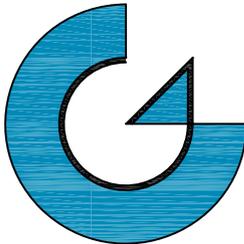




# Comune di Saviore dell'Adamello

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANIFICAZIONE E COORDINAMENTO

<p><b>PIAN. FRANCESCA BONDIONI</b>          Niardo (BS), via Dadina n. 3          tel 0364/361200 - fax 0364/362481          ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E          CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 2728</p>	
<p><b>ARCH. MAURIZIO PELAMATTI</b>          Darfo Boario Terme (BS), via Balbolini n. 3          tel 0364/534652 - fax 0364/208106          ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E          CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 2566</p>	
<p><b>GEOM. GIORGIA PEDERSOLI</b>          Pianborno (BS), via Donatori di Sangue n. 4          ISCRITTA ALL'ORDINE DI PRATICANTI          DELLA PROVINCIA DI BRESCIA n° 5158</p>	
<p>Responsabile del procedimento: Dott. Geol. Luigi Salvetti          Sindaco Pro Tempore: Sig. Alberto Tosa</p>	

## PIANO DELLE REGOLE

A\_02 PDR  
 RELAZIONE



**Indice:**

- <b>Premessa</b>	pag. 4
- <b>Obiettivi ed indirizzi del piano delle regole</b>	pag. 5
- Infrastrutture	pag. 6
- Ambito Urbanizzato	pag. 6
- Ambito naturale	pag. 7
- <b>Il tessuto urbano consolidato</b>	pag. 8
- <u>i Nuclei di Antica Formazione</u>	pag. 8
- Categoria <b>A1</b> – Fabbricati di valore monumentale	pag. 10
- Categoria <b>A2</b> – Fabbricati di valore storico architettonico – testimoniale	pag. 11
- Categoria <b>A3</b> – Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati tipologicamente compatibili con l’ambiente del Centro Storico	pag. 11
- Categoria <b>A4</b> – Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l’ambiente del Centro Storico	pag. 11
- I monumenti e le santelle	pag. 12
- <u>Le aree residenziali esistenti e le politiche di completamento</u>	pag. 13
- Criteri di incentivazione e obiettivi per il tessuto urbano consolidato	pag. 13
- Sostenibilità ambientale e qualità architettonica dei nuovi interventi	pag. 13
- <b>Il sistema agrario a contorno dell’abitato</b>	pag. 14
- <b>I vincoli e le classi di fattibilità</b>	pag. 15

**PREMESSA:**

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

Il Piano delle regole, facendo proprie le analisi ricognitive effettuate dal Documento di Piano e coerenziandosi con i contenuti prescrittivi sovra-ordinati in genere, mette in atto le azioni necessarie al controllo, alla salvaguardia ed alla valorizzazione sia della qualità urbana che del territorio extra-urbano.

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

- Ricepire il quadro conoscitivo del territorio effettuato dal Documento di Piano;
- Individuare e fare proprie le prescrizioni del PTR, del PTCP e dei Piani di settore che fanno parte integrante e sostanziale del PGT;
- Individuare e tutelare gli edifici, i beni e le aree soggette a particolare e specifica tutela (beni storici, culturali e ambientali tutelati da normative in essere, SIC, ZPS etc.);
- Individuare le aree a Rischio di Incidente Rilevante presenti sul territorio;
- Ricepire i vincoli idro-geologici e sismici individuati sul territorio;
- Definire le azioni volte alla tutela e valorizzazione di tutto il territorio.

## **OBIETTIVI ED INDIRIZZI DEL PIANO DELLE REGOLE**

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

### Contenere il consumo di suolo in adeguamento al PTCP:

- Incentivare il recupero dell'abitato esistente e tutelare il patrimonio storico architettonico;
- valutare richieste cittadini di tipo edificatorio;

### Favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale

#### Salvaguardare e tutelare il territorio

- aree agricole;
- colture locali;
- zone di rilevanza peculiarità ambientale;
- acque di superficie;
- rifiuti;

#### Tutelare la qualità delle matrici ambientali

- Aria;
- Acqua;
- Suolo;

#### Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti

- Rumore
- Campi elettromagnetici

Numerosi sono anche gli obiettivi specifici per il sistema dei servizi e delle infrastrutture che più o meno direttamente determinano delle pressioni sul territorio consolidato portando in generale un miglioramento della fruizione degli spazi:

### **Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente valutando le problematiche rilevate in fase di analisi dell'infrastruttura viaria:**

- Valorizzazione dei percorsi pedonali;
- Collegamenti fra i servizi presenti sul territorio;
- Valorizzare la viabilità agro-silvo-pastorale in riferimento al regolamento Comunale del transito;
- Valorizzare e recuperare la viabilità pedonale e carrabile di montagna, nel rispetto della peculiarità ambientale, naturalistica e paesaggistica degli ambiti tutelati dal progetto Rete Natura 2000 al fine di garantire una corretta fruibilità anche del sistema agricolo montano (malghe e alpeggi).

