

PREMESSA		pag. 2
	Obiettivi generali per la stesura del Piano delle Regole	pag. 2
	Indirizzi per la stesura del Piano delle Regole	pag. 3
CAP I	<i>Il tessuto urbano consolidato</i>	pag. 5
	I nuclei di antica formazione	pag. 5
	Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento	pag. 9
	Criteri di incentivazione per la trasformazione del tessuto urbano consolidato	pag. 9
CAP II	<i>Il sistema agrario a contorno dell'abitato</i>	pag. 10
	Aree agricole, aree montane-boschive, aree agricole di rilevanza paesaggistica	pag. 11
CAP III	<i>I vincoli e le classi di fattibilità</i>	pag. 12
CAP IV	<i>Incremento della capacità insediativa teorica degli ambiti consolidati</i>	pag. 12

PREMESSA

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

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

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

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

OBIETTIVI GENERALI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

1. Riqualificazione dei nuclei di antica formazione
2. Trasformazioni con limitato consumo di suolo:
 - incentivare il recupero del patrimonio esistente;
 - utilizzare per la nuova edificazione ambiti a contorno dell'edificato;
 - rispondere positivamente alle richieste dei cittadini;
 - favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale
3. Aree artigianali – industriali – terziarie esistenti:
 - attenzione per tutela ambientale;
 - ampliamento e qualificazione delle attività già esistenti
 - prevedere piccolo ambito di trasformazione;
4. Salvaguardare e tutelare il territorio e valorizzare le colture
5. Ridurre fattori inquinanti:
 - fognatura: separazione acque + depuratore
 - elettrodotti: interrimento linee

- acustico: controllo fonti emissione (produttivo+strada)
 - aria: controllo emissioni
 - incentivare l'uso di energie alternative
6. Contenere il rischio idrogeologico

INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Infrastrutture:

- 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 insediativo:

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

Ambito naturale:

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative per il riscaldamento degli edifici promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili (pannelli solari)

- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie nocive e a rischio di incidente rilevante
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici e da campi elettromagnetici mediante:
 1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
 2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
 3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera;
 4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio);
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti;
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche;
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico. E fondamentale contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo;
- contenere il rischio geologico;
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi come corridoi naturalistici.

Alcuni di questi indirizzi si 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.

I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Tali zone definiscono le aree dei Centri Storici del capoluogo e delle frazioni che sono individuate, ai sensi della Legge n.457 del 5.08.1978, come zone di recupero.

La perimetrazione e l'identificazione dei nuclei di antica formazione è stata effettuata secondo l'art.19 della Normativa Tecnica del P.T.P.R. utilizzando come base di riferimento la prima levatura I.G.M. scala 1:25.000

All'interno dei centri storici sono raggruppati gli edifici ed i manufatti che meglio rappresentano dal punto di vista culturale e percettivo l'agglomerato di origine storica; pur nella varietà delle singole tipologie edilizie i centri storici sono frequentemente ancora caratterizzati dalla continuità e dalla compattezza dell'immagine architettonica.

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

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.

Al fine di verificare, attraverso una ricognizione puntuale e ordinata del patrimonio esistente, il livello qualitativo dello stesso è stata predisposta una scheda di rilievo e di valutazione di tutti gli edifici compresi nei perimetri dei nuclei di antica formazione.

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

- l'esatta ubicazione del manufatto;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;
- la presenza di eventuali accessori ed aree di pertinenza;
- il grado di conservazione;

- la presenza di elementi di pregio;
- la presenza di elementi di contrasto ambientale;
- un estratto planimetrico per l'individuazione cartografica del manufatto;
- il rilievo fotografico dello stesso.

Dalla scheda di rilievo derivano una serie di notizie che sono concretizzate nelle seguenti elaborati grafici:

- a. Individuazione dei comparti e degli edifici: per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo i singoli nuclei sono stati frazionati in comparti che in linea di massima coincidono con i quartieri urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta una numerazione progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo;
- b. Destinazione d'uso degli edifici di interesse pubblico ed elementi architettonici e storico ambientali: 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 resinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione, viene segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali portali, santelle, sottopassaggi, fontane ecc.;
- c. Classificazione degli edifici: 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 Sellero e Novelle; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi.

