



PROVINCIA DI BRESCIA COMUNE DI CEDEGOLO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

03

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data:

ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 10 del 23/04/2008
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI
APPROVAZIONE DELIBERA C.C. N. 22 del 22/10/2008

IL SINDACO: P.I. Pierluigi Mottinelli
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO: geol. Luigi Salvetti
IL SEGRETARIO: Dr. Fabrizio Andrea

Coordinamento Generale Documento di Piano: arch. Fausto Bianchi
Coordinamento del Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: arch. Fausto Bianchi
Valutazione Ambientale Strategica: arch. Fausto Bianchi
Studio di incidenza -SIC: arch. Fausto Bianchi – dr. for. Mario Tevini

Indice:

DOCUMENTO DI PIANO	4
1. PREMESSA.....	4
2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
3. SINTESI DELLA STRUTTURA DEGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
4. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO	13
4.1 IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO GENERALE	13
4.2 LA RICOGNIZIONE DEI CONTENUTI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.	15
4.3 LA RICOGNIZIONE DELLE ISTANZE E PROPOSTE DEI CITTADINI E DEI PORTATORI D'INTERESSE	18
5. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE	21
5.1 INQUADRAMENTO GENERALE DEL TERRITORIO COMUNALE	21
5.2 LA RICOGNIZIONE DEGLI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE	24
5.3 L'ANALISI DEGLI INDICATORI DEMOGRAFICI E SOCIO-ECONOMICI	24
5.4 LO STATO D'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	26
5.5 IL SISTEMA INSEDIATIVO	32
5.6 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	33
5.7 IL SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	34
5.7.1 I beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale.....	36
5.7.2 L'individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"	37
5.7.3 L'analisi, l'individuazione e la coerenza delle componenti paesistiche	37
5.7.4 La compatibilità paesistica del PGT e i criteri di valutazione dei futuri nuovi strumenti generali o parziali in variante.....	44
5.7.5 La valutazione paesistica delle aree soggette a trasformazione territoriale presenti e future	45
5.7.6 Gli elaborati del sistema dei beni culturali – del paesaggio e il P.G.T. ..	47
5.7.7 La valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti.....	48
5.7.8 Il Piano Paesistico di contesto.....	49
5.7.9 Le indicazioni di tutela specifiche per ciascuna componente individuata	49
5.7.10 Il sistema dei rischi	50
6. IL QUADRO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO	53
6.1 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico	53
7. IL PROGETTO DI PIANO	54
7.1 Gli obiettivi di sviluppo e le limitazioni della pianificazione sovraordinata e locale	54
7.2 Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica	54
7.3 Gli obiettivi quantitativi	56
7.4 Consumo di suolo del PGT	59
7.5 L'utilizzo del suolo	63
7.6 L'assetto infrastrutturale	63
7.7 Il sistema della residenza	63
7.8 L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche d'intervento.....	64

7.9 Gli indici territoriali e le macrozone	65
7.10 Le modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate e di attuazione delle prescrizioni	67
7.11 Gli indirizzi, le direttive e le raccomandazioni	68
7.12 I criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione	69
PIANO DEI SERVIZI	71
1. PREMESSA.....	71
2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER ILPIANO DEI SERVIZI... 74	
2.1 CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI	77
3. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI	79
4. LA METODOLOGIA	83
4.1 Il rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul territorio comunale	83
4.2 Il rilievo della domanda	84
5. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI	85
5.1 Il bilancio economico	87
PIANO DELLE REGOLE	89
1. PREMESSA.....	89
2. LE MODALITÀ DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	91
2.1 CONTENUTI GENERALI.....	91
2.2 L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A SPECIFICA DISCIPLINA	92
3 LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	94
3.1 LA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI E DEGLI INDICI URBANISTICI	95
3.2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI.....	96
3.3 I NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE	98
3.4 INTERVENTI SOGGETTI A PREVENTIVA APPROVAZIONE DI P.R. O P.P D'AMBITO	99
3.5 GLI AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE.....	99
ALLEGATO 1	101
ALLEGATO 2	105
ALLEGATO 3	117

DOCUMENTO DI PIANO

1. Premessa

Il processo di elaborazione della documentazione relativa agli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) prende avvio dalla presa visione degli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale di Cedegolo, in riferimento allo stato della pianificazione vigente del comune stesso e all'esigenza di adeguare ed orientare lo strumento urbanistico agli indirizzi esplicitati.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione, i cui estremi normativi sono sanciti dalla **L.R. 11 marzo 2005, n. 12 «Legge per il governo del territorio»**.

L'articolazione del PGT identifica nel **Documento di Piano** lo strumento che esplicita obiettivi, strategie ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, che consideri le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali da valorizzare.

Il Documento di Piano quindi:

- definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità che, attraverso i propri attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate, relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al **Piano delle Regole**, mentre l'armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al **Piano dei Servizi**.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. contenuti nel Documento di Piano.

Allo stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in questi due atti trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni dettate dal

Documento di Piano nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

In quest'ottica le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal PGT, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La conformazione dei suoli avviene, infatti, attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani attuativi, ed i Programmi Integrati di Intervento.

L'elaborazione formale degli atti del P.G.T. si sviluppa, dunque, sulla base degli **obiettivi programmatici** indicati dall'A.C., sulla scorta dei quali vengono definite le indagini di natura ricognitiva per la definizione di **un quadro di riferimento delle condizioni di generalità territoriale e di singolarità locale**, nonché dei possibili scenari di sviluppo dell'ambito urbano considerato.

Pertanto, la fase di ricomposizione del quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento costituisce il nodo imprescindibile per garantire l'effettiva coerenza fra i vari livelli della pianificazione che sono coinvolti nel governo del territorio e, dunque, nelle dinamiche trasformative dello stesso, andando ad esprimersi, con le opportune competenze, nell'ambito procedurale ed applicativo definito legislativamente (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Il **quadro conoscitivo**, assumendo valore di studio approfondito del territorio in esame, viene condotto attraverso la costruzione di una struttura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.), funzionale alla definizione di strategie adeguate alle esigenze locali.

Per ciò che concerne la **validità dei Piani Comunali** la legge 12/2005 stabilisce una durata di cinque anni per il Documento di Piano, al termine dei quali il Comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento, mentre non vengono normati i termini per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Nello specifico agli artt. 13 (Approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio) e 26 (Adeguamento dei piani) si esplicita la necessità, nella prima applicazione del disposto legislativo, che i Comuni approvino i P.G.T. mediante l'esperimento di un'unica procedura riguardante complessivamente sia il Documento di Piano, che il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole, in quanto il fattore unificante i tre atti è proprio la complementarietà nell'individuazione delle strategie e delle azioni di Piano.

Successivamente si potrà operare modificando singolarmente sia il Piano dei Servizi sia il Piano delle Regole, dato che non è prevista per questi atti una durata temporale fissata.

Questo procedimento, comunque, richiede un'opportuna valutazione delle modifiche affinché non vengano introdotti elementi di contraddizione rispetto alle strategie delineate nel Documento di Piano.

In caso contrario si dovrà procedere attraverso una variante al Documento di Piano.

2. Contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano definisce **l'assetto strategico del territorio comunale** in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo di validità quinquennale.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- a) il **quadro ricognitivo e programmatico di riferimento** per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il **quadro conoscitivo del territorio comunale**, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) **l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.**

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano:

- a) **individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione** che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) **determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della

mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, **le politiche di intervento** per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la **compatibilità** delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli **ambiti di trasformazione**, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le **modalità di recepimento** delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**;

h) definisce **l'assetto geologico, idrogeologico e sismico** comunale.

