

REGIONE LOMBARDIA



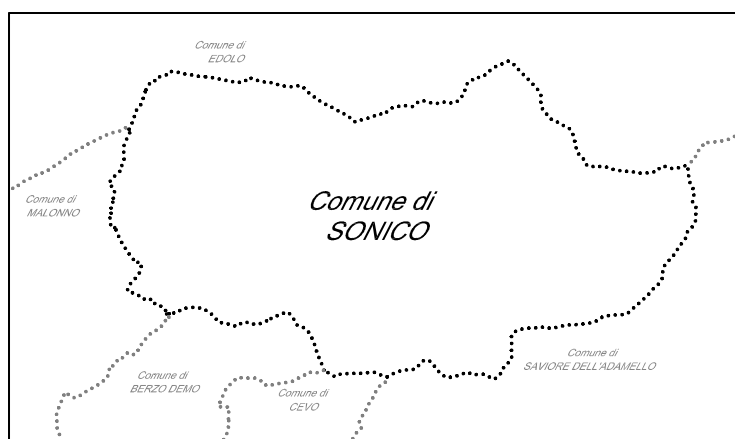
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI SONICO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11.03.2005, n.12 e s.m.i.

QUADRO D'UNIONE E INQUADRAMENTO COMUNALE



PIANO DELLE REGOLE

PR 5

RELAZIONE

DATA: DICEMBRE 2010	AGGIORNAMENTO: NOVEMBRE 2011
AGGIORNAMENTO: MAGGIO 2012	AGGIORNAMENTO: APRILE 2013
SCALA:	

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PIANI URBANISTICI

Progettista: Ing. Luca Campana
Collaboratori tecnici: Arch. Maria Borghetti
Ing. Cristina Cavaliere
Dott.ssa Lucia Mondini

PIANI DI SETTORE

Valutazione ambientale strategica: Dott.ssa Paola Antonelli
Studio geologico: Dott.ssa Stefania Cabassi

ADOZIONE C.C. CON
DELIBERA

DEPOSITO DEGLI ATTI
E PUBBLICAZIONE

CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI

APPROVAZIONE C.C. CON
DELIBERA

n. 14

dal 21 Novembre 2012

dal 22 Gennaio 2013

n. 07

data 27 Ottobre 2012

al 21 Gennaio 2013

al 20 Aprile 2013

data 20 Aprile 2013

Studio tecnico ing. Luca Campana - Via dello Stadio, 45 - BRESCIA - tel. 030.2090369 fax 030.2096796

INDICE

Premessa

1. Le modalità di trasformazione del territorio
2. Le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole
3. Il tessuto urbano consolidato – TUC

I nuclei di antica formazione

La scheda di rilevamento

Analisi urbanistica

Analisi funzionale

Analisi edilizia

Tipologia edilizia

Edilizia residenziale contemporanea – TUC R1 e TUC R2

Edilizia secondaria e terziaria

4. Aree destinate all'agricoltura
5. Zona di salvaguardia
6. Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
7. Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
8. Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.E., P.R., P.I.I., P.P.

PREMESSA

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso disciplina, con carte e norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati ed attuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole disciplina all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, che sono costituiti dal territorio già edificato o trasformato nell'uso dei suoli, sono quei luoghi dove il tessuto urbano è assestato e necessita di interventi conservativi, riqualificativi (P.E. con P.I.I.), integrativi o sostitutivi, comprendendo all'interno di tale classificazione anche gli interventi di nuova edificazione per le aree libere di di completamento.

Il Piano delle Regole, inoltre, propone un impianto normativo anche per le parti di territorio destinate all'agricoltura, alla tutela ambientale o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano con un coerente disegno di pianificazione e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale, le tipologie di edifici o di intervento esclusi dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e successive modifiche e recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, che per altro non comportano applicazione della procedura di variante al PGT così come novellato al comma 15 dell'art.9 della L.R. 12/05 e s.m.i. e che inoltre sono in coerenza a quanto disposto dall'art. 40 della stessa L.R. (Permesso di costruire in deroga).

Sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica, in ottemperanza alle normative sovracomunali, il Piano delle Regole, contiene il "*Piano Paesistico Comunale*", un piano di settore, che avrà il compito di individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità, potenzialità e criticità del territorio stesso. Inoltre i processi di sviluppo da governare e la conseguente definizione di qualità paesaggistica da perseguire, sono azioni da promuovere ed attuare tramite questo sostanziale strumento. Le norme paesistiche introdotte nel Piano delle Regole, assumono quindi valore e prescrizione vincolante non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per il tessuto urbano consolidato, gli ambiti e le zone agricole e di salvaguardia e per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il Piano Paesistico Comunale del comune di Sonico ha come obiettivo la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue risorse. Inoltre individua cartograficamente le componenti del paesaggio nelle sue varie declinazioni, le rilevanze paesistiche e le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio.

1. LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole è lo strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità, gestendo ed ottimizzando l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione, ed è in grado di garantire sia la tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la funzionalità della città futura orientando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei progetti.

Il Piano delle Regole determina:

- la struttura e la forma urbana;
- i rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree interstiziali e le aree libere da completare;
- le tipologie insediative;
- gli spazi a verde o liberi da edificazione;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali.

2. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il nuovo complesso di norme definite dal Piano delle Regole rappresenta una revisione ed un aggiornamento delle N.T.A. vigenti, rivisitate e funzionali alle sopravvenute normative regionali e nazionali.

Le norme del Piano delle Regole contengono le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, i parametri edilizi e le modalità di attuazione del piano, mentre le norme del Piano Paesistico Comunale definiscono i contenuti paesaggistici del PGT e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti.

La stesura delle nuove norme ha introdotto il parametro della superficie lorda di pavimento S_{lp}, in sostituzione del parametro volumetrico, quale unità di misura da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare, (fatta eccezione per i casi specificati dalle norme).

Le norme definiscono una nuova disciplina delle destinazioni d'uso, introdotta la normativa per le attività commerciali e specifiche norme per le aree con vincoli e limitazioni. Una parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato e contiene disposizioni relative alla tutela dei nuclei di antica formazione e all'edilizia contemporanea, distinta fra zone prevalentemente residenziali e zone secondarie-terziarie. Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra-urbani e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura e per le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. Viene integrato ed aggiornato lo studio degli immobili presenti in zona agricola, che sono schedati e normati (con finalità rivolte alla qualità del progetto architettonico, paesistico ed ambientale).

Vi sono, inoltre, delle norme specifiche relative alle aree non soggette a trasformazione urbanistica e relative alle condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica scaturite dai recenti studi in materia geologica allegati al PGT.

3. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – TUC

L'ambito del tessuto urbano consolidato individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'indicazione essenziale del nucleo di antica formazione e degli areali a prevalente caratterizzazione funzionale residenziale, produttiva, terziaria – direzionale – commerciale e ad attrezzature e servizi.

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Le classificazioni del tessuto urbano consolidato sono:

- nuclei di antica formazione
- ambiti residenziali consolidati ad alta e media densità
- ambiti consolidati per attività produttive
- ambiti consolidati per attività commerciali-terziarie-direzionali
- ambiti ed immobili destinati ad attrezzature e servizi di pubblica fruizione

Le parti di territorio esterne al tessuto urbano consolidato sono suddivise dal Piano delle Regole in aree o ambiti agricoli e boschivi all'interno dei quali è presente una realtà produttiva di tipo agricolo o vitivinicolo oppure in cui l'edificazione, già avvenuta, presenta un carattere sparso ed isolato e le caratteristiche morfologiche e la destinazione d'uso fanno riferimento alla matrice non sempre agricola.

3.1 I nuclei di antica formazione

I nuclei di antica formazione rilevati quali ambiti di recupero, e che compongono alcuni fra gli abitati posti nel territorio comunale di Sonico e nelle sue frazioni, sono delimitati dal perimetro delle zone che rivestono carattere, storico, architettonico, monumentale, artistico e di pregio ambientale.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo centrale nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e di riconosciuta qualità architettonica. Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare di qualità.

