generali indicati, comporta necessariamente la cessione gratuita delle aree definite di compensazione da cui i volumi aggiuntivi derivano, cessione che avverrà contestualmente alla stipula delle convenzioni urbanistiche.

In mancanza di tale avvilimento in sede di convenzione ovvero al momento in cui viene a cessare il "regime potenziale" transitorio delle indicazioni del DP, decadono:

- le quote premiali finalizzate alla incentivazione delle procedure di perequazione degli ambiti, nonché quelle relative agli obiettivi di interesse pubblico collegati come da articoli relativi agli ambiti stessi delle presenti norme;
- le quote di compensazione relative alle aree individuate per aree/dotazioni pubbliche collegate ai piani attuativi.

In questo caso il Comune provvede alla acquisizione delle stesse mediante le ordinarie procedure espropriative.

Infine, si indicano i seguenti criteri "qualitativi" per la corretta formulazione delle proposte:

- a) di miglioramento e contenimento dell'impatto ambientale e paesaggistico e che presentino soluzioni di riassetto urbanistico-edilizio sostenibili e congruenti con il contesto urbano ed extra-urbano in cui saranno collocate;
- b) di riqualificazione e il recupero degli spazi "interstiziali" di frangia al tessuto urbano e la loro integrazione al sistema di relazioni con le adiacenze;
- c) con proposta di modelli innovativi di aggregazione urbana e tipologica;
- d) con basso livello di conflittualità indotto dall'intervento nei confronti del contesto locale, ovvero dimostrando un corretto inserimento viabilistico e funzionale dell'area proposta.



## 8 Fattibilità economica

### 8.1 Struttura del bilancio comunale

Si riprendono in continuità con la Relazione 2008 e in relazione al Piano dei Servizi, i "grandi numeri del bilancio di Pisogne sono i seguenti (esercizio 2011):

#### A) ENTRATE

Descrizione	Stanziam. definitivi di Bilancio	Determinazioni del Consiglio		Maggiori/Minori Entrate	
		Riscossioni	Residui da riportare		Accertamenti
<b>TITOLO 1 - ENTRATE TRIBUTARIE</b>	<i>Rs</i> 167.752,70	140.263,49	4.102,04	144.365,53	-23.367,17
	<i>Cp</i> 3.322.500,00	3.067.212,56	141.149,12	3.206.361,68	-114.138,32
	<b>T</b> 3.490.252,70	3.207.496,05	145.251,16	3.352.747,21	
<b>TITOLO 2 - ENTRATE DERIVANTI DA CONTRIBUTI E TRASFERIMENTI CORRENTI DELLO STATO, DELLA REGIONE E DI ALTRI ENTI DEL SETTORE PUBBLICO ANCHE IN RAPPORTO ALL'ESERCIZIO DI FUNZIONI DELEGATE DALLA REGIONE</b>	<i>Rs</i> 442.162,06	99.875,49	330.169,27	430.044,76	-12.117,30
	<i>Cp</i> 540.852,60	217.857,67	327.791,47	545.649,14	4.796,54
	<b>T</b> 983.014,66	317.733,16	657.960,74	975.693,90	
<b>TITOLO 3 - ENTRATE EXTRATRIBUTARIE</b>	<i>Rs</i> 1.871.482,40	1.316.855,62	452.362,86	1.769.218,50	-102.263,90
	<i>Cp</i> 2.329.147,40	925.906,06	1.199.446,02	2.125.352,08	-203.795,32
	<b>T</b> 4.200.629,80	2.242.761,68	1.651.808,90	3.894.570,58	
<b>TITOLO 4 - ENTRATE DERIVANTI DA ALIENAZIONI, DA TRASFERIMENTI DI CAPITALE E DA RISCOSSIONI DI CREDITI</b>	<i>Rs</i> 2.201.643,50	740.013,76	1.170.875,57	1.910.889,33	-290.754,17
	<i>Cp</i> 2.323.650,00	537.857,88	262.913,37	800.771,25	-1.522.878,75
	<b>T</b> 4.525.293,50	1.277.871,64	1.433.788,94	2.711.660,58	
<b>TITOLO 5 - ENTRATE DERIVANTI DA ACCENSIONI DI PRESTITI</b>	<i>Rs</i> 1.190.523,61	563.622,00	626.901,61	1.190.523,61	0,00
	<i>Cp</i> 750.000,00	0,00	250.000,00	250.000,00	-500.000,00
	<b>T</b> 1.940.523,61	563.622,00	876.901,61	1.440.523,61	
<b>TITOLO 6 - ENTRATE DA SERVIZI PER CONTO DI TERZI</b>	<i>Rs</i> 371.934,04	151.764,16	220.149,88	371.934,04	0,00
	<i>Cp</i> 1.100.900,00	722.174,04	67.416,70	789.590,74	-311.309,26
	<b>T</b> 1.472.834,04	873.958,20	287.566,58	1.161.524,78	
<b>AVANZO DI AMMINISTRAZIONE</b>	<i>Rs</i> 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Cp</i> 88.031,01	0,00	0,00	0,00	-88.031,01
	<b>T</b> 0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>FONDO DI CASSA</b>	<i>Rs</i> 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<i>Cp</i> 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>T</b> 1.250.591,48	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTALE ENTRATE</b>	<i>Rs</i> 6.245.498,31	3.012.434,52	2.804.561,25	5.816.995,77	-428.502,54
	<i>Cp</i> 10.455.081,01	5.471.008,21	2.248.716,68	7.719.724,89	-2.735.356,12
	<b>T</b> 17.863.139,79	8.483.442,73	5.053.277,93	13.536.720,66	