All'interno del Documento di Piano è contenuta, infine, la **componente paesistica**, in quanto la Legge Regionale 12/2005 a tale atto assegna il compito precipuo di individuazione delle **strategie paesaggistiche** da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale 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.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Dunque le relative **norme paesistiche**, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e coerenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

3. Sintesi della struttura degli atti del Piano di Governo del Territorio

Di seguito viene indicato, inoltre, l'elenco completo degli **atti**, degli **elaborati grafici** e degli **allegati** prodotti per il Piano di Governo del territorio.

Allegati:

00 : Elenco elaborati PGT

01 : Norme Tecniche PGT

02 : Norme Tecniche di PGT per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

03 : Relazione Illustrativa del PGT

04 : Relazione agronomico forestale. Componente agricola P.G.T. Comune di Cedegolo

DOCUMENTO DI PIANO

Allegati:

A : QUADRO RICOGNITIVO:

DP_1A: Analisi statistiche

Estratto dal PTCP

DP_4A.1: Struttura di piano scala 1:10.000

DP_4A.2: Ambiente e rischi. Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici scala 1:10.000

DP_4A.3: Ambiente e rischi. Carta inventario dei dissesti scala 1:10.000

DP_4A.4: Tavola paesistica scala 1:10.000

DP_4A.5: Rete ecologica scala 1:10.000

DP_4A.6: aree di particolare rilevanza - Siti di Importanza Comunitaria e Habitat - SIC IT2070023 Belvedere-Triplane scala 1:5.000

DP_4A.7: Piano della viabilità nella Provincia di Brescia - Indirizzi strategici scala 1:5.000

DP_4A.8: Piano di Assestamento Forestale scala 1:5.000

Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi

DP_4A.9: Estratto del mosaico dei piani: Tavola di Azzonamento scala 1:10.000

DP_4A.10: Estratto del mosaico dei piani: Tavola dei vincoli scala 1:10.000

Estratto dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello

DP_4A.11: Estratto dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello –
Azzonamento Tavola D3d4 scala 1:5.000

Tavole Grafiche

DP1: Inquadramento territoriale generale scala 1:0.000

DP2: Ricognizione delle istanze / proposte dei cittadini e/o
portatori d'interesse diffuso scala 1:2.000

DP3: Analisi strutturale del territorio scala 1:2.000

DP4.1: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:5.000

DP4.2: Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" scala 1:2.000

DP5.1: Pianificazione vigente scala 1:5.000

DP5.2: Pianificazione vigente scala 1:2.000

DP6: Stato d'attuazione della pianificazione vigente e analisi
quantitativa dell'utilizzo del suolo scala 1:2.000

DP6b: Consumo di suolo PGT scala 1:2.000

DP7: Dinamica storica dell'utilizzo del suolo con l'individuazione
delle soglie di crescita scala 1:10.000

DP8.1: Sistema della mobilità vigente e di progetto scala 1:10.000

DP8.2: Sistema della mobilità vigente e di progetto scala 1:2.000

Sistema dei beni culturali e del paesaggio

DP9.1: Analisi individuazione e coerenza delle componenti
del paesaggio fisico e naturale scala 1:5.000

DP9.2: Analisi individuazione e coerenza delle componenti
del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale scala 1:5.000

DP9.3: Analisi individuazione e coerenza delle componenti
del paesaggio urbano e storico culturale scala 1:5.000

DP9.4: Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive
e valorizzative del paesaggio e componenti di criticità e degrado
del paesaggio scala 1:5.000

DP9.5.1: Sintesi delle componenti paesistiche scala 1:5.000

DP9.5.2: Sintesi delle componenti paesistiche scala 1:2.000

DP9.6: Scomposizione del territorio in classi di sensibilità
paesistica scala:1:5.000

DP9.7: Ricognizione delle condizioni ambientali e naturalistiche scala 1:5.000

Cartografia dei rischi

DP10.1.1: Zonizzazione acustica scala 1:5.000

DP10.1.2: Zonizzazione acustica scala 1:2.000

DP10.2.1: Elettrodotti scala 1:5.000

DP10.2.2: Elettrodotti scala 1:2.000

DP10.3: Aziende agricole e rispetti degli allevamenti scala 1:2.000

Componente geologica, idrogeologica e sismica

DP11.1: Studio geologico: carta di sintesi di azionamento scala 1:2.000

DP11.2: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano scala 1:5.000

DP11.3: Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano scala 1:2.000

PROGETTO DI PIANO

DP12.0: Tavola delle strategie di progetto di Piano scala 1: 2.000

DP12.1: Progetto di Piano scala 1: 5.000

DP12.2: Progetto di Piano scala 1: 2.000

Analisi e verifica di compatibilità del Progetto di Piano con la pianificazione sovracomunale e di settore

DP12.3: Progetto di piano con la sovrapposizione della carta di fattibilità geologica delle azioni di piano scala 1:2.000

DP12.4: Progetto di piano con la sovrapposizione della sintesi delle componenti paesistiche scala 1:2.000

PIANO DEI SERVIZI

Allegati

PS_1A: Schede ricognitive dei servizi esistenti

Tavole Grafiche

PS1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti scala 1:2.000

PS2: Stato di fatto dei servizi d'infrastrutturazione del sottosuolo scala 1:2.000

- PS3:** Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto scala 1:2.000
- PS4:** Sistema dei servizi scala 1:2000

PIANO DELLE REGOLE

Allegati

PR_1A: Schede di analisi e di d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione

Tavole Grafiche

- PR1.1** Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) scala 1:5.000
- PR1.2** Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale con disciplina (aree destinate all'agricoltura, aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, aree non soggette a trasformazione urbanistica) scala 1:2.000

NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO

- PR2.1.1 A/B** Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con individuazione degli edifici (Individuazione delle caratteristiche fisiche morfologiche dei nuclei d'antica formazione e del patrimonio edilizio storico isolato per edifici e spazi pubblici) scala 1:1.000
- PR2.1.2 A/B** Analisi degli edifici: restituzione sintetica della tipologia edilizia scala 1:1.000
- PR2.2.1 A/B** Analisi degli edifici: restituzione sintetica dello stato di conservazione e dello stato di dissesto scala 1:1.000
- PR2.2.2 A/B/C** Analisi degli edifici: restituzione sintetica della rilevanza paesistica scala 1:1.000
- PR2.2.3 A/B** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del valore architettonico scala 1:1.000
- PR2.2.4 A/B** Analisi degli edifici: restituzione sintetica del tipo di interesse scala 1:1.000
- PR2.2.5 A/B** Analisi degli spazi pubblici e dei percorsi: caratteristiche e funzioni scala 1:1.000
- PR2.2.6 A/B** Analisi degli edifici: localizzazioni delle principali funzioni a piano terra scala 1:1.000

PR2.3.2 A/B Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto del catasto N.C.T con il catasto del 1852"	scala 1:1.000
PR2.3.3 A/B Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto del catasto N.C.T con il catasto del 1898"	scala 1:1.000
PR2.3.4 A/B Analisi dell'evoluzione morfologica urbana: confronto generale dei Catasti	scala 1:1.000
PR2.4 A/B Progetto: restituzione sintetica delle strategie puntuali di riqualificazione urbana	scala 1:1.000
PR2.5 A/B/C Progetto: restituzione sintetica delle previsioni con individuazione delle strategie d'intervento	scala 1:1.000
PR2.6 A/B Progetto: restituzione sintetica degli interventi previsti per gli spazi pubblici	scala 1:1.000
 AMBITI DI RECENTE FORMAZIONE	
PR3 Classificazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato con modalità condizionate d'intervento per gli ambiti di recente formazione	scala 1:2.000

4. IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

4.1 Il documento programmatico generale

L'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente il proprio contributo alla formazione degli atti del P.G.T. indicando alcune **prerogative preliminari**, pronunciandosi anche in sede degli incontri per la Valutazione Ambientale Strategica. Gli indirizzi programmatici che la Giunta Comunale ha discusso da un lato discendono dai programmi politici e sono perciò l'espressione delle volontà dei soggetti chiamati ad amministrare il comune, dall'altro discendono dalla "realtà territoriale espressa nelle analisi", ovvero dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dal giudizio sull'efficacia delle azioni intraprese.

