



COMUNE di DELLO
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 3 del 8 GENNAIO 2013

“Piano delle Regole”

RELAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzini & Partners Srl | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Guido Cadeo | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Professione Ambiente Studio Associato | (aspetti agronomici e ambientali) |

giugno 2012

INTRODUZIONE

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, 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 e ambientale delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura e/o di tutela ambientale.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei piani attuativi.

Elenco elaborati

	Relazione	
	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 1	Rappresentazione cartografica – uso del suolo	1:5000
Tav. 2.a – 2.b – 2.c	Rappresentazione cartografica – uso del suolo	1:2000
Tav. 3	Sviluppo edilizio contemporaneo – Tipologie edilizie	1:5000
Tav. 4	Nuclei di antica formazione – Tipologie edilizie	1:2000
Tav. 5	Nuclei di antica formazione – Modalità di intervento	1:2000
Tav. 6.a – b – c - d	Nuclei di antica formazione – Architetture ed elementi particolari da salvaguardare	1:2000
Tav. 7	Edifici rurali e manufatti di interesse storico-ambientale Tipologie edilizie	1:2000
Tav. 8	Edifici rurali e manufatti di interesse storico-ambientale Modalità di intervento - Documentazione fotografica	1:2000

IL FUNZIONAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il nuovo complesso di regole definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresenta una revisione delle norme tradizionali.

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 definiscono i contenuti paesaggistici del Piano delle Regole 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}, 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 antichi e all'edilizia contemporanea, distinta fra zone prevalentemente residenziali e zone prevalentemente produttive.

Un'altra parte delle norme è relativa agli ambiti extra urbani a bassa trasformazione e contiene prescrizioni specifiche per le diverse aree destinate all'agricoltura compresa la zona agricola ambientale e la zona di interesse storico ambientale, le aree adiacenti al Mella ribassate e delimitate da orli di terrazzo, oltre agli edifici rurali di interesse storico-ambientale. Vi sono delle norme specifiche relative alle condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica mutate dagli studi del geologo.

Infine sono state introdotte norme per determinare ed agevolare la qualità del progetto architettonico, paesistico ed ambientale.

IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

I nuclei di antica formazione rilevati, quale zona "A" di salvaguardia e recupero sono delimitato dal perimetro delle zone che rivestono carattere, storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e dei catasti storici.

In questa zona, 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 chiese, case padronali e di pregio, 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 e no di antica formazione.

Gli studi redatti verificano le condizioni degli insediamenti sotto il profilo della coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicurano la tutela e la valorizzazione dei nuclei antichi, artistici ed ambientale, promuovendo azioni utili a favorirne sia il risanamento che la migliore fruibilità e a tal fine:

- a) individuano e sottopongono ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione;
- b) indicano i criteri per l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio,
- c) individuano le tipologie edilizie e le modalità di intervento da attuare con permesso di costruire,
- d) individuano inoltre i nuclei antichi quali zone di degrado in cui ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 possono essere redatti piani di recupero. (Norme per l'edilizia residenziale).

Nella stesura degli studi di analisi si è ritenuto importante procedere ad un approfondimento e ad un aggiornamento sull'edificato esistente con sopralluoghi e documentazione fotografica degli edifici di antica formazione.

Gli obiettivi specifici che si sono posti sono i seguenti:

- un'analisi più puntuale della tipologia edilizia, attraverso i catasti da quello napoleonico a quello austriaco, al primo catasto italiano passando attraverso i catasti del '900 fino al catasto attuale e successivi aggiornamenti.
- esame dei possibili gradi di intervento per le varie categorie tipologiche (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali, ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico e ristrutturazione edilizia, 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 del nucleo 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 per il recupero di centri storici e del loro valore consolidato.

Lo studio di recupero costituisce una ricerca culturale perché va ad incidere direttamente nel campo più vasto delle esigenze e consuetudini abitative e delle funzioni sociali che devono trovare adeguate ed attuali rispondenze all'interno di un patrimonio architettonicamente preesistente.

Il reperimento selettivo del materiale documentaristico storico costituisce una base di approccio conoscitivo-metodologico alla pianificazione ed al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Si possono perciò considerare essenziali la ricerca iconografica e storiografica redatta dalla Prof.ssa Floriana Maffei e Prof. Cesare Monaco come la ricerca fotografica di archivio; lo studio che ha consentito di ricostruire la storia urbana ed edilizia di Dello è stato condotto utilizzando materiale ricavato da pubblicazioni e documentazione fotografica.