#### B) SPESE

Descrizione	Stanziam. definitivi di Bilancio	Determinazioni del Consiglio		Minori Spese	
		Pagamenti	Residui da riportare		Impegni
<b>TITOLO 1 - SPESE CORRENTI</b>	<i>Rs</i> 2.863.970,85	1.513.225,62	1.116.703,83	2.629.929,45	-234.041,40
	<i>Cp</i> 5.677.550,00	4.315.086,67	994.463,46	5.309.550,13	-367.999,87
	<b>T</b> 8.541.520,85	5.828.312,29	2.111.167,29	7.939.479,58	
<b>TITOLO 2 - SPESE IN CONTO CAPITALE</b>	<i>Rs</i> 4.110.752,95	1.576.281,39	2.219.091,45	3.795.372,84	-315.380,11
	<i>Cp</i> 2.521.631,01	121.634,79	884.357,61	1.005.992,40	-1.515.638,61
	<b>T</b> 6.632.383,96	1.697.916,18	3.103.449,06	4.801.365,24	
<b>TITOLO 3 - SPESE PER RIMBORSO DI PRESTITI</b>	<i>Rs</i> 14.243,17	0,00	14.243,17	14.243,17	0,00
	<i>Cp</i> 1.155.000,00	654.558,53	0,00	654.558,53	-500.441,47
	<b>T</b> 1.169.243,17	654.558,53	14.243,17	668.801,70	
<b>TITOLO 4 - SPESE PER SERVIZI PER CONTO TERZI</b>	<i>Rs</i> 419.091,81	167.587,86	251.503,95	419.091,81	0,00
	<i>Cp</i> 1.100.900,00	658.174,10	131.416,64	789.590,74	-311.309,26
	<b>T</b> 1.519.991,81	825.761,96	382.920,59	1.208.682,55	
<b>TOTALE SPESE</b>	<i>Rs</i> 7.408.058,78	3.257.094,87	3.601.542,40	6.858.637,27	-549.421,51
	<i>Cp</i> 10.455.081,01	5.749.454,09	2.010.237,71	7.759.691,80	-2.695.389,21
	<b>T</b> 17.863.139,79	9.006.548,96	5.611.780,11	14.618.329,07	

## 8.2 Estratto dalla Relazione di bilancio di previsione 2012-2014

Lo schema di bilancio per l'esercizio 2012 è stato predisposto tenendo conto delle norme dettate dal D.Lgs. 267/2000 e secondo gli schemi previsti dal DPR 194/96.