### **Razionalizzare i servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e la qualità della "città pubblica":**

- Migliorare i collegamenti tra i vari servizi;
- Potenziare la qualità delle aree a verde interne al tessuto urbano consolidato;

- Potenziare le aree a Parcheggio in particolare a corona dei Nuclei di Antica Formazione.

**Valutare le necessità pregresse ed i servizi mancanti (ufficio postale, piano cimiteriale etc...)**

- Consolidare le politiche socio - assistenziali e commerciali;
- Potenziare e sostenere le associazioni di assistenza e volontariato presenti;
- Incrementare attività culturali;
- Favorire lo sviluppo dei servizi di vicinato anche nelle frazioni.

**Migliorare e completare le reti del sottosuolo:**

- Fognatura e depuratore;
- Acquedotto;
- Metanodotto;
- Illuminazione pubblica.

**Migliorare la fruizione del territorio montano:**

- Valorizzare specifiche colture locali e i prodotti tipici agro – alimentari;
- Evitare abbandono delle aree montane e pedemontane;
- Incentivare attività legate all'agriturismo e al turismo sostenibile;
- Creare ambiti di rispetto e connessione tra l'ambiente edificato e agricolo;
- Programmare interventi mirati alla gestione del patrimonio boschivo.

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

Infrastrutture:

- potenziare le connessioni intercomunali e verso i principali servizi;
- contenere il traffico nei nuclei di antica formazione;
- promuovere la formulazione di indicatori per l'analisi progettuale dei nuovi interventi per garantire un corretto inserimento ambientale degli stessi.

Ambito urbanizzato:

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

Ambito naturale:

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari)
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e/o la realizzazione di un'isola ecologica
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico. E' fondamentale contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo.
- contenere il rischio geologico
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi come corridoi naturalistici

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

## IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### I Nuclei di Antica Formazione

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10 comma 2 e 3 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Il P.G.T. fissa i perimetri dei centri storici indicativamente corrispondenti ai perimetri dei nuclei di antica formazione, ambiti che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

Sono nuclei di edifici di formazione antica (con probabile presenza di immobili a carattere storico e artistico) prevalentemente contenuti entro i perimetri dei centri abitati ed edificati di cui a legge 1150/42 con modifica nella 765/67 art. 41 quinquies e legge 865/71 art. 18.

Nei nuclei di antica formazione potrebbero risultare presenti anche edifici moderni inseriti per sostituzione o per completamento del tessuto. L'antica formazione non comporta necessariamente carattere artistico od ambientale. Le aree circostanti pur risultando sicuramente ad alta fragilità ambientale, non sono parte integrante del nucleo di antica formazione, ma richiedono comunque normative, cautele e verifiche analoghe a quelle relative agli interventi nel centro di antica formazione. Tali ambiti, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione paesistica esistente sono individuati in cartografia con apposita perimetrazione e sono considerati zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

I nuclei di antica formazione sono individuati nella relativa tavola di classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con individuazione degli isolati, e nella tavola d'azonamento del P.G.T.

Premesso che fuori dai perimetri delimitanti i nuclei di antica formazione, gli edifici di proprietà pubblica di età superiore ai 50 anni sono comunque automaticamente tutelati per legge, esistono edifici, singoli o accorpati, che meritano di essere tutelati: in tal senso tutti gli edifici realizzati antecedentemente la soglia temporale dell'anno 1945, dovranno essere riconosciuti e dichiarati dai progettisti, e sono automaticamente soggetti a procedura di controllo guidato della progettazione edilizia.

Definiamo le aree soggette a tutela:

- broli, orti, prati connessi con i centri di antica formazione: si tratta di edifici e aree in aderenza con i centri di antica formazione (non necessariamente di medesima proprietà) che hanno un valore di complementarietà con gli edifici stessi.
- edifici recenti in aree di raccordo tra i due nuclei di antica formazione: si tratta di edifici in posizione ambientalmente critica in quanto interferenti con la percezione paesaggistica comunale.