L'**orientamento generale** che si è inteso perseguire attraverso la definizione degli **obiettivi** espressi dall'Amministrazione Comunale e discendenti dalla ricognizione delle problematiche territoriali e delle risorse locali fa riferimento a tali **tematiche**:

Gli obiettivi prefigurati dalle indicazioni dell'A.C. possono essere riassunti secondo le seguenti tematiche principali:

1. uso della concertazione urbanistica finalizzata ad incrementare lo standard di qualità (servizi di scala comunale);
2. recupero e rafforzamento dell'identità urbana e del senso di appartenenza alla comunità attraverso la costruzione o il rafforzamento dei nuclei storici anche mediante una riqualificazione paesistica dei manufatti ed una attenzione particolare allo spazio pubblico;
3. moderato incremento di residenti e aspettativa sociale connessa secondo un valido modello insediativo che privilegi una residenzialità di buon livello qualitativo e di buona dotazione), politiche per la casa (edilizia sovvenzionata, edilizia cooperativa, edilizia convenzionata);
4. direzioni "geografiche" delle linee di espansione e modalità di contenimento del consumo di suolo, tese al completamento del disegno urbano e alla definizione della demarcazione del limes fra urbanizzato e paesaggio circostante;
5. presenza di iniziative tese a creare nuovi servizi;
6. adeguamento e miglioramento della rete infrastrutturale stradale;
7. previsioni specifiche relative ai servizi con particolare riferimento a quelli di qualità aggiuntiva;
8. indicazione in merito alle riconversioni (per riutilizzo produttivo frazionato, o per finalità residenziali - commerciali) come occasione per potenziare la rete servizi e/o contenimento del nuovo consumo di suolo;

9. elementi territoriali o iniziative di tipo storico culturale già presenti o ipotizzate (comunque le aspettative di rafforzamento dell'identità della comunità);
10. valutazioni preliminari già fatte rispetto a contesti o porzioni di particolare rilievo ambientale;
11. rete commerciale, potenziamento del commercio di vicinato soprattutto nei nuclei storici;
12. livelli condivisibili per le riconversioni agricole;
13. altri temi connessi alle aspettative politicamente già formulate conseguenti alla nuova rete infrastrutturale extra comunale;
14. Giudizio preliminare sull'adeguatezza – efficienza dell'attuale strumentazione tecnica e normativa.

Nella formulazione di questo **set di obiettivi** si è tenuto conto in particolare modo delle tematiche riguardanti:

- il miglioramento del **sistema urbano** nelle sue componenti esistenti e di espansione futura secondo linee chiare e coerenti con le dinamiche consolidate;
- la ricomposizione e riorganizzazione dei limiti del tessuto urbano secondo criteri di razionalizzazione delle dinamiche e delle morfologie consolidate e di tendenza, e considerando la "*soglia liminale*" il massimo punto di potenzialità trasformativa;
- la ricostruzione della struttura urbana attraverso il "restauro" dei rapporti gerarchici fra edificato di origini diverse e la creazione dei caratteri identificativi e di appartenenza di un centro attraverso la valorizzazione di episodi architettonici significativi per la storia del comune;
- la riqualificazione, articolazione, potenziamento e messa a **sistema dei servizi** esistenti all'interno del perimetro urbanizzato;
- una necessaria rivisitazione del sistema della **viabilità sia a grande scala** che **sulla scala locale**, per riorganizzazione efficacemente il servizio in rapporto diretto e riequilibrato con i caratteri insediativi del luogo, evitando sovradimensionamenti e dispersione di risorse, nonché favorendo l'ottimizzazione del sistema delle connessioni per l'accessibilità ai diversi ambiti urbani;
- la **conservazione e valorizzazione** dei caratteri identificativi del paesaggio locale; miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio; diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e loro fruizione da parte dei cittadini e dei turisti.

4.2 La ricognizione dei contenuti derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Il quadro strategico territoriale

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T. ha definito la **localizzazione territoriale** all'interno del contesto di riferimento di area vasta, considerando nell'operazione di lettura delle condizioni gli elementi complessi della **struttura territoriale**, intesa come rete spaziale e relazionale, piuttosto che focalizzare l'attenzione su una analisi discreta del "nodo singolare", che non considera scenari di più ampio respiro.

L'analisi strutturata sulla complessità del territorio e delle relazioni che il comune instaura con il contesto permette di definire e cogliere i **caratteri essenziali** di un territorio e i relativi **valori territoriali** in cui Cedegolo è inserito.

Il riferimento, in tal senso, che si è ritenuto opportuno considerare fra gli strumenti vigenti è in via preferenziale il P.T.C.P. (Piano Provinciale Territoriale di Coordinamento), il Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello poi i piani di settore di varia natura e livello.

Il primo fra gli strumenti che sono stati considerati nella ricognizione degli atti vigenti a scala sovralocale è stato il Piano di Coordinamento della Provincia.

Con Delibera di approvazione del Consiglio Provinciale n° 21 del 22 aprile 2004, il Consiglio Provinciale ha approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia** (P.T.C.P.).

Con tale documento vengono trasferite alla **Provincia** le funzioni amministrative di interesse provinciale facenti riferimento alla L.R. 1/2000 e riguardanti la valutazione di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, piani regolatori generali e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione degli strumenti sopraindicati risulta di competenza del Comune.

In tale sede si intende sottolineare che il PTCP è lo strumento con il quale si esplicitano ed unificano le **politiche territoriali di competenza provinciale**, fornendo gli indirizzi e attuando il coordinamento della pianificazione comunale.

Pertanto, il PTCP definisce criteri di indirizzo sugli aspetti pianificatori di livello sovracomunale e fornisce indicazioni sui temi infrastrutturali, paesistici, ambientali e di tutela senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

Inoltre annovera al suo interno un corpus di obiettivi generali volti alla **sostenibilità ambientale** dello sviluppo e alla **valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse** disponibili.

In tal senso la ricomposizione di un quadro conoscitivo di riferimento rispetto alla pianificazione sovraordinata costituisce un aspetto necessario nella definizione delle scelte strategiche del Piano stesso.

Il PTCP afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, le cui condizioni di compatibilità verranno verificate ulteriormente nella procedura di **valutazione ambientale strategica (VAS)**.

Aspetti particolarmente significativi affrontati dal PTCP sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio, aspetti condivisi anche dagli obiettivi del P.G.T..