Si è tenuto conto delle novità introdotte dal D.Lgs. n. 23/2011 e D.lgs. 68/2011 (decreti attuativi del federalismo fiscale) e dalle disposizioni contenute nelle varie manovre estive 2011, dalla legge di stabilità 2012 e dal decreto 201/2011 "salva Italia".

Anche per l'anno 2012 resta confermato il divieto di aumentare l'imposizione fiscale, ai sensi del D.L. n. 93/2008, così come poi riproposto dall'art. 1, comma 122, della Legge n. 220/2010, con le sole esclusioni previste per la TIA e per l'addizionale comunale all'Irpef (art. 1, comma 11, del D.l. n. 138/2011).

Tra le principali novità introdotte con le disposizioni sopra citate, si ritiene utile ricordare:

- l'introduzione dell'I.M.U. dal 2012, come da D.L. 201/2011: è iscritto in bilancio soltanto il gettito spettante al Comune di Pisogne e viene, pertanto introdotto il pagamento dell'I.M.U. sull'abitazione principale.
- la pressoché integrale sostituzione dei trasferimenti erariali con nuove entrate di carattere tributario: il Fondo Sperimentale di Riequilibrio (FSR) previsto dal D.Lgs. 23/2011 ed iscritto sul titolo I delle entrate a partire dal 2011.

La quantificazione del Fondo Sperimentale di Riequilibrio è avvenuta applicando all'importo erogato dallo stato nel 2011 le seguenti modifiche:

- taglio disposto dall'art. 14 (D.L. 78/2010) ( 1.000 milioni di euro a livello di comparto);
- fiscalizzazione dell'addizionale comunale sull'energia elettrica, prevista dal D.Lgs 23/2011 (di conseguenza viene eliminata dal bilancio l'entrata addizionale comunale sull'energia elettrica);
- taglio apportato dall'art. 28 del D.l. 201/2011 (1.450 milioni di euro a livello di comparto);
- incremento previsto dal D.L. 201/2011 pari al valore della compartecipazione IVA che, di conseguenza, viene eliminata quale voce di entrata dal bilancio.

Non è stata disposta alcuna decurtazione sul gettito I.M.U. anch'essa prevista dal D.L. 201/2011 in quanto viene stimato che il gettito della nuova imposta sia inferiore al gettito dell'ICI.

L'art. 58 del D.L. 112/2008 ha introdotto delle importanti novità in materia di patrimonio degli enti locali con lo scopo di procedere al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, in modo di addivenire ad una migliore economicità con conseguenti effetti positivi sui bilanci degli enti.

Vengono individuate 3 fasi:

- a) ricognizione dei beni attraverso la redazione di un elenco;
- b) redazione di un piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio;
- c) attuazione delle operazioni tese alla valorizzazione dello stesso.

Nuovi vincoli e nuove disposizioni sono previste anche in materia di contenimento delle *spese per il personale* (art. 14 D.L. 78/2010).

Gli enti assoggettati al patto di stabilità hanno l'obbligo di ridurre le spese di personale, al lordo degli oneri riflessi a carico delle amministrazioni e dell'IRAP, con esclusione degli oneri relativi ai rinnovi contrattuali, garantendo il contenimento della dinamica retributiva e occupazionale con azioni rivolte a 3 ambiti prioritari di intervento:

- ridurre l'incidenza della spesa percentuale delle spese di personale rispetto al complesso delle spese correnti;
- razionalizzazione e snellimento delle strutture burocratico-amministrative;
- contenimento delle dinamiche di crescita delle contrattazione integrativa.

Si precisa inoltre che si intendono per spese di personale anche quelle sostenute per rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, per la somministrazione del lavoro, per il personale a contratto.