La disponibilità di materiale iconografico e documentaristico, oltre che essere una base di indagine estremamente interessante per la messa a punto di una metodologia di approccio conoscitivo a carattere scientifico dove la catalogazione è già conoscenza, permette alcune osservazioni non certo marginali sulla qualità intrinseca del materiale reperito. La provenienza eterogenea, suddivisibile in precisi filoni, distinti proprio dall'interesse, dall'argomento della notazione grafica, nei tempi e nello stato di aggregazione del singolo fondo, ha consentito di compiere anche un lavoro di analisi della struttura urbana ed edilizia e del suo evolversi.

L'indagine storica diretta del nucleo storico è stata poi realizzata con le tavole delle sovrapposizioni dei catasti storici da quello napoleonico a quello austriaco, al primo catasto italiano fino a giungere a quello attuale per evidenziare e distinguere con chiarezza il tessuto che si ritiene storico dagli interventi moderni che si sono inseriti e sono avulsi dal contesto urbanistico ed architettonico.

La ricerca storica e fotografica ed i confronti catastali hanno permesso di chiarire oltre che con fotografie quali edifici posti sulle medesime particelle dei vecchi catasti devono intendersi contemporanei ed avulsi dal centro storico in quanto demoliti e ricostruiti con tecniche contemporanee o ristrutturati totalmente tanto da perdere qualsiasi riferimento ad elementi strutturali o di facciata storici.

Gli studi ed analisi hanno valutato oltre le destinazioni d'uso ai piani terra, la coerenza architettonica, ambientale, tipologica e costruttiva e la tipologia edilizia e strutturale di ogni immobile.

- **Coerenza architettonica, ambientale, tipologica e costruttiva dei singoli edifici.**

- Si sono individuati gli edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo che sono gli edifici di particolare interesse monumentale e/o ambientale, quali le chiese con le strutture annesse, i palazzi, le case padronali e le case di pregio; si sono individuati in questa categoria anche elementi particolari di immobili con diverso grado di emergenza ambientale ma che testimoniano un modello di civiltà ed un modo di vivere delle classi emergenti nei secoli passati.

- Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale non sottoposti a modificazioni tipologiche, che sono gli edifici di antica formazione presenti nel catasto napoleonico, austriaco, nel primo catasto italiano e nel catasto del 1930, che non hanno subito nel tempo interventi distruttivi delle strutture e della tipologia e che riguardano per la maggior parte le case a corte utilizzate per secoli quali residenze o attività legate all'agricoltura, o le case a blocco, a schiera o in linea tipiche residenze agricole, di artigiani o mercanti.

Si sono individuati gli edifici di interesse ambientale già sottoposti a modificazioni tipologiche, soprattutto dopo il 1945 che hanno perso le caratteristiche per gli interventi distruttivi delle strutture edilizie antiche sia di facciata che interne, divenendo, per materiali e distributivo, un'edilizia contemporanea.

- Si sono infine individuati gli edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione che solitamente non solo per tipologia e struttura si differenziano nel centro storico, ma anche per particolari costruttivi e finiture che non sono in assonanza con le cortine murarie antiche.

- **Le tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie antiche che si sono riconosciute e che si ripetono nel tessuto antico di Dello sono in sintesi:

- chiese,
- palazzi, case padronali, case di pregio,
- rustici di palazzi, case padronali e case di pregio,
- case a corte e rustici di case a corte
- altre tipologie
- edifici primo '900

Si sono poi inseriti a metà del secolo scorso nei nuclei di antica formazione, edifici di edilizia contemporanea e corpi accessori.

Le chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali strutture annesse.

I palazzi, le case padronali e le case di pregio e loro rustici

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate,

dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni e sale affrescate e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

La parte rustica del fabbricato è generalmente destinata ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso.

Case a corte e rustici di case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, 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 della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle o in disuso.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

In tale classificazione vengono poste anche le abitazioni realizzate a fine '800, primi 900.