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Le indagini svolte verificano le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la vetustà ed il degrado, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni, ed assicurano la tutela e la valorizzazione del nucleo di interesse storico, artistico ed ambientale e dei piccoli nuclei antichi sparsi, promuovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore funzionalità e fruibilità.

Nella stesura degli studi di analisi si è proceduto ad un approfondimento sull'edificato esistente attraverso puntuali sopralluoghi e documentazione fotografica degli edifici di antica formazione.

Gli obiettivi specifici che si sono posti sono i seguenti:

- un'analisi puntuale della tipologia edilizia tenuto conto degli interventi avvenuti negli ultimi 50 (cinquanta) anni;

- un esame dei possibili gradi di intervento per le varie categorie tipologiche (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con il mantenimento della sagoma e delle strutture, ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico e ristrutturazione edilizia totale), tenuto conto degli interventi avvenuti negli ultimi anni;

- individuazione di destinazioni d'uso esistenti ai piani terra nelle varie tipologie e parti di antica formazione.

Il ricorso ad una lettura sistematica del tessuto dei nuclei di antica formazione alle diverse scale, da quella urbanistica a quella del singolo isolato, fino alla più minuta dell'organizzazione dell'abitazione tipica o dell'organizzazione tipologica di elementi emergenti, si pone come metodo di studio e ricerca culturale per il recupero del nucleo antico e del suo valore consolidato.

Le norme particolari che disciplinano le modalità trasformative e conformative dei suoli sono specificate nell'apposito apparato tecnico di attuazione inerente la normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione.

Attualmente sono poche le espressioni del Nucleo che riportano le caratteristiche originarie e queste vanno salvaguardate non tanto nell'imporre dei vincoli che conducano all'abbandono ed al successivo degrado, ma attraverso delle precise indicazioni d'intervento volte alla salvaguardia ed al recupero dell'immobile non solo nel contesto singolo, ma anche e soprattutto in quello d'insieme.

Dopo aver effettuato sopralluoghi all'interno del nucleo antico, è stata compilata, per ciascun isolato/comparto, una scheda di rilevamento, in cui si individuano due livelli di lettura, quella urbana e quella edilizia. Quella urbana consente la valutazione ambientale e l'indicazione della destinazione, mentre quella edilizia permette di conoscere l'aspetto fisico degli immobili e la loro utilizzabilità. La scheda diventa uno strumento che permette di valutare le possibili categorie di intervento su ogni singolo edificio sempre con un occhio di riguardo all'insieme del nucleo antico.

I parametri di giudizio non sono finalizzati ad una mera conservazione del singolo edificio, ma alla riorganizzazione del nucleo antico osservato nella sua complessità.

Di seguito viene riportata la lettura interpretativa delle schede di rilevamento compilate per gli edifici del Nucleo Antico, ogni scheda è accompagnata da un'ampia documentazione fotografica.

3.2 La scheda di rilevamento

REGIONE LOMBARDIA		PROVINCIA DI BRESCIA		COMUNE DI SONICO			
FRAZIONE DI		ISOLATO		FOGLIO			
VIA		UNITA' DI RILEVAMENTO		MAPPALE			
ANALISI URBANISTICA			ANALISI EDILIZIA				
RILEVANZA AMBIENTALE			NUMERO PIANI F.T.				
	contrastante						
	neutro						
	migliorativo						
	caratteristico						
VALORE ARCHITETTONICO			STATO DI CONSERVAZIONE				
	nullo		P	S	D	B	O
	modesto						
	apprezzabile						
	rilevante						
	eccezionale						
TIPO DI INTERESSE			UTILIZZABILITA'				
	storico		nulla				
	artistico		eventuale				
	architettonico		possibile				
	ambientale		auspicabile				
	tipologico		certa				
ANALISI FUNZIONALE			GRADO DI ALTERAZIONE				
DESTINAZIONE D'USO		P.T.	ALTRI				
abitativa							
Commerciale							
esercizi pubblici							
Servizi							
direzionale							
industriale							
artigianale							
turistica							
infrastrutturale							
Rurale							
attrezzature							
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI			RECUPERABILITA'				
INTERVENTI			esclusa				
	manutenzione ordinaria		problematica				
	manutenzione straordinaria		probabile				
	consolidamento strutturale		sicura				
	adeguamento igienico sanitario		recuperato				
	restauro						
	risanamento conservativo						
	conversione d'uso						
	ampliamento						
	ristrutturazione						
	ricostruzione						
			TIPOLOGIE EDILIZIE				
			edifici ecclesiastici				
			case a corte				
			rustici di case a corte				
			tipologie diverse (fine '800 inizi '900)				
			edilizia contemporanea				
			fabbricati per attività produttive				
			accessori alla residenza				
			PRESCRIZIONI				