Viene inoltre eliminata la deroga prevista dall'art. 3, comma 120, della legge 244/2007 (possibilità di assunzione in caso di nuovi servizi).

In caso di mancato rispetto del limite di spesa suddetto è fatto divieto agli enti procedere ad assunzioni di personale a qualsiasi titolo, con qualsivoglia tipologia contrattuale, ivi compreso i rapporti di collaborazione coordinata e continuativa e di somministrazione, anche con riferimento ai processi di stabilizzazione in atto. E' fatto altresì divieto agli enti di stipulare contratti di servizio con soggetti privati che si configurino come elusivi della presente disposizione.

Gli enti sottoposti al patto di stabilità, se rispettano il limite di cui sopra, possono procedere ad assunzioni di personale nel limite del 20% della spesa corrispondente alle cessazioni dell'anno precedente. Scatta il divieto assoluto di procedere ad assunzioni di personale qualora la spesa del personale sul totale delle spese correnti risulti pari o superiore al 40%.

Unica deroga possibile è quella prevista dal comma 118 dell'art. 1 della legge di stabilità che prevede la possibilità per gli enti nei quali la spesa di personale è pari o inferiore al 35% della spesa corrente, di effettuare assunzioni per turnover, comunque nel rispetto degli obiettivi del Patto di stabilità e dei limiti di contenimento complessivi delle spese di personale, al fine di consentire l'esercizio delle funzioni di polizia locale previste dall'articolo 21, comma 3, lettera b) della L. 5 maggio 2009 n. 42.

Infine l'art. 9 del D.L. 78/10 prevede per il triennio 2011-2013 il congelamento degli stipendi dei dipendenti pubblici, ivi compreso il trattamento accessorio, a livello del trattamento ordinariamente spettante per l'anno 2010, mentre le progressioni di carriera, comunque denominate ed i passaggi tra le aree che avvenissero nel corso dello stesso triennio, hanno effetto ai fini esclusivamente giuridici.

E' prevista una nuova e specifica attività di *analisi e controllo della contrattazione integrativa* da parte della Corte dei Conti. Ai sensi dell'art. 67, commi 8-12, del decreto legge n. 112/2008, entro il 31 maggio di ciascun anno devono essere inviate apposite informazioni sulla contrattazione decentrata. Le clausole contrattuali decentrate non ritenute coerenti dalla magistratura contabile con i vincoli della contrattazione sono disapplicate e scatta l'obbligo del recupero degli eventuali maggiori oneri.

In materia di *Patto di stabilità interno*, la modalità di calcolo dell'obiettivo non è stata modificata rispetto al 2011 (legge 220/2010). La normativa è stata più volte modificata negli ultimi due anni riguardo alla percentuale da applicare alla media della spesa corrente registrata nel triennio 2006-2008.

Ad oggi per la determinazione dello specifico obiettivo il saldo finanziario gli enti applicano alla media della spesa 2006-2008 il 15,6% per il 2012 e 15,4% dal 2013.

Pertanto partendo da un saldo di competenza mista pari a zero, la procedura per la determinazione del saldo obiettivo per l'anno 2012-2014 è costituita dalle seguenti quattro fasi:

- determinazione del saldo obiettivo come percentuale data della spesa media: agli impegni della spesa media corrente registrata nel triennio 2006-2008, si applicano le seguenti percentuali: l'15,6% per il 2012, il 15,4% per il 2013 e per il 2014;
- determinazione del saldo obiettivo al netto dei trasferimenti: il valore sopra determinato è ridotto, per ogni anno di riferimento, di un valore pari alla riduzione dei trasferimenti erariali derivanti dall'art. 14 del D.L. 78/10;
- determinazione del saldo obiettivo 2012 rideterminato: l'obiettivo così determinato potrà essere modificato se l'ente è coinvolto dalle variazioni previste dalle norme afferenti al Patto Regionale.