Le **tavole estratte dal PTCP** costituiscono, pertanto, il riferimento vigente dalla pianificazione sovraordinata e i contenuti delle **NTA** del Piano Provinciale che regolamentano con prescrizioni, indirizzi, direttive o raccomandazioni, le scelte pianificatorie rispetto ai quattro sistemi territoriali (Ambientale, Paesistico e dei Beni Culturali, Insediativo, Mobilità) costituiscono il necessario elemento di raffronto normativo per verificare la compatibilità delle scelte del Piano.

Il **quadro ricognitivo e programmatico di riferimento** riferito al PTCP e ai **quattro sistemi territoriali** in cui risulta scomposto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua per il comune i sottoesposti elementi d'interesse e/o criticità, desunti sulla base di quanto evidenziato nelle tavole grafiche allegate in estratto nonché agli allegati di testo e di normativa:

a. struttura di piano (tav. DP_4A.1)

Per quanto riguarda la struttura di piano si rileva che il territorio comunale è interessato da ambiti a statuto particolare esistente e da zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio.

b. Ambiente e rischi. Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici (tav. DP_4A.2)

Lo studio geologico redatto conferma e specifica le aree di dissesto e i rischi idraulici e idrogeologici del territorio.

c. Ambiente e rischi. Carta inventario dei dissesti (tav. DP_4A.3)

Lo studio geologico redatto conferma e specifica le aree di dissesto e i rischi idraulici e idrogeologici del territorio.

d. Tavola paesistica (tav. DP_4A.4)

La tavola Paesistica riferita al PTCP, classifica il territorio di Cedegolo secondo le varie componenti:

- "del Paesaggio fisico e naturale",
- "del Paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale",
- "del Paesaggio storico culturale", "del Paesaggio urbano",

- "della Rilevanza Paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio",

- "di Criticità e degrado del paesaggio".

Gli elementi e le componenti del paesaggio sono state analizzate e verificate nelle tavole paesistiche a scala locale.

e. Rete ecologica (tav. DP_4A.5)

Tutta la parte a cavallo della viabilità principale è definita come BS12 – ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa.

f. Aree di particolare rilevanza. Siti di importanza comunitaria e Habitat-SIC IT2070023 Belvedere Triplane (tav. DP_4A.6)

All'interno del territorio comunale è presente il SIC Belvedere Triplane. È caratterizzato da ambiti: 7140 Torbiera di transizione - 6410 Moliniato. L'ambito del SIC viene descritto e analizzato approfonditamente nello studio di incidenza e nella VAS allegati.

Piano della viabilità nella Provincia. Indirizzi strategici. (tav. DP_4A.7)

Il Piano della Viabilità della provincia di Brescia prevede la realizzazione di un tratto di tangenziale, parzialmente già costruito, nel comune di Sellero che permette di collegare e di fluidificare il traffico di tutta la valle. Tale opera risulta essere indispensabile per la qualità della vita nel centro abitato in quanto permetterebbe di allontanare il traffico pesante favorendo processi di riqualificazione ambientale e acustica.

Piano di assestamento forestale (tav. DP_4A.8)

Il piano prevede una classificazione della viabilità agro-silvo-pastorale e alcuni nuovi tratti che vengono riconosciuti ed integrati dal PGT.

Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento II (altri piani)

L'analisi della pianificazione sovraordinata per il comune di Cedegolo non evidenzia la presenza di altri strumenti in vigore che determinino condizioni specifiche di gestione e trasformazione del territorio.

Quadro ricognitivo e programmatico di riferimento III (pianificazione comunale contermini) (tav. DP_4A.9; DP_4A.10)

Con riferimento ai rapporti fra la pianificazione urbanistica vigente del comune e dei comuni contermini, estratti dall'elaborato grafico "**Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi**" (estratto con adeguato intorno dal Mosaico dei Piani), si osserva che i criteri e le previsioni di Cedegolo non interferiscono per localizzazione, dimensioni, caratteristiche insediative con le previsioni in essere della pianificazione comunale dei territori limitrofi.

Estratto dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello - Azzonamento (tav. DP_4A.11)

Il piano evidenzia le zone a prati terrazzati, le zone di iniziativa comunale e gli orizzonti del paesaggio che vengono riportati su tutte le tavole.

4.3 La ricognizione delle istanze e proposte dei cittadini e dei portatori d'interesse

Il **quadro ricognitivo e programmatico** per la redazione del Documento di Piano, atto di riferimento principale nella definizione delle condizioni territoriali e locali, non può prescindere dall'aspetto partecipativo e concertativo contemplato dalla Legge.

Pertanto, così come riportato all'art. 13, comma 2, della L.R. 12/2005, relativamente alla **fase preliminare** di avvio del procedimento si provvede, prima dell'affidamento dell'incarico del PGT e dopo opportuna pubblicizzazione e sollecitazione della **partecipazione attiva della cittadinanza**, alla raccolta delle **istanze e proposte** provenienti dai cittadini, singoli o in forma associata, al fine di incentivare la collaborazione di chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte.

Una finalità importante, infatti, della legge urbanistica regionale consta nella possibilità esplicita che l'Ente Comunale possa avvalersi di ulteriori canali e forme di pubblicizzazione, al di là dell'avviso di avvio del procedimento da pubblicarsi su un quotidiano o periodico a diffusione locale nonché attraverso le canoniche forme di comunicazione alla cittadinanza, con l'intento di porre l'attenzione, già in prima istanza, agli **aspetti di trasparenza** delle procedure ed all'**aspetto dell'informazione** finalizzato all'ottenimento di una **partecipazione concreta e propositiva dei cittadini**.

Un ulteriore momento connesso alla pianificazione partecipata vede altresì, nella fase di avvio per la redazione del P.G.T., da parte del Comune, l'individuazione dei soggetti e delle Autorità con competenza in **materia ambientale**, ovvero di tutte quelle Associazioni ed Istituzioni varie che siano titolari di interessi potenzialmente coinvolti nella redazione degli atti di PGT, interpellandole attraverso l'espletamento di momenti consultivi al fine di acquisire specifici apporti collaborativi.

Il processo di redazione del P.G.T., infatti, procede di pari passo con la Valutazione Ambientale Strategica del Piano stesso, volta alla definizione di obiettivi di sostenibilità dello strumento e al suo monitoraggio.

scheda n.	protocollo	data	foglio	mappale	superficie (mq.)	destinazione PRG	componenti paesistiche	vincoli amministrativi	classe di fattibilità geologica	destinaz. richiesta nel PGT
1	6226	02/12/05	4	79	1413,27	E	Parco dell'Adamello in parte		3	C
2	6238	05/12/05	3	114-115-172-173	1724,66	B1			3	D
3	6582	28/12/05	6	242-249	2662,51	E	Parco dell'Adamello		2	D
4	6583	28/12/05	6	197-308	1134,89	C-PL	Parco dell'Adamello (IC)	PL	3	C
5	6608	29/12/05	6	170	834,45	C-PL	Parco dell'Adamello (IC)	PL	2/3	C
6	6619	29/12/05	6	92	75	E	Parco dell'Adamello	Rcim	3	C
7	6620	29/12/05	4	50-51-216-245	2521,09	B1			3	B2
8	6621	30/12/05	6	126	1744,29	E	Parco dell'Adamello		2	B2
9	6647	30/12/05	2	51	714,88	F2C			3	B2
10	6647	30/12/05	1	122	1052,15	E1	Parco dell'Adamello		3	B2
11	6662	31/12/05	2	326	366,9	F2C			2/3	B2
12	6669	31/12/05	1	138	1185,03	F2C			2/3	B2
13	25	02/01/06	4	130	5475,49	F2C			2	B2
14	19	02/01/06	4	12	692,84	E	Parco dell'Adamello (IC)		3	B2