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

Quindi, nonostante la frequente perdita dei connotati di compattezza di cui sopra il Piano tutela tutti gli edifici ed i manufatti (santelle, affreschi, portali ecc.) le cui caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

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

Il Piano delle Regole introduce prescrizioni, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici ed il contesto urbano in cui si inseriscono: obiettivo del Piano è la tutela quindi non solo il singolo edificio ma le aree libere ancora esistenti, le strade, le piazze, i cortili, broli, pavimentazioni, recinzioni, alberature, i materiali di finitura e la tipologia degli stessi.

Le finalità del presente P.G.T. ed il complesso delle operazioni previste per il patrimonio culturale ed ambientale ha come termine prioritario la conservazione della struttura sociale esistente e la necessaria ristrutturazione della sua dimensione demografica, al fine di mantenere in quei nuclei la forma di centri della comunità, eliminando nel contempo ogni possibile divario con la collettività dell'intero Comune.

Il risanamento ed il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nei limiti del presente Piano, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.

Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni.

Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" anche se particolare attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del Nucleo di Antica Formazione nella sua interezza (edifici e loro rapporto con gli spazi urbani) e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, giardini alberati ed altri elementi di arredo urbano.

L'indagine sui NAF è stata condotta attraverso lo sviluppo di due distinte fasi operative.

La prima si configura quale fase di analisi del tessuto edilizio esistente, previa verifica della consistenza degli ambiti qualificati come Nuclei Antichi.

Tale analisi è stata effettuata partendo dalla verifica della consistenza dei Nuclei di Antica Formazione riscontrabile dalla lettura di cartografie storiche quali le tavole I.G.M. di prima levata, quelle relative ai catasti prenovecenteschi e le indagini preliminari sulle soglie storiche e l'evoluzione del tessuto insediato facenti parte del corredo analitico del PTCP della Provincia di Brescia.

Successivamente, si è provveduto ad individuare gli isolati di rilevazione ed a numerare ciascun edificio interno al loro perimetro.

Infine, è stata redatta una apposita scheda di rilevazione finalizzata ad un'analisi di sintesi che consideri, per ogni fabbricato, aspetti quali:

- la valenza storico - ambientale;
- l'aspetto tipologico della struttura;
- la destinazione funzionale;
- lo stato di conservazione;
- l'uso reale del suolo delle sue pertinenze immediate;
- i volumi inutilizzati o potenzialmente riconvertibili interni al corpo di fabbrica.

La scheda di rilievo raccoglie in modo sintetico i seguenti dati:

- l'esatta ubicazione del manufatto;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;

- la presenza di eventuali accessori o aree di pertinenza;
- il grado di conservazione;
- la presenza di elementi di pregio;
- la presenza di elementi di contrasto ambientale;
- un estratto planimetrico per l'individuazione cartografica del manufatto;
- il rilievo fotografico dello stesso.

Dalla scheda di rilievo derivano una serie di notizie che si traducono graficamente nei seguenti elaborati:

- a. Tavola: **T\_01\_NAF**: Individuazione dei comparti e classificazione degli edifici per destinazione d'uso prevalente e grado di conservazione: per una semplificazione nella lettura della cartografia e nelle schede di rilievo i singoli nuclei sono stati frazionati in comparti che in linea di massima coincidono con i comparti urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta una numerazione progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo. Viene inoltre rappresentata la destinazione d'uso prevalente per ogni edificio e un'apposita retinatura segnala il grado di conservazione degli stessi.
- b. Tavola: **T\_02\_NAF** : Classificazione degli edifici per grado di operatività: la tavola raccoglie e rappresenta con colori e retinature diverse in base alla categoria assegnata, gli edifici compresi nei perimetri dei nuclei di antica formazione di Savio, Valle, Ponte e Fresine; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi.
- c. Tavola: **T\_03\_NAF** : Classificazione degli edifici, elementi architettonici da tutelare e utilizzazione degli spazi liberi: la tavola individua in primo luogo la presenza all'interno dei nuclei antichi di edifici di interesse pubblico – i pubblici esercizi, le attrezzature di interesse comune – vengono puntualmente rappresentate, con retinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione, viene segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali santelle, sottopassaggi, fontane ecc.

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

#### Categoria A1 – Fabbricati di valore monumentale

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e religiosi e manufatti in genere di notevole valenza storico-architettonica. In genere gli edifici appartenenti a tale categoria sono vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati all'allegato 2 del P.T.C.P..