Rimane in essere il principio della competenza mista, con un sistema di calcolo basato su un unico saldo derivante dalla differenza tra la somma ibrida tra accertamenti di parte corrente e riscossioni di parte capitale (titolo IV), e la somma tra impegni di parte corrente e pagamenti in conto capitale. Della normativa sul Patto di stabilità interno, si parlerà diffusamente più avanti, nell'apposito paragrafo per esso previsto.

Relativamente ai contenuti della bozza di bilancio, occorre precisare che la parte entrata è stata impostata tenendo conto delle indicazioni della Giunta in tema di tariffe, aliquote e tasse e sulla base delle previsioni fornite dai vari Responsabili.

Si è proceduto analogamente per quanto attiene le previsioni delle spese sia correnti che di investimento, predisposte dai Responsabili di servizio e dai rispettivi assessorati.

8.3 **Esercizio 2013**

Per quanto riguarda l'esercizio 2013 si riprendono i principali contenuti della Relazione programmatica relativi all'equilibrio entrate-spese:

**Entrate - Spese: Riepilogo dei titoli**

<b>Entrate</b>		<b>Rendiconto 2011</b>	<b>Previsione 2012</b>	<b>Assestato 2012</b>	<b>Previsione 2013</b>
<b>TITOLO I</b>	€	3.208.361,68	3.091.500,00	3.227.870,00	4.141.600,00
Entrate tributarie	%		-3,64%	0,61%	28,31%
<b>TITOLO II</b>	€	545.649,14	430.500,00	460.000,00	385.600,00
Entrate da contributi e trasferimenti correnti	%		-21,10%	-15,70%	-16,17%
<b>TITOLO III</b>	€	2.125.352,08	2.260.000,00	2.388.100,00	1.272.300,00
Entrate extratributarie	%		6,34%	12,36%	-46,72%
<b>TITOLO IV</b>	€	800.771,25	3.521.000,00	3.930.926,44	2.067.150,00
Entrate da alienazioni, da trasferimenti di capitale e da riscossioni di crediti	%		339,70%	390,89%	-47,41%
<b>TITOLO V</b>	€	250.000,00	500.000,00	577.600,00	876.000,00
Entrate derivanti da accessioni di prestiti	%		100,00%	131,04%	51,66%
<b>TITOLO VI</b>	€	789.590,74	1.100.900,00	1.250.900,00	1.250.900,00
Entrate da servizi per conto di terzi	%		39,43%	58,42%	0,00%
<b>AVANZO APPLICATO</b>	€	0,00	0,00	168.000,00	330.000,00
<b>Totale Entrate</b>	€	7.719.724,89	10.903.900,00	12.003.396,44	10.323.550,00
	%		41,25%	55,49%	-13,99%
<b>Spese</b>		<b>Rendiconto 2011</b>	<b>Previsione 2012</b>	<b>Assestato 2012</b>	<b>Previsione 2013</b>
<b>DISAVANZO APPLICATO</b>	€	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TITOLO I</b>	€	5.309.550,13	5.174.000,00	5.457.970,00	5.073.000,00
Spese correnti	%		-2,55%	2,80%	-7,05%
<b>TITOLO II</b>	€	1.005.992,40	3.457.000,00	4.025.526,44	2.800.650,00
Spese in conto capitale	%		243,64%	300,15%	-30,43%
<b>TITOLO III</b>	€	654.558,53	1.172.000,00	1.269.000,00	1.199.000,00
Spese per rimborso di prestiti	%		79,05%	93,87%	-5,52%
<b>TITOLO IV</b>	€	789.590,74	1.100.900,00	1.250.900,00	1.250.900,00
Spese per servizi per conto terzi	%		39,43%	58,42%	0,00%
<b>Totale Spese</b>	€	7.759.691,80	10.903.900,00	12.003.396,44	10.323.550,00
	%		40,52%	54,69%	-13,99%