Edifici primo '900

Sono edifici costruiti alla fine del 1800 e nei primi trent'anni del '900 che si distinguono per particolari costruttivi gronde e decorazioni sulle facciate tipiche del periodo.

Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

Accessori

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

L'analisi di tutti gli edifici compresi nella zona "A" di recupero permette di arrivare ad una visione generale dell'assetto futuro in cui i singoli casi si collocano in modo più persuasivo e permette di offrire ai cittadini un quadro certo delle possibilità di trasformazione dei loro beni.

Per far questo, si è dovuto passare da una individuazione catastale degli edifici ad una individuazione architettonica, attraverso come si è descritto le pratiche edilizie, i sopralluoghi e le fotografie, rilevando i tipi di intervento che questi edifici hanno subito in epoca recente.

Si è così arrivati a formulare la disciplina che riguarda le modalità di intervento.

Le modalità di intervento previste sono oltre la ordinaria e straordinaria manutenzione consentita in ogni caso, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali, la ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico, la ristrutturazione edilizia, la ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso e la possibile individuazione di piani di recupero.

- **Modalità di intervento**

Il **restauro** prescrive la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

Prevede solo l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nella salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi.

Tale intervento viene previsto per le chiese, la torre, il castello e per gli altri edifici, vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004.

La manutenzione straordinaria è ammessa per tali tipologie, purché rispetti le prescrizioni del restauro.

Per gli edifici soggetti a tale vincolo è obbligatoria l'acquisizione della preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali.

Il **risanamento conservativo** è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Il risanamento punta a non alterare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio, a conservare gli elementi architettonici originari e a mantenere le strutture portanti principali, quali muri portanti esterni ed interni, eventuali colonne in pietra, volti in cotto, solai e coperture sostituibili solo nei casi di provata necessità, ma con materiali analoghi.

Tale intervento viene previsto per le case padronali, le case di pregio e i rustici di pertinenza le case a corte, le case a cortina continua e le altre tipologie che non hanno subito nel tempo trasformazioni tipologiche, morfologiche e costruttive.

La manutenzione straordinaria è ammessa per tali tipologie, purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo.

Gli **interventi di manutenzione straordinaria** comprendono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e le sostituzioni di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo delle unità immobiliari.

Tali interventi vengono previsti per quegli edifici che hanno subito ristrutturazioni interne, hanno comunque conservato delle parti strutturali antiche e soprattutto la tipologia edilizia storica.

La ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali punta a mantenere oltre la tipologia edilizia gran parte delle pareti portanti sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

Questo tipo di intervento punta inoltre a conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.) e mantenere le destinazioni d'uso esistenti o quelle principali ammesse nelle specifiche categorie tipologiche.

Sono inoltre possibili:

- la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,
- il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti destinate a fienili o in disuso o interessanti portici o logge, qualora non individuati da salvaguardare nelle tavole degli "elementi particolari", lasciando in evidenza la partitura dei pilastri e mantenendo una idonea aereoilluminazione degli ambienti interni.

Per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.).

La ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, punta a non alterare in modo significativo la superficie coperta e a conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

La **ristrutturazione edilizia** punta a non alterare la localizzazione storica degli edifici che hanno formato per secoli la quinta stradale e hanno definito la maglia stradale storica. Anche

in questo caso sono comunque da conservare gli elementi architettonici originari che si sono salvati dalle precedenti ristrutturazioni.

Comprende comunque anche le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ma che riprende le tipologie edilizie storiche.

Tale intervento viene previsto per l'edilizia contemporanea.

Per tali edifici è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

La ristrutturazione edilizia relativa ai capannoni o le ristrutturazioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile o le trasposizioni di volumi maggiori del 30% sono ammesse con P.P. o P.R. nei limiti dei volumi esistenti.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

La **ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso** riguarda gli interventi singoli sui corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli) che devono mantenere la destinazione in atto.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi residenziali o al servizio della residenza.

ARCHITETTURA ED ELEMENTI PARTICOLARI DA SALVAGUARDARE

Nell'indagine svolta oltre ad analizzare i nuclei di antica formazione e gli insediamenti agricoli di valore storico-ambientale si è approfondito il problema delle architetture e degli elementi particolari oltre alcuni fronti da salvaguardare in qualsiasi tipo di intervento. La normativa richiede comunque di salvaguardare anche se non censiti od individuati, quale documentazione storica, qualsiasi elemento peculiare architettonico e pittorico significativo.

EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

Le aree residenziali consolidate e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato privo di valore storico, cresciuto per addizione ai nuclei antichi in presenza di pianificazione urbanistica attuativa o in aggiunta in assenza di piani attuativi prima degli anni '70 del secolo scorso.

Le aree residenziali consolidate e di completamento sono individuate come zone "B".

Le zone "B1" comprendono l'edilizia residenziale consolidata e di completamento con indice di SLP semintensivo, mentre le zone "B2" si riferiscono all'edilizia residenziale consolidata e di completamento rada.

I piani attuativi in atto o approvati vengono individuati quali zone "C" di espansione in atto e sono assoggettate alle norme previste dalle relative convenzioni, come i piani di recupero approvati.

Il P.d.R. oltre alla densità edificatoria definisce il rapporto di copertura e l'altezza massima degli edifici.

EDILIZIA PRODUTTIVA

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

- a) la zona "D1" (produttiva consolidata e di completamento) costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione,
- b) la zona "D2" (commerciale consolidata e di completamento) costituita da insediamenti esistenti rivolti all'attività commerciale, espositiva o direzionale,
- c) la zona "D3" (produttiva di espansione in atto) costituita da insediamenti oggetto di piani esecutivi già approvati,
- d) la zona "D4" (commerciale di espansione in atto) costituita dal piano attuativo che prevede l'attività commerciale, terziaria e direzionale, artigianato di servizio e piccola produzione.

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.

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.
- Irrigazione: 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,
- Dimensioni medie appezzamenti e tipologie delle aziende agricole: le dimensioni medie degli appezzamenti, in particolare per quanto riguarda i seminativi, rappresentano un indicatore correlato a tempi morti, modalità e costi gestionali della coltivazione del fondo; considerazioni analoghe valgono per le tipologie delle aziende agricole.

Allo scopo di individuare le aree destinate all'agricoltura, gli elementi sopra descritti, possono essere riscontrati mediante l'analisi delle seguenti fonti ufficiali:

Fonti E.R.S.A.F

Valore agroforestale dei suoli:

- *Carta della capacità d'uso dei suoli,*
- *Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici,*
- *Carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione.*

Altre fonti:

- *Rete e dotazioni irrigue (fonti: Studio Reticolo Idrico Minore, Consorzio di Bonifica),*
- *Accessibilità ai fondi agricoli (viabilità rurale dello studio paesistico comunale),*
- *Dimensioni medie appezzamenti e tipologie delle aziende agricole (fonti: I.S.T.A.T., Studi socio-economici di settore e studio paesistico comunale.*

Le aree agricole nel P.d.R. sono state individuate quali:

- zona "E" – 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.

- zona "E1" – agricola di salvaguardia. L'obiettivo in questa zona è di garantire distanze adeguate tra le aree residenziali del P.G.T. e gli edifici destinati alle attività agricole di allevamento,

- zona "E2" – agricola ambientale riguarda aree nelle quali si concentrano nella zona di pianura elementi di significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati ed interessa gran parte del territorio. Sono pertanto vietati usi e trasformazioni incompatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico della zona. In tale zona non è ammessa la realizzazione di nuove aziende agricole.

EDIFICI RURALI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Tali edifici rurali e manufatti rappresentano l'architettura storica presente sul territorio agricolo caratterizzata da specifiche tipologie ed elementi costruttivi o materiali utilizzati.

Per le modalità di intervento sono previsti, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con mantenimento della tipologia e delle strutture portanti principali e di ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico. Per le parti di cascinali non storiche è prevista anche la ristrutturazione edilizia.

EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONE AGRICOLE

Sono gli edifici posti in zona "E" - "E1" ed "E2" con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola.

ZONE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ECOLOGICO

Sono ambiti di elevato significato paesaggistico per la loro rilevanza ambientale che li qualifica.

Tali aree costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità di insieme.

Il P.G.T. ha individuato:

La zona di interesse storico-ambientale

E' la zona posta intorno alla Pieve di S. Maria Nascente, detta della Formigola, a nord dell'abitato della frazione di Corticelle Pieve.

