

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

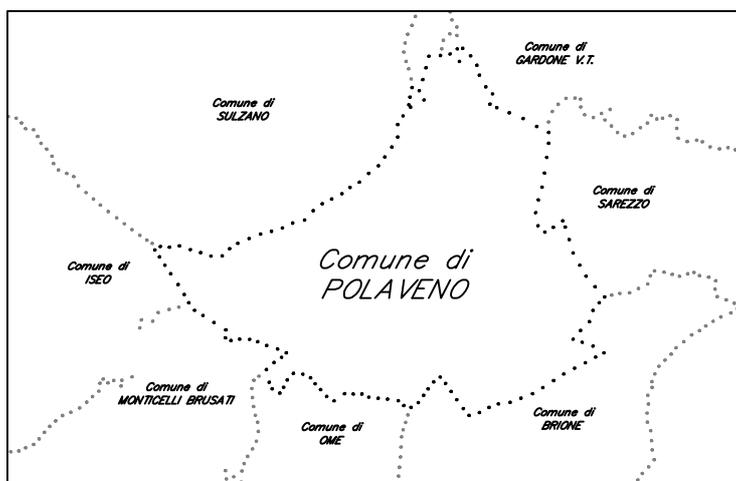


COMUNE DI POLAVENO

# 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 1.4**

**RELAZIONE TECNICA**

DATA:

**FEBBRAIO 2011**

DATA AGGIORNAMENTO:

**OTTOBRE 2011**

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: Geol. Davide Martello

ADOZIONE C.C. CON  
DELIBERA

DEPOSITO DEGLI ATTI  
E PUBBLICAZIONE

CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI

APPROVAZIONE C.C. CON  
DELIBERA

n. 18

dal 12/05/2011

dal 10/07/2011

n. 37

data 12/04/2011

al 10/07/2011

al 04/10/2011

data 04/10/2011

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

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO “Piano delle Regole”

## RELAZIONE TECNICA

(ai sensi dell'art. 10 della legge Regionale 11 Marzo 2005 n.12 e s.m.i..)

### PREMESSA

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale. Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione di espansione individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento di Piano stesso. Il Piano delle Regole disciplina quindi gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno dell'intero territorio comunale, che costituiscono le parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, riqualificativi (p.e. con P.I.I.), integrativi o sostitutivi comprendendo all'interno di tale classificazione anche interventi di nuova edificazione per le aree libere di lotti interclusi o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

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

Esso concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole individua anche le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse 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 sovra comunali, verrà aggiornato il *Piano Paesistico Comunale*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 21/06/2005, in base alle recenti disposizioni di legge regionali e nazionali vigenti in materia. Il Piano Paesistico Comunale avrà il compito di individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità, potenzialità e criticità del territorio stesso, ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

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 comune di Polaveno, pertanto, aggiorna il Piano Paesistico Comunale che ha come obiettivo la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio e delle sue risorse e in via di sintesi si individuano anche cartograficamente le componenti del paesaggio nelle sue varie declinazioni, le rilevanze paesistiche nonché le classi di sensibilità paesistica per tutto il territorio.

## LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione ed un aggiornamento delle norme attualmente allegate al vigente PRGC in chiave rivisitativa e funzionale alle sopravvenute disposizioni normative regionali e nazionali. Una prima parte delle norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi e delle modalità di attuazione del piano. Le norme sono poi integrate dalle norme che definiscono i contenuti paesaggistici del PGT e le modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti che sono allegate al Piano Paesistico Comunale. La stesura delle nuove norme ha introdotto il parametro della superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub>, quale unità di misura da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare in sostituzione del parametro volumetrico (fatta eccezione per i casi specificati dalle norme). E' stata definita 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 norme

relative alla tutela dei nuclei di antica formazione e all'edilizia contemporanea, distinta fra zone prevalentemente residenziali e zone secondarie – produttive. Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra-urbani e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura e alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico. Vengono poi normati (con finalità rivolte alla qualità del progetto architettonico, paesistico ed ambientale), gli immobili presenti in zone agricole non aventi però utilizzi e/o destinazioni comunque legate all'attività agricola. 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.

### 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 e produttiva – artigianale e ad attrezzature e servizi.

Inoltre alle macrozone considerate si attribuisce una ulteriore sub-categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio in zone ad alta e media densità delle componenti del sistema urbano, nonché in zone del centro storico. In sostanza viene proposta una suddivisione più appropriata di quello che fino ad oggi veniva definito come “azzonamento comunale” ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un riordino dei corpi di fabbrica esistenti e di un ordinato impianto delle nuove costruzioni.

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.

#### **Classificazione del tessuto urbano consolidato:**

- 1) Nuclei di antica formazione;
- 2) Ambiti residenziali consolidati ad alta e media densità;
- 3) Ambiti consolidati per attività produttive;
- 4) Ambiti ed immobili destinati ad attrezzature e servizi di pubblica fruizione;
- 5) Aree destinate all'agricoltura;
- 6) Zone di salvaguardia;
- 7) Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico;
- 8) Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

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 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.

### I- 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 Polaveno e nelle sue frazioni, sono delimitati dal perimetro delle zone che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane a riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico. Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare rigoglioso di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

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, 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 e ad un aggiornamento sull'edificato esistente attraverso puntuali sopralluoghi 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;

- individuazione dei piani particolareggiati d'ambito o di recupero o di P.I.I.;

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 edifici, ma alla riorganizzazione del nucleo antico osservato nella sua complessità.