Per quel che concerne gli investimenti si sono raggruppate per macrovoci le previsioni contenute nel Programma triennale delle opere pubbliche 2013-2015 (cfr. Piano dei Servizi):

<b>tipologia</b>	<b>importo</b>
barriere architettoniche	155.000,00
manutenzione straordinaria edifici pubblici	227.600,00
manutenzione straordinaria impianti sportivi	1.025.000,00
adeguamento scuole	466.800,00
progetto paes	18.150,00
strutture turistico ricettive	200.000,00
viabilità, arredo urbano, piste ciclabili e opere analoghe	2.439.350,00
completamento lungolago e riqualificazione lido	650.000,00
Isola ecologica	280.000,00
riqualificazione ambientale e regimentazione idraulica	844.000,00
manutenzione cimiteri	195.000,00
restauro chiesa romanino	141.000,00
Altro	1.758.550,00
<b>TOTALE</b>	<b>8.400.450,00</b>
<b>di cui:</b>	
<b>previsione 2013</b>	2.800.650,00
<b>previsione 2014</b>	4.812.000,00
<b>previsione 2015</b>	787.800,00



## 9 Elaborati prescrittivi del DP e allegati

Fanno parte integrante del presente Documento di Piano i seguenti elaborati prescrittivi (in grigio gli elaborati variati dalla VARIANTE 2013::

<b>DP. D. 01</b>	<b>Relazione del Documento di Piano</b>	
<b>DP. D. 02</b>	<b>Allegato - Schede normative ATU-PII</b>	
<b>DP. D. 03</b>	<b>Allegato – Verifica art. 141-142 PTCP</b>	
<b>DP. 01</b>	<b>Carta delle previsioni di piano – Invarianti strutturali e ambiti della pianificazione</b>	
DP. 01.1	Carta delle previsioni di piano – Invarianti strutturali e ambiti della pianificazione - Quadro 1	1:7.500
DP. 01.2	Carta delle previsioni di piano – Invarianti strutturali e ambiti della pianificazione - Quadro 2	1:7.500
<b>DP. 02</b>	<b>Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli idrogeologici</b>	
DP. 02.1	Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli idrogeologici - Quadro 1	1:7.500
DP. 02.2	Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli idrogeologici - Quadro 2	1:7.500
<b>DP. 03</b>	<b>Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli paesaggistici</b>	
DP. 03.1	Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli paesaggistici - Quadro 1	1:7.500
DP. 03.2	Carta delle previsioni di piano - Sintesi dei vincoli paesaggistici - Quadro 2	1:7.500
<b>DP. 04</b>	<b>Carta delle previsioni di piano - Strategie di piano</b>	
DP. 04.1	Carta delle previsioni di piano - Strategie di piano- Quadro 1	1:7.500
DP. 04.2	Carta delle previsioni di piano - Strategie di piano- Quadro 2	1:7.500
<b>DP. 05</b>	<b>Carta di sintesi delle valutazioni di sensibilità paesistica</b>	
DP. 05.1	Carta di sintesi delle sensibilità paesistiche - Quadro 1	1:7.500
DP. 05.2	Carta di sintesi delle sensibilità paesistiche - Quadro 2	1:7.500
<b>DP. 06</b>	<b>Carta di individuazione delle invarianti strutturali - Unità di Paesaggio</b>	
DP. 06.1	Carta di individuazione delle invarianti strutturali - Unità di Paesaggio	1:10.000

Allegati al DP sono i seguenti elaborati conoscitivi (non modificati dalla VARIANTE 2013):