15		28/06/06	17	246-249-251	3512,83	E	Parco dell'Adamello (IC)		verif	B2
16		28/06/06	17	129-130	1190,15	E	Parco dell'Adamello		4	C
17	4304	08/08/06	6	156-202	3539,16	C-PL	Parco dell'Adamello (IC)	PL	2	C
18	4388	11/08/06	4	19	463,53	E			3	C
19	4704	01/09/06	17	7	1226,75	E	Parco dell'Adamello		2/3	B2
20	4923	18/09/06	6	204	658,4	C-PL	Parco dell'Adamello (IC)	PL	3	C
21	4943	20/09/06	4	21-22	2612,31	E	Parco dell'Adamello		3	C
22	640	04/02/05	1	3	3760,32	E	Parco dell'Adamello		2/3	B2

In relazione alle richieste avanzate sono state recepite n°**22 istanze/proposte** di cittadini e portatori di interesse diffuso, per lo più redatte da cittadini residenti a Cedegolo, le quali sono state tutte cartografate e numerate alla tav. DP2, nonché sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, che ha tratto le proprie considerazioni in merito alle possibilità di accoglimento delle medesime alla luce dei criteri individuati al capitolo precedente e dei vincoli gravanti sul territorio.

La natura delle richieste riguarda per lo più la possibilità di edificazione e di cambiamento di destinazione urbanistica di zone i cui parametri erano stati definiti dal precedente P.R.G.

5. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

5.1 Inquadramento generale del territorio comunale

Il comune di **Cedegolo** dista 85 chilometri dal capoluogo di Brescia, mentre il suo territorio è classificato come Montano. La zona altimetrica è definita come Montagna, mentre a livello di regione agraria si parla di Alta Val Camonica.

BREVE STORIA

Ora la sede municipale è nel borgo di Cedegolo ma originariamente fu il sito dove sorge ora il paese di Grevo il primo nucleo abitato della zona vista la sua posizione dominante su quella strettoia tra le pareti scoscese delle montagne erose dal solco dell'Oglio che divide in due la media dall'alta Valle Camonica. Non è certo, ma, visti anche altri siti simili, proprio a Grevo avrebbe potuto esserci un insediamento di epoca preistorica, forse un piccolo castelliere o una zona fortificata adibita anche al controllo strategico dei sentieri e delle mulattiere che salivano dal fondovalle stretto, angusto e impraticabile. Dopo la conquista romana, a mezza costa fu tracciata la via Valeriana che percorreva tutta la Valle Camonica e che in gran parte fu costruita seguendo il tracciato di preesistenti sentieri preistorici e Grevo, presso cui passava la nuova importante strada, divenne anche stazione di posta e vide rafforzata la funzione di posizione di controllo e transito. Sempre a causa della sua posizione strategica, arroccata e facilmente difendibile, dopo l'anno mille, i guelfi camuni, capeggiati dai signori del castello di Cimbergo, si impegnarono a mantenere, per tutto il periodo medievale, un nucleo di armati che esercitavano uno stretto controllo, forse (non è documentato storicamente) anche un punto di pedaggio. Se Grevo a monte si era notevolmente sviluppata anche con abitazioni civili, sullo stretto fondovalle, vista l'angustia del sito, non dovevano esserci molte costruzioni: le poche case, forse semplici strutture rurali furono il primo nucleo di Cedegolo che restò a lungo frazione di Grevo. Nel 1400, le principali famiglie camune, che avevano possedimenti in zona, erano tutte originarie della vicina e più popolosa Cimbergo: per primi furono gli Antonioli che vennero poi scalzati dai ghibellini Federici che, prima da Federico Barbarossa poi dai duchi di Milano, ottennero vasti benefici e l'inf feudamento nell'antica contea di Cemmo che si estendeva anche sulle terre di Grevo e Cedegolo. Con la conquista della Valle Camonica da parte della Serenissima Repubblica di Venezia e con il conseguente declino delle potenti casate medioevali, a Grevo si stabilirono i conti Lodrone, Giorgio e Pietro, che il 14 dicembre 1449 si videro assegnati beni anche a Cimbergo (e al suo importante castello) e a Cevo. I Lodrone erano una famiglia antica che aveva vasti possedimenti anche in altre valli Bresciane e che aveva avuto un compito importante nelle guerre tra Milano e Venezia, sostenendo quest'ultima e ricevendo, dopo la pace di Lodi, vasti benefici e proprietà in cambio della propria fedeltà al Leone di San Marco. Solo dal 1600 la crescita costante dell'abitato di Cedegolo divenne consistente, facilitata anche da una nuova strada che toccava il fondovalle e collegava direttamente la media e la bassa Valle

Camonica, tanto da superare ben presto la stessa Grevo che, per questo, aveva perso la sua caratteristica principale di posizione strategica e di controllo sull'antica via. Questo accadde anche (e specialmente) quando a fondo valle, per la presenza consistente di corsi d'acqua di notevole portata, necessari ad azionare numerose fucine e alcuni mulini, vennero impiantate attività per la lavorazione del ferro e alcune segherie. Questo periodo che fu particolarmente florido per l'economia locale, durò fino a tutto il 1700, poiché la Serenissima Repubblica, aveva ordinato, alle fucine e forni fusori della Valle Camonica, molte lavorazioni metalliche, sia nel campo militare (armi e armature) che civile (ferrarezze). Da Cedegolo passavano, e in alcuni casi erano anche lavorati, grandi carichi di legname provenienti dalla vicina Val Savio e destinati ai porti e ai cantieri navali della Repubblica che richiedevano in continuazione nuove e più importanti forniture. Sembra proprio, secondo una "bòta" (racconto tramandato a voce tra verità e leggenda), che il quel periodo nacque il nome Cedegolo. Per una lunga diatriba sul diritto di passaggio da una sponda all'altra dell'Oglio da parte degli abitanti del comune di Cevo, si erano accese pesanti e violente liti con quelli di Grevo che volevano mantenere il loro diritto di far pagare un dazio. Venezia, con la sua politica di eliminazione dei dazi interni, fece intervenire il "Capitano di Valle Camonica", delegato di origine veneta che impose a quelli di Grevo di cedere il passaggio a quelli di Cevo con il perentorio ordine in pura lingua veneziana: "el paso...sèdegolo !" (cedetegli il passo !). Da allora il borgo che sorgeva attorno al conteso passaggio tra le due sponde prese il nome di Cedegolo. La posizione dell'abitato nel fondo valle, tra le strette pareti rocciose che fanno da contorno al fiume Oglio, procurò però grandi disastri poiché le acque del fiume, spesso in piena e non controllate o regimentate inondarono più volte tutta la zona, con notevoli conseguenze distruttive: tra le alluvioni e inondazioni più disastrose vanno citate quelle del 1757, del 1772 e del 1960. Malgrado Cedegolo fosse ormai divenuta la frazione più popolosa del comune fino al 1927 il municipio e gli uffici amministrativi risiedevano ancora a Grevo. In quell'anno, durante il regime fascista, applicando la legge sull'inglobamento di molti piccoli paesi in municipi più consistenti, vi fu a Cedegolo la costruzione dell'edificio municipale dove venne anche trasferita l'amministrazione locale con giurisdizione anche sui vecchi comuni di Novelle e Sellero e Berzo Demo. Nel 1947 questi paesi riottennero la loro autonomia ma la sede amministrativa del locale comune rimase a Cedegolo.