Di seguito viene riportata la lettura interpretativa delle schede di rilevamento tipo compilate per gli edifici del Nucleo Antico. Le schede saranno arricchite da fotografie per avere una visione completa degli edifici.

*SCHEDA TIPO*

---

COMUNE DI: POLAVENO

SCHEDA N°

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FRAZIONE DI: BELLEBONI

**1**

FOGLIO N° 4

CENSUARIO DI: POLAVENO

MAPPALE N° 37

**ANALISI URBANISTICA**

## RILEVANZA AMBIENTALE

- contrastante  
 neutro  
 complementare  
 migliorativo  
 caratterizzante

## VALORE ARCHITETTONICO

- nullo  
 modesto  
 apprezzabile  
 rilevante  
 eccezionale

## DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

- abitativa  
 commerciale  
 industriale  
 artigianale  
 turistica  
 infrastrutturale  
 rurale

## TIPO DI INTERESSE

- storico  
 artistico  
 architettonico  
 ambientale  
 tipologico

## DESTINAZIONE D'USO DEL P.T.

- abitativa  
 negozi  
 uffici  
 esercizi pubblici  
  
 attrezzature  
 servizi  
 industria  
 artigianato  
  
 rurale

**ANALISI EDILIZIA**

NUMERO PIANI F.T.: 2

## STATO DI CONSERVAZIONE

- pessimo  
 cattivo  
 discreto  
 buono  
 ottimo

## UTILIZZABILITA'

- nulla  
 eventuale  
 possibile  
 auspicabile  
 certa

## GRADO DI ALTERAZIONE

- inalterato  
 poco alterato  
 alterato  
 molto alterato

## RECUPERABILITA'

- esclusa  
 problematica  
 probabile  
 sicura  
 recuperato

## TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

- manutenzione ordinaria  
 manutenzione straordinaria  
 consolidamento strutturale  
 adeguamento igienico sanitario  
 restauro  
 risanamento conservativo  
 conversione d'uso  
 ampliamento  
 ristrutturazione  
 ricostruzione

**TIPOLOGIA EDILIZIA:** TIPOLOGIE DIVERSE (FINE '800 INIZIO '900)**ANNOTAZIONI:**

## **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, anche se non sempre accettabili sotto il profilo architettonico e ambientale, hanno tuttavia apportato 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.

## **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.

## **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.

### **- 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.

### **TIPOLOGIE EDILIZIE**

#### **A – EDIFICI ECCLESIASTICI**

Sono gli edifici speciali della città antica a carattere religioso.

#### **B - CASE PADRONALI**

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale. Sono caratterizzati da eminenti pregi architettonici – decorativi – ambientali e con dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, della presenza di elementi decorativi in facciata.

#### **C - RUSTICI DI CASE PADRONALI**

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che sempre hanno avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

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

#### **D - TIPOLOGIE DI FINE '800 / INIZIO '900**

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica occupano lotti profondi, spesso in posizione di angolo negli isolati sorti. 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.

#### **E - EDILIZIA POST-BELLICA E CONTEMPORANEA**

Sono gli edifici costruiti in gran parte tra il 1950 ed oggi che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei.

## F- FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono quei capannoni o magazzini di modeste dimensioni che sono stati costruiti per fini artigianali o di piccola impresa familiare e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

## G - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

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

### 2- EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA TUC 1 e TUC 2

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.

### 3- EDILIZIA SECONDARIA E TERZIARIA

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

La zona "TUC P" (produttiva consolidata e di completamento) che è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, e che comprende anche i piani produttivi già approvati ed in corso di attuazione;

#### 4- *AMBITI ED IMMOBILI DESTINATI AD ATTREZZATURE E SERVIZI DI PUBBLICA FRUIZIONE.*

Vengono riportati inoltre sulla tavola dell'uso del suolo del Piano delle Regole anche tutte le attrezzature e tutti i servizi pubblici ed i servizi tecnologici "S.T." che vengono specificati e normati nel Piano dei Servizi.

#### 5- *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. attualmente in fase di revisione (variante adottata nell'anno 2009). 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.
- 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 prativa

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,prato,pascolo 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. Nella zona la potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture funzionali al tipo di attività.

##### b) zona "E2" – agricola boschiva

Comprende la zona boscata presente nel 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.

Esistono in zona agricola anche edifici non adibiti ad uso agricolo per i quali si è provveduto a specifico censimento e per i quali è prevista una normativa particolare che ne consente il loro utilizzo e un minimo di incremento volumetrico per ristrutturazione e ampliamento funzionale.

La rappresentazione cartografica dell'uso del suolo del Piano delle Regole viene completata con l'individuazione di alcune schede tecniche e norme specifiche che fanno riferimento a situazioni particolari.

#### 6- 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.

#### 7- 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 Polaveno 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.

#### 8- 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 dei pozzi, 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.

## 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 in grado di garantire sia le forme di 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, facendo riferimento al sistema conoscitivo definito nel Documento di Piano determina così:

- la struttura e la forma urbana;
- i rapporti tra forma del paese e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree interstiziali e 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.

## 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), 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, ed i 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 nel documento di piano con singole schede ove si specificano gli obiettivi e le condizioni di fattibilità.

Ultima pagina