<b>A.1 QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATO</b>		
<b>A.1.1</b>	<b>Carta del mosaico dei PTCP</b>	
	Carta del mosaico dei PTCP	1:20.000
<b>A.1.2</b>	<b>Carta del mosaico dei P.R.G.</b>	
	Carta del mosaico dei P.R.G.	1:20.000
<b>A.1.3</b>	<b>Carta dell'azonamento vigente</b>	
A.1.3.1	Carta dell'azonamento vigente - quadro 1	1:5.000
A.1.3.2	Carta dell'azonamento vigente - quadro 2	1:5.000
A.1.3.3	Carta dell'azonamento vigente - quadro 3	1:5.000
A.1.3.4	Carta dell'azonamento vigente - quadro 4	1:5.000
<b>A.1.4</b>	<b>Carta degli interventi del PGTU</b>	
A.1.4.1	Carta degli interventi del PGTU - Quadro 1	
<b>A.1.5</b>	<b>Carta della zonizzazione acustica</b>	
A.1.5.1	Carta della zonizzazione acustica - Comuni limitrofi	1:10.000
A.1.5.2	Carta della zonizzazione acustica vigente - Quadro 1	1:7.500
A.1.5.3	Carta della zonizzazione acustica vigente - Quadro 2	1:7.500
<b>A.1.6</b>	<b>Carta della fattibilità geologica e delle zone di pericolosità sismica</b>	
A.1.6.1	Carta della fattibilità idrogeologica - Quadro 1	1:5.000
A.1.6.2	Carta della fattibilità idrogeologica - Quadro 2	1:5.000
A.1.6.3	Carta della fattibilità idrogeologica - Quadro 3	1:5.000
A.1.6.4	Carta della fattibilità idrogeologica - Quadro 4	1:5.000
<b>A.1.7</b>	<b>Carta di sintesi dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto</b>	
A.1.7.1	Carta dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto quadro 1	1:5.000
A.1.7.2	Carta dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto quadro 2	1:5.000
A.1.7.3	Carta dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto quadro 3	1:5.000
A.1.7.4	Carta dei vincoli paesaggistici e fasce di rispetto quadro 4	1:5.000
<b>A.1.8</b>	<b>Carta del dissesto con legenda uniformata PAI</b>	
A.1.8.1	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI	1:7.500
<b>A.2 QUADRO CONOSCITIVO DELLE FENOMENICHE</b>		
<b>A.2.1</b>	<b>Carta geologica</b>	
	Carta geologica	1:10.000
<b>A.2.2</b>	<b>Carta geomorfologica</b>	
	Carta geomorfologica	1:10.000
<b>A.2.3</b>	<b>Carta di sintesi delle fenomeniche geologiche</b>	
	Carta di sintesi delle fenomeniche geologiche	1:10.000