3.2.1 *Analisi urbanistica*

- RILEVANZA AMBIENTALE

La ricerca sulla rilevanza ambientale consente di valutare se l'edificio esistente ha subito nel tempo alterazioni più o meno visibili. Si tratta per lo più di manutenzioni e di ristrutturazioni, ora con qualche riedificazione. Le ristrutturazioni fino ad ora effettuate, hanno apportato un miglioramento al patrimonio edilizio esistente, anche sotto il profilo igienico e di dotazione di vani abitabili. La rilevanza ambientale racchiude le valutazioni di ciascun edificio nei confronti della struttura del proprio nucleo. È da intendere, quindi come ogni singolo edificio si colloca nella caratteristica ambientale dell'isolato e del nucleo.

I parametri di giudizio formulati considerano la possibilità che un edificio possa essere:

- contrastante, quando nega la struttura armonica del proprio nucleo;
- neutro, quando non collabora al compimento della sua immagine;
- migliorativo o/e caratteristico, quando oltre ad inserirsi nella struttura ambientale, si colloca come elemento di formazione del nucleo.

- VALORE ARCHITETTONICO

L'analisi della valenza architettonica di un edificio è indubbiamente difficoltosa e controversibile perché dipendente da un giudizio più soggettivo che oggettivo. Si conviene comunque che, se il criterio di valutazione è costante ed omogeneo, i risultati ottenuti sono più che accettabili.

Va sottolineato che la valenza architettonica è da intendersi in senso "relativo" in quanto la scala dei valori considera l'edificio più rilevante del nucleo e lo assume quale termine di raffronto per giudicare ciascun altro edificio, pertanto sono stati classificati gli edifici del nucleo antico a seconda della loro valenza: eccezionale, rilevante, apprezzabile, modesta o nulla.

- TIPO DI INTERESSE

L'esame di questo elemento fa riscontrare una serie di correlazioni con quelle effettuate per il valore architettonico. Gli aspetti principali che si rilevano concernano la classificazione ambientale o tipologica soprattutto in quelli rimaneggiati.

3.2.2 *Analisi funzionale*

- DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso prescinde dall'idoneità o meno dell'edificio, o dalla tipologia edilizia. Essa riflette la situazione constatata in fase di rilievo riportante l'uso al piano terra ed ai piani superiori dell'edificio. La destinazione d'uso del piano terra è generalmente abitativa o adibita ad attrezzature, come box auto o deposito per attrezzi agricoli, in rari casi si sono riscontrati negozi o attività commerciali.

3.2.3 *Analisi edilizia*

- STATO DI CONSERVAZIONE

Valuta le fasi di degrado raggiunte dall'edificio. In generale, lo stato di conservazione degli edifici agibili è da ritenersi sufficiente, anche se è necessario fare delle distinzioni. Infatti, si riscontrano casi di recente ristrutturazione e manutenzione che rendono lo stato di conservazione degli edifici buono, ed in alcuni casi ottimo. Nella maggior parte dei casi però lo stato di conservazione è da ritenersi discreto o sufficiente, in quanto la ristrutturazione di molti edifici risale ormai a qualche lustro passato.

Nei casi in cui si sono riscontrati edifici pericolanti, lo stato di conservazione si è ritenuto pessimo.