La Pieve, il cui sedime è perimetrato a nord da una cascina agricola, occupa l'estremo orientale di un'ampia area coltivata di interesse storico ambientale, in quanto caratterizzata da una notevole presenza in superficie di manufatti di epoca romana.

In tale zona non è ammessa alcuna costruzione o manomissione anche agricola delle superfici del fondo.

Le aree adiacenti al Mella ribassate e delimitate da orli di terrazzo.

E' l'ambito del fiume Mella di pregevole interesse paesaggistico.

In tale zona valgono tutte le norme di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

In particolare non è consentita alcuna forma di manomissione degli elementi esistenti, nè attraverso abbattimenti di qualsiasi natura, nè attraverso reinterri o riporti di qualsiasi genere.

E' vietato qualsiasi intervento che alteri le zone umide e i fontanili presenti nello studio geomorfologico allegato al P.G.T.

Sono vietate le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque, se non improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.

E' vietato lo scarico di fanghi provenienti da interventi di pulitura dei fondali.

Il Piano delle Regole in conformità agli studi geologici e con riferimento al P.A.I. riporta relativamente al fiume Mella, il limite "A" – fascia di deflusso della piena, limite "B" – fascia di esondazione, limite "C" – area di inondazione per piena catastrofica.

BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Il P.d.R. fra le aree di valore paesaggistico pone anche tutti i “beni costitutivi del paesaggio” che possono essere individuati nelle varie zone del territorio comunale ed in particolare nella zona agricola e nelle zone ambientali. Sono quei beni costitutivi dell’identità storica-visiva naturale del paesaggio. Questi beni rendono riconoscibili un luogo e lo distinguono.

Tale tematica paesaggistica è trattata nei vari livelli di pianificazione paesistica da quella regionale a quella provinciale e comunale.

Sono pertanto elementi o ambiti che svolgono una funzione equilibratrice e di arricchimento dei cicli ecologici.

Tali beni costitutivi si trovano sul territorio comunale, vengono individuati indipendentemente dalle zone omogenee in cui sono posti e vengono salvaguardati indipendentemente dalle specifiche norme di zona.

In particolare le analisi e gli studi conducono all’indagine del territorio a scala di dettaglio distinguendo le varie componenti che sono normate con riferimento alla realtà del Comune di cui all’allegato I alle NTA “Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici” del PTCP della Provincia di Brescia.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Corpi idrici principali e loro aree adiacenti 2. Boschi di latifoglie, macchie e frange boschive, filari alberati
Componenti del paesaggio agrario e dell’antropizzazione culturale	3. Colture specializzate 4. Seminativi e prati in rotazione 5. Navigli, canali irrigui, cavi, rogge, bacini artificiali 6. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale 7. Fontanile 8. Aree agricole di valenza paesistica 9.. Edifici rurali e manufatti di interesse storico ambientale
Componenti del paesaggio storico-culturale	10. Rete stradale storica principale e secondaria 11. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	12. Nuclei di antica formazione 13. Limitazione all’estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica – componenti identificative percettive e valorizzative del paesaggio	14. Ambiti di elevato valore percettivo 15. Punti e visuali panoramiche 16. Itinerari di fruizione paesistica

QUALITA' DEL PROGETTO

Il Piano delle Regole ha anche la finalità di promuovere la qualità e la specificità dei contesti e punta a salvaguardare l'insieme degli elementi che connotano un territorio e la sua identità. L'esame paesistico dei progetti diviene pertanto obbligatorio nella media, elevata e molto elevata sensibilità paesistica in coerenza con la carta della sensibilità paesistica.

Pertanto l'esame paesistico dei progetti che avviene mantenendo il percorso indicato dal D.G.R. 7/11045 del novembre 2002, permette di perseguire una coerenza paesistica nella gestione delle realizzazioni sul territorio.

I progetti quindi devono sviluppare i temi dell'integrazione del contesto, delle condizioni del suo mutamento, dell'idea di spazio prefigurata nonché della sensibilità delle soluzioni proposte e della coerenza paesaggistica delle stesse.

La qualità del progetto si raggiunge anche attraverso una serie di verifiche richieste, quali:

1. l'idoneità dei suoli,
2. il tipo di terre e rocce da scavo,
3. lo smaltimento delle acque meteoriche,
4. il rumore ambientale,
5. l'inquinamento luminoso,
6. gli aspetti energetici.