<b>A.2.4</b>	<b>Carta della pericolosità sismica locale</b>	
	Carta della pericolosità sismica locale	1:10.000
<b>A.2.5</b>	<b>Carta dell'inquinamento acustico</b>	
A.2.5.1	Carta dell'inquinamento acustico - Quadro 1	1:5000
A.2.5.2	Carta dell'inquinamento acustico - Quadro 2	1:5000
<b>A.2.6</b>	<b>Carta del paesaggio fisico-naturale (struttura ambientale)</b>	
A.2.6.1	Carta del paesaggio fisico-naturale (struttura ambientale) - Quadro 1	1:7500
A.2.6.2	Carta del paesaggio fisico-naturale (struttura ambientale) - Quadro 2	1:7500
<b>A.2.7</b>	<b>Carta del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale (struttura antropica)</b>	
A.2.7.1	Carta del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale (struttura antropica) - Quadro 1	1:7500
A.2.7.2	Carta del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale (struttura antropica) - Quadro 2	1:7500
<b>A.2.8</b>	<b>Carta del paesaggio urbano, storico e culturale (struttura antropica)</b>	
A.2.8.1	Carta del paesaggio urbano, storico e culturale (struttura antropica) - Quadro 1	1:7500
A.2.8.2	Carta del paesaggio urbano, storico e culturale (struttura antropica) - Quadro 2	1:7500
<b>A.2.9</b>	<b>Carta di individuazione degli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTPR)</b>	
A.2.9.1	Carta di individuazione degli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTPR) - Quadro 1	1:7500
A.2.9.2	Carta di individuazione degli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTPR) - Quadro 2	1:7500
<b>A.2.10</b>	<b>Carta di individuazione delle invariante strutturali - Unità di Paesaggio</b>	
A.2.10.1	Carta di individuazione delle invariante strutturali - Quadro 1	1:7500
A.2.10.2	Carta di individuazione delle invariante strutturali - Quadro 2	1:7500
<b>A.2.11</b>	<b>Carta della struttura della mobilità</b>	
A.2.11.1	Carta della struttura della mobilità - Quadro 1	1:7500
<b>A.2.11 bis</b>	<b>Carta della struttura della mobilità pedonale, ciclabile e TP</b>	
A.2.11.1	Carta della struttura della mobilità pedonale, ciclabile e TP	1:10.000
<b>A.2.12</b>	<b>Carta della tendenza insediativa della Valle e il Lago</b>	
A.2.12.1	Carta della tendenza insediativa della Valle e il Lago	1:20.000
<b>A.2.13</b>	<b>Carta delle attività produttive e commerciali</b>	
A.2.13.1	Carta delle attività produttive e commerciali -quadro 1	1:5000
A.2.13.2	Carta delle attività produttive e commerciali -quadro 2	1:5000
<b>A.2.14</b>	<b>Carta delle attività di vita associata</b>	
A.2.14.1	Carta delle attività di vita associata - quadro 1	1:5.000
A.2.14.2	Carta delle attività di vita associata - quadro 2	1:5.000
A.2.14.3	Carta delle attività di vita associata - quadro 3	1:5.000
A.2.14.4	Carta delle attività di vita associata - quadro 4	1:5.000
<b>A.2.15</b>	<b>Carta delle funzioni rurali</b>	
A.2.15.1	Carta delle funzioni rurali -quadro 1	1:5.000
A.2.15.2	Carta delle funzioni rurali -quadro 2	1:5.000
A.2.15.3	Carta delle funzioni rurali -quadro 3	1:5.000
A.2.15.4	Carta delle funzioni rurali -quadro 4	1:5.000

<b>A.2.16</b>	<b>Carta delle proprietà demaniali</b>	
A.2.16.1	Carta delle proprietà demaniali -quadro 1	1:5.000
A.2.16.2	Carta delle proprietà demaniali -quadro 2	1:5.000
A.2.16.3	Carta delle proprietà demaniali -quadro 3	1:5.000
A.2.16.4	Carta delle proprietà demaniali -quadro 4	1:5.000
<hr/>		
<b>A.2.17</b>	<b>Carta delle istanze dei cittadini</b>	
A.2.17.1	Carta delle istanze dei cittadini - quadro 1	1:5.000
A.2.17.2	Carta delle istanze dei cittadini - quadro 2	1:5.000
A.2.17.3	Carta delle istanze dei cittadini - quadro 3	1:5.000
A.2.17.4	Carta delle istanze dei cittadini - quadro 4	1:5.000
<hr/>		
<b>A3</b>	<b>RILIEVO URBANISTICO EDILIZIO</b>	
<hr/>		
<b>A.3.1</b>	<b>Rilievo urbanistico-edilizio (Schede per isolato)</b>	
<hr/>		
<b>A.3.2</b>	<b>Carta delle volumetrie edilizie residenziali stato di fatto</b>	1:7.500
<hr/>		
<b>A.3.3</b>	<b>Carta delle densità edilizie residenziali stato di fatto (if)</b>	1:7.500
<hr/>		
<b>A.3.4</b>	<b>Carta del numero di piani residenziali stato di fatto</b>	1:7.500
<hr/>		
<b>A.3.5</b>	<b>Carta dei rapporti di copertura residenziali stato di fatto</b>	1:7.500
<hr/>		
<b>A.3.6</b>	<b>Carta delle volumetrie edilizie residenziali previste dal PRG vigente</b>	1:7.500
<hr/>		
<b>A.3.7</b>	<b>Carta delle densità edilizie residenziali previste dal PRG vigente</b>	1:7.500