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 nell'allegato 2 del P.T.C.P..

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

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

Categoria A2 – Fabbricati di valore storico – architettonico

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

Categoria A3 – Fabbricati di interesse storico – testimoniale

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

Categoria A4 – Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi tipologicamente compatibili con l'ambiente del Centro Storico

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

Categoria A5 – Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Centro Storico.

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

Categoria A6 – Strutture precarie di epoche varie

Appartengono a tale categoria i manufatti accessori e le superfetazioni degli edifici principali avulsi dal contesto storico in cui sono nati. Per alcuni di questi manufatti, destinati ad autorimessa interrata o fuori terra, è ammesso il recupero e la ristrutturazione nel rispetto dei caratteri tipologici e matrici propri del nucleo di antica formazione.

EDIFICI DI PREGIO ED ELEMENTI SIGNIFICATIVI

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

Il Repertorio distingue i beni in tre categorie principali: 1. beni con vincolo decretato (art.6 T.U. 490/99); 2. beni di enti pubblici (art.5 T.U. 490/99); 3. altri beni.

SELLERO

- Chiesa S. Desiderio
- Chiesa S. Maria Assunta
- Vecchio Mulino
- Cappella di S. Rocco
- Chiesa S. Carlo

NOVELLE

- Chiesa S.Giacomo Martire, vincolo ex lege art. 4, proprietà ecclesiastica
- Chiesetta Madonna del Patrocinio (conosciuta pure come la Chiesetta di S. Barbara)

A fianco di questi edifici vincolati, in quanto di riconosciuto valore storico, architettonico o ambientale numerosi sono gli elementi architettonici, manufatti di pregio artistico che sono meritevoli di segnalazione.

Tali manufatti sono puntualmente segnalati sulle tavole ricognitive dei nuclei di antica formazione e si identificano spesso in opere magari di non elevato valore artistico ma con una forte connotazione tipologica: numerosi sono i portali in pietra di vario disegno, i contorni delle finestre, le fontane in pietra, le santelle.

Nonostante queste positive premesse sono da registrare alcuni interventi sull'edificato dei centri storici per nulla rispettosi dell'integrità urbana del luogo.

E' quindi indispensabile intervenire introducendo una normativa finalizzata alla tutela delle caratteristiche tipologico - ambientali dei nuclei antichi attraverso il riuso ed evitando che piccoli interventi sui singoli fabbricati compromettano irreversibilmente le caratteristiche originarie del tessuto abitativo.

Tale normativa dovrebbe inoltre spostare l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione promuovendo e facilitando quindi consistenti interventi di recupero.

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

Le Norme che regolamentano gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione dovranno interessare non solo gli edifici ma anche i seguenti elementi:

- a) Fronti tutelate
- b) Aree inedificate
- c) Percorsi, corti e cortili
- d) Orti, giardini ed aree coltivate
- e) Finitura delle superfici murarie
- f) Impianti tecnologici
- g) Finestre
- h) Inferriate
- i) Serramenti
- j) Coperture
- k) Insegne relative ad attività commerciali
- l) Balconi e ballatoi
- m) Parapetti e frangisole
- n) Recinzioni
- o) Elementi architettonici e decorativi
- p) Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra

Il Piano prescrive la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale tra cui i monumenti e le

santelle le cui valenze architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

LE AREE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE ESISTENTI ED IL LORO COMPLETAMENTO

Le aree residenziali esistenti caratterizzano gli ambiti a contorno dei nuclei di antica formazione ed il territorio lungo le principali direttrici stradali. Il tessuto oggi rilevato deriva frequentemente da una crescita urbana in assenza di specifica pianificazione urbanistica e 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 e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "B" e si classificano in due sottogruppi.