I parametri di giudizio formulati considerano lo stato di conservazione degli edifici suddivisi per parti strutturali, facciate e parti comuni: ottimo (O) quando le caratteristiche dell'edificio sono in ottimo stato (recente ristrutturazione o manutenzione); buono (B) quando le caratteristiche dell'edificio sono mantenute e non presentano particolari problematiche; è da ritenersi discreto (D) o sufficiente (S) quando la costruzione o la ristrutturazione dell'edificio risale ormai a più di venti anni senza segnali di recente manutenzione; pessimo (P) quando l'elevato livello di degrado è tale da renderne inaccettabile l'utilizzo, edifici pericolanti.

- UTILIZZABILITA'

L'elemento derivante dall'analisi dell'utilizzabilità degli edifici, riveste una grande importanza nello studio del P.G.T., infatti mediante la loro valutazione, si possono avere le prime indicazioni circa la quantità di edifici disponibili ad accogliere un ipotizzabile aumento demografico.

Si sottolinea che molti edifici, proprio per la loro destinazione turistica, in molti casi si presentano inutilizzati.

- GRADO DI ALTERAZIONE

Un edificio è ritenuto inalterato se durante i sopralluoghi si sono riscontrate le caratteristiche originarie con una buona integrità e una buona possibilità di utilizzo.

Il grado di alterazione si ritiene alterato o poco alterato se le caratteristiche originarie hanno subito delle variazioni che compromettano, in parte o del tutto, le volontà iniziali.

Un altro elemento emergente è l'uso dei nuovi materiali, che altera ancora di più la valenza dell'edificio e del nucleo che lo racchiude. Questi fattori non possono che accrescere una particolare attenzione, nel formulare direttive ed indirizzare i lavori di recupero e/o ristrutturazione al miglioramento dell'aspetto e della struttura del nucleo.

- RECUPERABILITA'

Gli edifici all'interno del nucleo si distinguono tra già ristrutturati o ancora da recuperare. Per quest'ultimi la recuperabilità è sempre sicura, nel senso che non ci sono particolari problematiche per la ristrutturazione, nel caso di edifici pericolanti la recuperabilità risulta invece problematica.

In generale, l'utilizzo dei nuovi materiali è più conveniente rispetto all'utilizzo di materiali caratteristici del luogo. Le numerose ristrutturazioni o sistemazioni riscontrate hanno fortemente alterato l'originario agglomerato, tanto che, in alcuni casi, gli elementi attuali potrebbero essere sostituiti da nuovi, senza che la rilevanza del nucleo venga ulteriormente compromessa. Questo dato raggruppato ad altri concorre a determinare il tipo di intervento da consentire sull'agglomerato.

3.2.4 *Tipologie edilizie*

- EDIFICI ECCLESIASTICI

Sono gli edifici speciali della città antica a carattere religioso.

- CASE A CORTE

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliare, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa dalla cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) in corpi a L e a C od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili.

I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. Il cortile, di dimensioni variabili, è spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

- RUSTICI DI CASE A CORTE

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tuttora destinati ad attività anche agricole, a stalle e fienili.

- TIPOLOGIE DI FINE '800 / INIZIO '900

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica occupano lotti spesso in posizione di angolo negli isolati sorti sullo spazio di cintura. Non affacciano su corti interne di vaste dimensioni. Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il valore ambientale.

- EDILIZIA CONTEMPORANEA E POST-BELLICA

Sono gli edifici costruiti in gran parte nel secolo scorso che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei.

- FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono quei capannoni o magazzini che sono stati costruiti per fini artigianali/produttivi e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

- CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.

3.3 Edilizia residenziale contemporanea TUC R1 e TUC R2

Le aree residenziali esistenti e di completamento comprendono i tessuti urbanizzati privi di valore storico, cresciuti per "addizione" come prima e seconda "cintura" ai centri e nuclei di antica formazione in presenza di pianificazione urbanistica attuativa preventiva o attraverso intervento edilizio diretto (cioè in assenza di piani attuativi) prima degli anni '70 del secolo scorso.