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

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

Categoria A2 – Fabbricati di valore storico – architettonico - testimoniale

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e manufatti in genere di valenza storico – architettonici non vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato 2 del P.T.C.P., ma che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

Inoltre appartengono a tale categoria gli edifici civili e manufatti in genere di valenza storico – tipologica che pur non avendo caratteri architettonici di pregio, conservando elementi storici – tipologici tipici della storia locale e pertanto da tutelare e valorizzare.

Edifici ed elementi vincolati:

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici vincolati ai sensi della normativa nazionale vigente. Gli interventi su tali fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni e i dettami delle relative leggi.

Vincolo ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (legge 1089 del 1939): sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti fabbricati e beni di interesse storico ed artistico:

- Cappella San Rocco,
- Chiesa San Giovanni Battista,
- Chiesa Sant'Antonio,
- Chiesa San Francesco di Paola (Isola),
- Chiesa Santa Maria Assunta (Ponte),
- Chiesa Santa Barbara (Savio),
- Chiesa San Bernardino da Siena (Valle)

Categoria A3– Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati tipologicamente compatibili con l'ambiente del Centro Storico

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

Categoria A4 – Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Centro Storico

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

La seconda fase, di sintesi, si sviluppa attraverso la formulazione di un progetto di pianificazione atto alla valorizzazione ed al recupero del nucleo antico, che si sostanzia in un insieme di regole di indirizzo e di prescrizioni operative che, in seguito, verranno analiticamente prese in considerazione.

Le regole si definiranno attraverso indirizzi relativi a:

- tipologie edilizie;
- elementi costruttivi o significativi di valore storico, artistico ed architettonico;
- elementi che costituiscono la testimonianza della cultura e della struttura locale;
- componenti d'indirizzo nelle trasformazioni edilizie.

La fase progettuale troverà la propria conclusione nell'attribuzione, a ciascun fabbricato, di uno specifico grado di operatività che ne determini gli indirizzi normativi nonché nel disegno complessivo della sistemazione del nucleo antico.

Complessivamente, l'indagine sui NAF si concretizza attraverso elaborati quali:

- Un'indagine relativa all'intero sistema dei Nuclei di Antica Formazione presenti sul territorio, risultante in uno studio esplicativo delle cartografie storiche, fondamento dell'analisi sull'impianto edilizio originario.
- La presente normativa.
- Fascicoli di studio e schede di rilevazione relative a Capoluogo e frazioni specifiche per ogni singolo isolato rilevato.
- Corredo cartografico composto da tre elaborati grafici:
  - Tavola: T\_01\_NAF : Individuazione dei comparti e classificazione degli edifici per destinazione d'uso prevalente e grado di conservazione;
  - Tavola: T\_02\_NAF : Classificazione degli edifici per grado di operatività;
  - Tavola: T\_03\_NAF : Classificazione degli edifici, elementi architettonici da tutelare e utilizzazione degli spazi liberi.

### I monumenti e le santelle

Numerosi sono gli esempi popolari di devozione sparsi sul territorio Comunale e i monumenti in onore della storia dell'intero territorio. Il Piano prescrive la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale, tra cui i monumenti e le mantelle, le cui valenze architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

### **Le aree residenziali esistenti e le politiche di completamento**

Le aree residenziali esistenti caratterizzano gli ambiti a contorno ai Nuclei di Antica Formazione ed il completamento del territorio lungo i principali assi stradali.

Il tessuto consolidato deriva da una crescita urbana in assenza di una specifica pianificazione urbanistica e da una morfologia territoriale molto complessa ed articolata che non sempre consente una regolazione del territorio lineare, per tale motivo presenta connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie e spesso contrastanti.

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono individuate sulla cartografia specifica allegata al Piano delle Regole – Progetto Urbano, e si classificano in due sottogruppi a seconda della densità edilizia rilevata.

Alle stesse si aggiunge una specifica zona che definisce gli ambiti a volumetria definita (VD) identificati nei Piani Attuativi già convenzionati ed in corso di attuazione.