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

CRITERI DI INCENTIVAZIONE PER LE TRASFORMAZIONI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

- recuperare l'abitato esistente e tutelare il patrimonio storico architettonico;
- Favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale
- Tutelare la qualità delle matrici ambientali: aria, acqua e suolo
- Ridurre l'esposizione a fattori inquinanti.

In base a quanto stabilito dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano entro sei mesi dall'entrata in vigore del P.G.T. l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione del Regolamento Edilizio che tratterà in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici.

Questo vasto polmone che abbraccia le realtà urbane comunali ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); non poche sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale.

La gran parte del territorio di Sellero è occupata da boschi e, in minor misura, da pascoli. 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 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.

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

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

Tale strategia garantirà sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

Le norme specifiche che ritroviamo all'interno del Piano delle Regole 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.

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

AREE AGRICOLE, AREE MONTANE-BOSCHIVE, AREE AGRICOLE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Le aree agricole sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone E e si classificano in tre sottogruppi: E1 aree agricole, E2 aree montane-boschive, E3 aree agricole di rilevanza paesaggistica.

Nello specifico quest'ultimo ambito identifica un'area agricola caratterizzata dalla presenza di tipici terrazzamenti in pietrame coltivati a vite. Intento del Piano, attraverso l'introduzione di norme specifiche, è la tutela e la valorizzazione di tali caratteristiche.

In generale, 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 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.

All'interno del tessuto agrario a contorno dell'abitato il Piano individua importanti ambiti caratterizzati dalla presenza di strutture e siti di interesse storico e culturale.

Tali aree sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone F e si classificano in tre sottogruppi: F1 parco archeologico minerario di Sellero (Carpene), F2 integrazione paesistico ambientale delle aree archeologiche (buffer zone), F3 parco archeologico minerario di Sellero (Carona).

Il piano propone quindi, oltre all'individuazione cartografica degli ambiti, Norme Tecniche di attuazione volte a:

1. Riqualificazione e bonifica dell'area mineraria dismessa di Carona;
2. Realizzazione del Parco comunale delle incisioni rupestri che raggruppa le località di Carpene-Fradel-Berco -, Preda Mola-Castello, con la sistemazione di percorsi, la realizzazione di apparati didattici e di fruizione. Il progetto è compreso all'interno di un più ampio obiettivo (sovralocale) di valorizzazione e tutela del Sito Unesco n.94.

CAP III 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 che derivanti dallo specifico studio ambientale effettuato sul territorio;
- i vincoli e le prescrizioni derivanti da specifici studi di settore in materia geologica idrogeologica e sismica;
- eventuali previsioni sovralocali.

CAP IV INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano sul tessuto urbano consolidato porterà ad un incremento della capacità insediativa teorica.

Anche se sono da ritenersi positive le aspettative dell'Amministrazione Comunale in merito al recupero abitativo dei centri storici, può considerarsi trascurabile il nuovo peso insediativo indotto da un eventuale recupero dei nuclei di antica formazione.

Ipotizzando infatti, nel periodo di validità del PGT, il recupero di parte dei Centri Storici pari a circa il 10% del patrimonio esistente (9.300 mc circa), lo stesso si andrebbe a configurare come ampliamento di unità abitative esistenti : il recupero dei nuclei di antica formazione si configura infatti, nella maggior parte dei casi, come miglioramento del confort residenziale in essere.

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B1 e B2 il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 54.387,60.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 362,59 abitanti come risulta dal seguente riepilogo:

potenziale dei lotti liberi zone B1

mq 21.035,50 x 0,60 x h3,0= mc 37.863,90/150mc/ab n. abitanti 252,43

potenziale dei lotti liberi zone B2

mq 11.015,80 x 0,50 x h3,0= mc 16.523,70/150mc/ab n. abitanti 110,16

Totale abitanti teorici in completamento lotti liberi 362,59

Relativamente agli ambiti produttivi il completamento della zona esistente a valle dell'abitato porterà all'edificazione di complessivi mq 16.242,00.

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

I tecnici estensori

esine, marzo 2008