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono individuate come tessuto urbano consolidato ad alta o media densità e sono articolate in due classi per le quali il piano distingue differenti modalità di intervento e sostanzialmente due livelli di densità edilizia, uno medio, che caratterizza il tipo di edilizia insediata, l'altro relativamente più intensivo, in rapporto a quantità esistenti o comunque compatibili per determinati ambiti.

I piani attuativi in atto o che sono completati o sono in fase di completamento (che rappresentano realizzazioni edilizio – urbanistiche degli ultimi anni) vengono individuati sempre come tessuto urbano consolidato, ma sono assoggettati alle norme di attuazione dei P.A. ad esse relativi.

Il Piano, oltre alla densità, definisce le tipologie possibili da realizzare in casi di ristrutturazione e ricostruzione ed interviene sulla definizione dei parametri edilizi e degli indici urbanistici da applicarsi per tutti gli ambiti.

Per quanto riguarda le zone definite TUC R1 (tessuto urbano consolidato residenziale a media densità), sarà possibile un aumento volumetrico con un massimo stabilito nelle NTA del Piano delle Regole.

Questo aumento dovrà derivare dal bonus per l'incentivazione del centro storico o dal trasferimento volumetrico effettuato da un sedime non saturo ad un altro sedime saturo anche non finito solo per le aree definite dalla tavola del Piano delle Regole TUC R1. In ogni caso il trasferimento dovrà essere effettuato previo atto trascritto (vedi art. 5 comma c. L. 106/2011 per la regolarizzazione del trasferimento volumetrico).

3.4 Edilizia secondaria e terziaria

Il Piano delle Regole identifica con le zone "TUC P e MIXITE", "TUC C" le aree secondarie destinate alle attività produttive, cioè quelle dirette alla produzione e/o allo scarico di beni e servizi e alle relative attrezzature e le zone terziarie-direzionali-commerciali.

Il Piano distingue:

- a) la zona "TUC P e MIXITE" (produttiva-artigianale-commerciale consolidata e di completamento) che è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione ed al commercio, e che comprende anche i piani già approvati ed in corso di attuazione;
- b) la zona "TUC C" (commerciale consolidata) che comprende gli insediamenti esistenti commerciali, direzionali e di pubblico spettacolo, e che comprende i piani attuativi già approvati in base al precedente P.R.G.C., e in corso di attuazione;

Vengono riportati inoltre sulla tavola del Piano delle Regole anche tutte le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici che vengono specificati e normati nel Piano dei Servizi.

4. Aree destinate all'agricoltura

Le aree destinate all'agricoltura sono quelle parti di territorio comunale che evidenziano particolari caratteristiche che le rendono vocate prioritariamente all'uso agricolo. Queste aree vengono proposte anche in base al lavoro di verifica e coerenza con gli ambiti agricoli individuati dal P.T.C.P. in corso di revisione. Tali caratteristiche sono rappresentate da:

- pedologia dei suoli, dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole, il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione. Queste ultime due caratteristiche risultano particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti.
- Canali irrigui: la rete irrigua e la dotazione d'acqua sono elementi essenziali al fine della caratterizzazione del valore agricolo-produttivo di un'area agricola.
- Viabilità rurale: l'accessibilità più o meno agevole ai fondi caratterizza il valore dei terreni agricoli.

Valore agroforestale dei suoli:

Le aree agricole nel Piano delle Regole sono state distinte:

a) zona "E1" – agricola

L'obiettivo primario in questa zona è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario. La zona è coltivata prevalentemente a seminativi e la potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre e riguarda gli ampi areali del fondovalle. Anche per questi ambiti l'obiettivo primario è la conservazione e razionalizzazione della produzione nel rispetto di una coerente sostenibilità ambientale. Nella zona la potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture funzionali al tipo di attività AGRICOLA

b) zona "E2" – boschiva

Comprende la zona boscata presente su gran parte del territorio comunale e vocata principalmente alla conservazione della vegetazione arborea spontanea esistente ed al rispetto ecologico e delle biodiversità.

Nelle varie zone agricole vengono distinti gli interventi relativi agli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura, dagli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.