CEDEGOLO

Interessante il centro storico, soprattutto nei dintorni di via S. Gerolamo, dove si trovano edifici del Seicento e la signorile casa Simoncini col suo magnifico portale in pietra, le logge, le arcate e il giardino. Altrettanto interessante la casa Panzerini in via Nazionale, nonché due vecchi ponti, rispettivamente sull'Oglio e sul torrente Poja. Parrocchiale di S. Gerolamo. edificata nel XVII sec., in seguito più volte rimaneggiata, ospita opere d'arte di vario genere; particolarmente interessante il paliotto dell'altare maggiore scolpito in legno dal giovane Andrea Fantoni negli anni 1675-76.

GREVO

Parrocchiale di S. Pilastro: la preesistente costruzione del XV sec. fu ampliata nel XVII sec. Chiesetta di S. Floriano. edificata nel XV sec. probabilmente su un luogo di culto precristiano, è stata recentemente restaurata.

La localizzazione di Cedegolo, infine, in riferimento all'ambito del **Sistema Urbano Sovracomunale**, individuato nel PTCP all'Art. 13 delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, pone il comune all'interno del sistema urbano sovracomunale (S.U.S.) n. 2 con centro ordinatore Darfo-Boario Terme e Centri integrativi: Breno, Edolo.

VAL CAMONICA, 41 Comuni (Angolo Terme, Artogne, Berzo Demo, Berzo Inferiore, Bienno, Borno, Braone, Breno, Capo di Ponte, Cedegolo, Cerveno, Ceto, Cevo, Cimbergo, Cividate Camuno, Corteno Golgi, Darfo Boario Terme, Edolo, Esine, Gianico, Incudine, Losine, Lozio, Malegno, Malonno, Monno, Niardo, Ono San Pietro, Ossimo, Paisco Loveno, Paspardo, Pian Camuno, Ponte di Legno, Prestine, Savio dell'Adamello, Sello, Sonico, Temù, Vezza d'Oglio, Vione, Piancogno).

I sistemi urbani sovracomunali sono ambiti in cui si articola l'organizzazione territoriale della Provincia e sono stabiliti nel PTCP in base all'attività di concertazione con i Comuni durante la formazione dello stesso documento.

Questi sistemi territoriali costituiscono l'ambito spaziale di riferimento per le concertazioni finalizzate alle intese istituzionali.

5.2 La ricognizione degli atti della pianificazione vigente

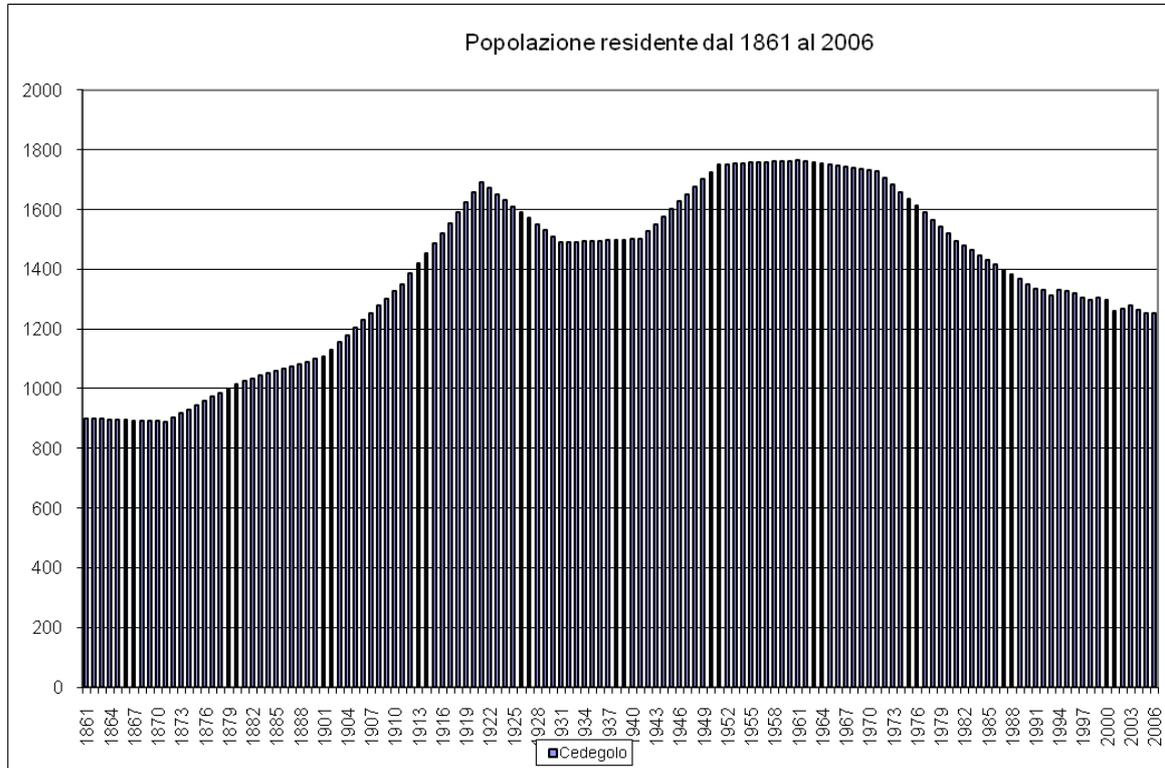
Il Comune di Cedegolo, prima della redazione del presente documento, era dotato di P.R.G., nella seguente tabella vengono riportati gli strumenti approvati:

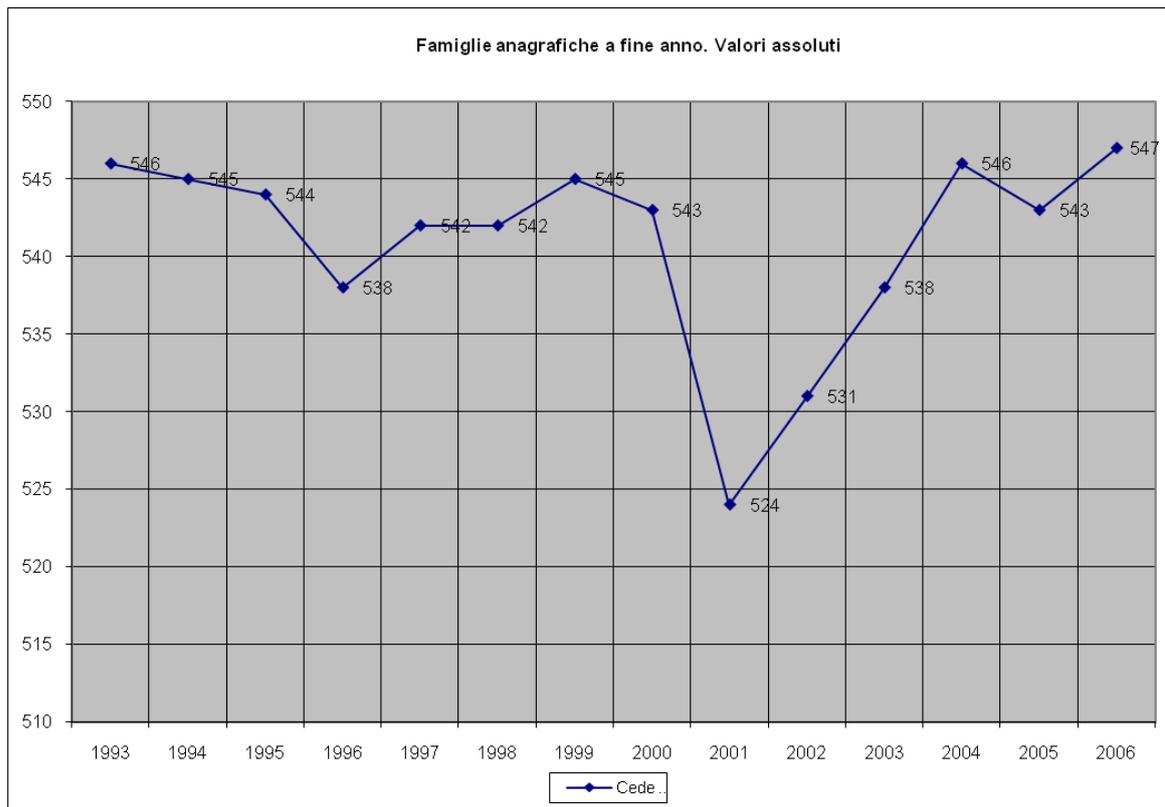
STRUMENTO	ITER	NUMERO ATTO	DATA ATTO	PROGETTISTI_N	STATO DI FATTO	FONTI	TAVOLE
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	10	6/3/2006	ING. FRANCESCO MANNINO	1999	Ortofoto	NESSUNA (PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA)
Variante al P.R.G. vigente	Strumento urbanistico approvato	5	30/1/2006	ARCH. DONATELLA PATERLINI	1999	Ortofoto	TAV 1 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO SC 1:2000
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	26	31/8/2005	ARCH. FAUSTO BIANCHI	1999	Ortofoto	RELAZIONE TECNICA CONTENENTE ESTRATTO PRG VIGENTE, ESTRATTO PRG VARIANTE SC 1:2000
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	35	30/6/2003	ARCH. DONATELLA PATERLINI	1999	Ortofoto	ESTRATTI CONTENUTI NELLA RELAZIONE
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	36	30/6/2003	ARCH. DONATELLA PATERLINI	1999	Ortofoto	TAV C ESTRATTI CARTOGRAFICI
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	38	30/6/2003	GEOL. LUCA MAFFEO ALBERTELLI	1999	Ortofoto	TAV .5/A - 5/B SC 1:2000, TAV 5/C SC .5000
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	26	9/9/2002	ARCH. DONATELLA PATERLINI	1999	Ortofoto	ESTRATTI CONTENUTI NELLA RELAZIONE
Variante ex LR 23/97	Strumento urbanistico approvato	45	11/10/1999	ING. DANIELE BAIGUINI; ARCH. PAOLO PASQUOT	1999	Ortofoto	ESTRATTO AZZONAMENTO PRG E VARIANTE
P.R.G.	Strumento urbanistico approvato	31550	6/10/1997	ING. DANIELE BAIGUINI; ARCH. PAOLO PASQUOT	1999	Ortofoto	NTA; TAV 9TER AZZONAM. SC 1:2000; TAV 2 VINCOLI SC 1:2000; TAV 2BIS VINCOLI SC 1:2000; TAV 9TER AZZONAM. SC 1:5000; TAV 13 Z. OMOGENEA PARCO DELL'ADAMELLO SC 1:10000; TAV 10 VIAB. AREE DEST. E INTERESSE PUBBL. SC 1:2000; TAV 11BIS 12BIS ZONA A SC 1:500

5.3 L'analisi degli indicatori demografici e socio-economici

L'analisi del contesto insediativo, attraverso gli indicatori demografici socio-economici, intende definire il ruolo del comune di Cedegolo in riferimento ai comuni limitrofi e all'Unione dei comuni della Val Savioere. Per l'analisi dei dati statistici analizzati ed elaborati si rimanda al "DP_3A: Analisi statistiche".

Di seguito riportiamo un estratto significativo sulla popolazione e sulle famiglie:





L'analisi della **dinamica insediativa** del comune di Cedegolo evidenzia, al 2006, che la popolazione raggiunge le 1253 unità ed un numero di famiglie di 547.

Il territorio di Cedegolo ha una superficie di 11,77 Km² con una densità pari a 106 ab./Km².

5.4 Lo stato d'attuazione della pianificazione vigente

Il PRG vigente, antecedente al nuovo Piano di Governo del Territorio, mostra allo attuale un buon stato di attuazione.

In tal senso risulta utile definire attraverso gli indicatori relativi al **consumo di suolo** per il territorio comunale un quadro dell'attuazione dello strumento urbanistico precedente, così come viene sintetizzato alla tav. DP6.

Descrizione	Superficie interessata nel comune di Cedegolo	
	mq	% sulla sup comunale
Comune di Cedegolo	11.091.056	100,00%
Parco Regionale dell'Adamello	10.618.566	95,74%
SIC	153.989	1,39%
Parco Incisioni Rupestri	26.045	0,23%
Zona umida e torbiera	83.775	0,76%
Zona di iniziativa comunale	212.026	1,91%
Zona a prati terrazzati	1.254.424	11,31%

Centro storico	105.157	0,95%
Orizzonte del paesaggio antropico	3.913.836	35,29%
Orizzonte del paesaggio alpestre	1.147.525	10,35%

Dati superficiali PRG

		ATTUATO	%	NON ATTUATO	%	TOTALE	%
Zona A	centro storico	69.676	0,64%		0,00%	69.676	0,63%
Zona B1	contenimento allo stato di fatto	123.805	1,14%	12.996	9,08%	136.801	1,24%
Zona B2	di completamento e/o sostituzione	11.098	0,10%	10.523	7,35%	21.622	0,20%
Zona C1	residenziale di espansione con obbligo di PLC	9.864	0,09%	11.491	8,03%	21.355	0,19%
Zona D1	industriale di completamento e/o di sostituzione	1.481	0,01%		0,00%	1.481	0,01%
Zona D2	di ristrutturazione con interventi a volumetria definita	3.804	0,04%		0,00%	3.804	0,03%
Zona D3	speciale di servizi	136.697	1,26%		0,00%	136.697	1,24%
Zona E1	prati terrazzati	10.322.510	95,04%		0,00%	10.322.511	93,80%
Zona E2	verde di rispetto		0,00%		0,00%	0	0,00%
Zona F1	istruzione pubblica, privata ed attrezzature pubbliche di interesse comune	20.697	0,19%		0,00%	20.697	0,19%
Zona F2a	spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	2.063	0,02%	57.905	40,45%	59.968	0,54%
Zona F2b	parcheggi	8.453	0,08%	1.551	1,08%	10.005	0,09%
Zona F2c	verde pubblico	1.765	0,02%	45.434	31,74%	47.199	0,43%
Zona F3	rispetto cimiteriale	31.586	0,29%		0,00%	31.586	0,29%
Zona F4	edifici monastici e conventuali	1.052	0,01%		0,00%	1.052	0,01%
Area stradale		117.053	1,08%	3.234	2,26%	120.287	1,09%
		10.861.605	100,00%	143.134	100,00%	11.004.740	100,00%

DATI CONSUMO DI SUOLO PRG VIGENTE

Suolo urbanizzato (consolidato)