### **Criteri di incentivazione e obiettivi per il tessuto urbano consolidato**

Alcuni degli obiettivi del Piano delle Regole concorrono ad una pianificazione sostenibile del tessuto urbano consolidato che l'amministrazione comunale intende mettere in atto attraverso l'adozione di particolari criteri di incentivazione che porteranno a:

- favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale;
- recuperare l'abitato esistente, tutelare e valorizzare il patrimonio storico architettonico;
- uniformare il tessuto urbano consolidato attraverso criteri di omogeneità edilizia traducibili nella definizione di parametri univoci (Piano del colore, legnaie e accessori alla residenza..)
- tutelare la qualità delle matrici ambientali: aria, acqua, paesaggio e suolo

### **Sostenibilità ambientale e qualità architettonica dei nuovi interventi**

E' condivisa l'esigenza di nuove forme di progettualità orientate alla sostenibilità della qualità tipologica e architettonica dei nuovi interventi. La strategia di sviluppo sostenibile proposta dal piano indirizza alla valutazione dei nuovi progetti edificatori attraverso l'esame dell'impatto paesaggistico delle trasformazioni in conformità a quanto disposto dal piano Paesistico Comunale e al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici saranno sottoposti all'esame di impatto paesaggistico secondo i gradi di sensibilità paesaggistica definiti dalle "Carte condivise del paesaggio".

## **IL SISTEMA AGRARIO A CONTORNO DELL'ABITATO:**

L'agricoltura della Valsavio, attualmente risulta essere limitata in quanto, oltre al caratteristico terreno montuoso abitualmente soggetto a frane, vi è da considerare che parte del territorio risulta essere parzialmente esposto al sole, trattandosi di una valle particolarmente profonda. Al contrario, lo sviluppo delle zone boschive rappresenta una potenziale fonte economica della vallata.

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

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

Da un lato emerge la necessità di salvaguardare e di mantenere gli edifici esistenti per evitare il totale abbandono della campagna. La mancanza di vita nel territorio agricolo implica infatti la mancanza di interventi di manutenzione e di salvaguardia dell'ambiente naturale con l'abbandono dell'equipaggiamento vegetazionale a corredo delle aree coltivate.

Dall'altro lato la necessità di consentire l'insediamento ed il potenziamento del settore primario, ormai presente in rare realtà, con il proposito di salvaguardare l'ambiente in cui queste strutture vanno ad insediarsi.

Sulla scorta di tali analisi il P.G.T. individua le "aree funzionali all'agricoltura" così come previsto dalla LR 12/2005 che saranno oggetto di tutela ambientale ed in cui sono ammessi unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale ad esempio attraverso la realizzazione di itinerari ciclopedonali.

Le aree destinate alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura sono state individuate in posizioni specifiche del territorio comunale. Tale scelta impedirà la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà impattanti su tutto il territorio agricolo e garantirà sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

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

Le aree agricole sono individuate sulla cartografia e vengono suddivise nelle seguenti tre categorie:

- ambiti agricoli: coltivazione, pascolo, rimboschimento
- ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
- ambiti agricoli ricompresi nelle zone di protezione speciale (ZPS) e dei siti di importanza comunitaria (SIC).

Nello specifico, in riferimento ai diversi ambiti individuati, le N.T.A. del Piano delle Regole definiscono precisi indirizzi di tutela per gli interventi sul territorio agricolo siano essi di tipo produttivo, residenziale (per il conduttore del fondo), di recupero e di manutenzione.

Le norme riguardano quindi non solo le potenzialità edificatorie, ma disciplinano ogni intervento a carico dei suoli, delle aree libere in generale, delle strade, dei sentieri, delle recinzioni, dei terrazzamenti e del paesaggio in genere.

Inoltre, in base a dati analitici forniti dall'Amministrazione Comunale, sono stati individuati sul territorio comunale gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola per i quali le Norme definiscono specifici indirizzi e parametri.

## **I VINCOLI E LE CLASSI DI FATTIBILITA'**

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

- i vincoli e le prescrizioni di tutela del paesaggio sia sovralocali (P.T.C.P. – P.T.C. Parco Regionale dell'Adamello – Vincoli Ministeriali e Paesaggistici D.lgs. 42/2004) che derivanti dallo specifico studio ambientale effettuato sul territorio;
- le prescrizioni di tutela riconducibili alle indicazioni dei siti Rete natura 2000 – Sic e Zps;
- Piani di Settore relativi agli strumenti di pianificazione del Parco Regionale dell'Adamello – Piano delle Acque, Piano Settore Agricoltura e indicazioni relative al Piano di Settore Turismo;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti da specifici studi di settore in materia geologica idrogeologica e sismica – Reticolo Idrico Minore (RIM) e Classi di Fattibilità Geologica;
- eventuali previsioni sovralocali.