Infine nella zona agricola vengono individuati nel Piano delle Regole gli "edifici rurali di interesse ambientale", quali immobili su cui sono ammessi secondo lo stato di conservazione delle strutture, vetustà e degrado le tipologie degli interventi di risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione con mantenimento delle sagome e delle strutture portanti come previsto nella zona "TUC A" per gli edifici di antica formazione.

Esistono in zona agricola anche edifici non adibiti ad uso agricolo per i quali si è provveduto a specifico censimento e normativa particolare.

c) zona "E3" – rocciosa-sterile di alta quota

Comprende la zona rocciosa presente su parte del territorio montano in alta quota e vocata principalmente alle escursioni alpine. In queste aree sono ricompresi anche i siti di Rete Natura 2000, e le aree di rispetto ecologico e delle biodiversità.

5. Zona di salvaguardia

L'obiettivo in questa zona è di creare un adeguato "cuscinetto-filtro" tale garantire distanze congrue tra le aree residenziali consolidate del P.G.T. e gli edifici destinati alle attività agricole e/o di allevamento.

6. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Sono gli ambiti di elevato significato paesistico, per la loro rilevanza panoramica e per gli elementi storico-culturali che le qualificano. Sono ambiti e/o beni costitutivi dell'identità storica-visiva naturale del paesaggio di Sonico e delle sue frazioni. Queste peculiarità rendono riconoscibili un luogo e lo distinguono. Tali aree costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e presentano consistenti limitazioni per nuove trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia. Nel territorio di Sonico sono individuati anche quali "ambiti di elevato valore percettivo-visivo" e zone di tutela ambientale:

- il sito UNESCO n. 94, delle incisioni rupestri;
- le aree comprese nel Parco dell'Adamello;
- le aree a protezione speciale e d'importanza comunitaria (siti di Rete Natura 2000).

7. Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

Sono aree nelle quali sfruttamenti e prelievi antropici hanno prodotto situazioni di degrado ambientale e paesistico. Sono quelle parti del territorio che per ragioni oggettive o per scelta di piano sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti una trasformazione urbanistica significativa rispetto allo stato di fatto.

La non trasformabilità urbanistica non deve comunque tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesistica. Rientrano in tali aree le varie fasce di rispetto relative alle infrastrutture della viabilità esistente e futura, le aree di rispetto cimiteriale, le aree di rispetto assoluto delle sorgenti, le aree di rispetto del reticolo idrico principale e minore, le aree di rispetto degli elettrodotti e dei depuratori oltre i boschi, le frange boscate ed i versanti di media/elevata acclività.

8. Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.E.-P.R.-P.I.I.-P.P.

Il Piano individua gli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa preventiva (Piano Esecutivo, Programma Integrato di Intervento, Piano Particolareggiato d'Ambito o Piano di Recupero, Piani Attuativi), ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali.

Scopo di tale scelta è quello di consentire una puntuale valutazione preventiva, estesa al comparto e al contesto, degli interventi di tutela, recupero e valorizzazione degli edifici interessati.

I Piani Attuativi dovranno, quindi, perseguire gli obiettivi generali definiti in tale sede ed integrati da specifiche previsioni.

Inoltre individueranno le modalità d'intervento consentite, le localizzazioni e le caratteristiche delle eventuali nuove costruzioni, le destinazioni d'uso e le modalità di dotazione dei servizi nonché quelle relative all'attuazione delle opere di urbanizzazione ed agli standard di qualità aggiuntivi.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi al contenuto della normativa del Piano delle Regole.

Per alcuni comparti ritenuti strategici il Piano delle Regole può prevedere l'obbligatorietà o la partecipazione dell'amministrazione pubblica per la stesura e il coordinamento dei medesimi.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, gli eventuali Piani di Recupero in variante dovranno individuare gli immobili o parti di essi da riservare per la residenza e per i servizi, sia privati che pubblici, nonché la localizzazione della dotazione di standard per i quali si potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione ad esclusione della quota afferente ai parcheggi primari.

Gli ambiti soggetti a preventiva approvazione sono allegati ai documenti del PGT con singole schede ove si specificano gli obiettivi e le condizioni di fattibilità.

Ultima pagina