Edificato consolidato		MQ	%
1	Infrastrutture stradali e ferroviarie:	117.053	21,71%
2	Residua consolidata:	Centro e nuclei storici (A):	69.676
3		Completamento consolidato (B):	134.904
4		Espansione consolidato (C):	9.864
5	Produttivo consolidato (D):	141.983	26,34%
6	Standard consolidato (F):	65.617	12,17%
7	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:	0	
8	SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	539.097
9		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0
10		COMPLESSIVO (8+9)	539.097

Suolo urbanizzabile (espansione)

Quantità residue da PRG vigente		MQ	%
11	Infrastrutture stradali e ferroviarie previste:	3.234	2,26%
12	Residua non edificata da PRG vigente:	Completamento non edificato (B):	23.519
13		Espansione non edificato (C):	11.491
14	Produttivo non edificato (D):	0	0,00%
15	Standard non edificato (F):	104.890	73,28%
16	Parchi urbani sovracomunali e territoriali non realizzati:	0	
			100,00%
Quantità aggiuntive nuovo strumento generale/variante		MQ	
17	Infrastrutture stradali e ferroviarie di progetto:	0	
18	Residua di progetto (espansione):	Completamento di progetto (B):	0
19		Espansione di progetto (C):	0
20	Produttivo di progetto (D):	0	
21	Standard di progetto (F):	0	
22	Parchi urbani sovracomunali e territoriali di progetto:	0	
23	Fabb pregresso standard < standard di legge = 26,5 mq/ab):	0	
24	SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (11+12+13+14+15)	143.134
25		AGGIUNTIVO (nuovo PGT) (17+18+19+20+21)	0
26		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (16+22)	0
27		COMPLESSIVO (24+25+26)	143.134
28		STANDARD ARRETRATO (23)	0

29	CONVENZIONALE (24+25-28)	143.134
----	--------------------------	---------

**STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO
con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP**

Comune di CEDEGOLO

Tipo di comune: montano

PRG VIGENTE

Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni: 1996 2006

Popolazione e famiglie	1996	2006
Popolazione al 31/12:	1319	1253
Famiglie al 31/12:	538	547
Popolazione residente/famiglia	2,45	2,29

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	110
Morti (0-n):	157
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	-47

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	1,2%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	7

SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+2+3+4+5+6)	539.097,00 (A)
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (7)	0,00
	COMPLESSIVO (8+9)	539.097,00
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (11+12+13+14+15)	143.134,00
	AGGIUNTIVO (nuovo PGT) (17+18+19+20+21)	0,00
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (16+22)	0,00
	COMPLESSIVO (24+25+26)	143.134,00
	STANDARD ARRETRATO (23)	0,00
	CONVENZIONALE (24+25-28)	143.134,00 (B)

SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT (PREVISTO) **682.231,00 (C=A+B)**

Calcoli		DA CALCOLO	MEDIO DEL SUS*	
ENDOGENO		19.711,04		(D)
ESOGENO		-8.174,66	49.277,61	(E)
NUOVO SUOLO URBANIZZABILE POTENZIALE (ai sensi dell'art. 141 NTA PTCP)		550.633,39	608.085,65	(F=A+D +E)
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATODA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)		131.597,61	74.145,35	(G=C-F)
Art. 13 NTA del PTCP	SUOLO ESOGENO DA CONCERTARE CON LA PROVINCIA	-8.174,66	49.277,61	
	SUOLO ESOGENO ULTERIORE (da concertare con il SUS su intesa con la provincia)	131.597,61	74.145,35	

**crescita esogena media riferita al SUS con minimo 50 famiglie*

DOMANDA ENDOGENA: è la domanda di nuovi suoli da urbanizzare conseguente alla variazione del numero di famiglie dovuta a due fattori il saldo naturale e la dimensione media delle famiglie, ipotizzando che non vi siano scambi con l'esterno

DOMANDA ESOGENA: è la differenza fra la domanda totale e quella endogena

Comp. medio fam.(n) = (pop(n)/fam.(n)) 2,29 persone/fam.
Fam. End.(n) = (pop.(0)+S.n.(0-n)) / (pop(n)/fam.(n)) 555 fam

C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0) 17 fam
C. End.(0-n) = Fam. End.(n) - fam.(0)** 20 fam
C. Esog.(0-n) = fam.(n) - Fam. End.(n) -8 fam
C. Tot.(0-n) = C. End.(0-n) + C. Esog.(0-n) 12 fam

**crescita endogena minimo 20 famiglie o l'1% di quelle esistenti all'inizio dell'arco temporale di riferimento

T. End.(0-n) = C. End. / fam.(0) 3,72 %
T. Esog.(0-n) = C. Esog. / fam.(0) -1,54 %
T. Tot.(0-n) = T. End.(0-n) + C. Esog.(0-n) 2,18 %

Il calcolo del consumo di suolo viene determinato così:

Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n) 986 mq/fam
Urb./fam.(n) = Urb.(n)/fam.(n)*** 986 mq/fam
Urb. End. = Urb./fam.(n) * C. End.(0-n) 19.711 mq
Urb. Esog. = Urb./fam.(n) * C. Esog. (0-n) -8.175 mq

***L'urb./fam.(n), con esclusione dei comuni montani con popolazione < di 3000 ab, è ridotto dell'20%

(Art. 141 PTCP) Sono comprese nelle quote di consumo del suolo le destinazioni:

°Zone a mix produttivo prevalentemente industriale
(Art.132)

°Zone ecologicamente attrezzate (Art. 133)

°Insediamenti turistici (Art. 136)

°Insediamenti commerciali: grandi strutture di vendita di area estesa e sovracomunali (Art. 134 punti 1 e 2)

°Insediamenti per servizi (Art. 135)

(1)Il suolo urbanizzato è:

°interessato dalle infrastrutture stradale e ferroviarie

°zone omogenee A,B,C,D,F ad esclusione dei lotti liberi e delle zone di espansione non già interessate dai permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del PRG

°sono esclusi i servizi di livello comunale costituenti standards destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani (Art. 139) e territoriali

(2)Per il calcolo della crescita esogena devono essere usati i tassi di crescita medi del sistema urbano di riferimento

popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale di riferimento pop.(0):

popolazione rilevata alla fine dell'arco temporale di riferimento pop.(n):

saldo naturale rilevato nell'arco temporale i riferimento S.n.(0-n):

famiglie rilevate alla fine dell'arco temporale di riferimento fam.(0):

famiglie rilevate all'inizio dell'arco temporale di riferimento fam.(n):

famiglie endogene determinate dalla somma della Fam. End.:

popolazione rilevata all'inizio dell'arco temporale considerato e del saldo naturale registratosi nello stesso periodo, divisa per il rapporto componenti/famiglia rilevato alla fine dell'arco temporale stesso.

crescita endogena relativa all'arco temporale considerato (decennio) C. End.:

crescita esogena relativa all'arco temporale considerato (decennio) C. Esog.:

tasso di crescita endogena relativo all'arco temporale considerato T. End.:

tasso di crescita esogena relativo all'arco temporale considerato T. Esog.:

superficie di suolo urbanizzato alla fine del periodo considerato Urb.(n):

quota media di suolo urbanizzato per famiglia alla fine del periodo considerato, ridotta del 20% esclusi i cunei montani con popolazione inferiore ai 3000 abitanti al fine di contenere il consumo di suolo Urb./fam(n):

quota complessiva di consumo di suolo per esigenze endogene Urb. End.:

quota complessiva di consumo di suolo per esigenze esogene Urb. Esog.:

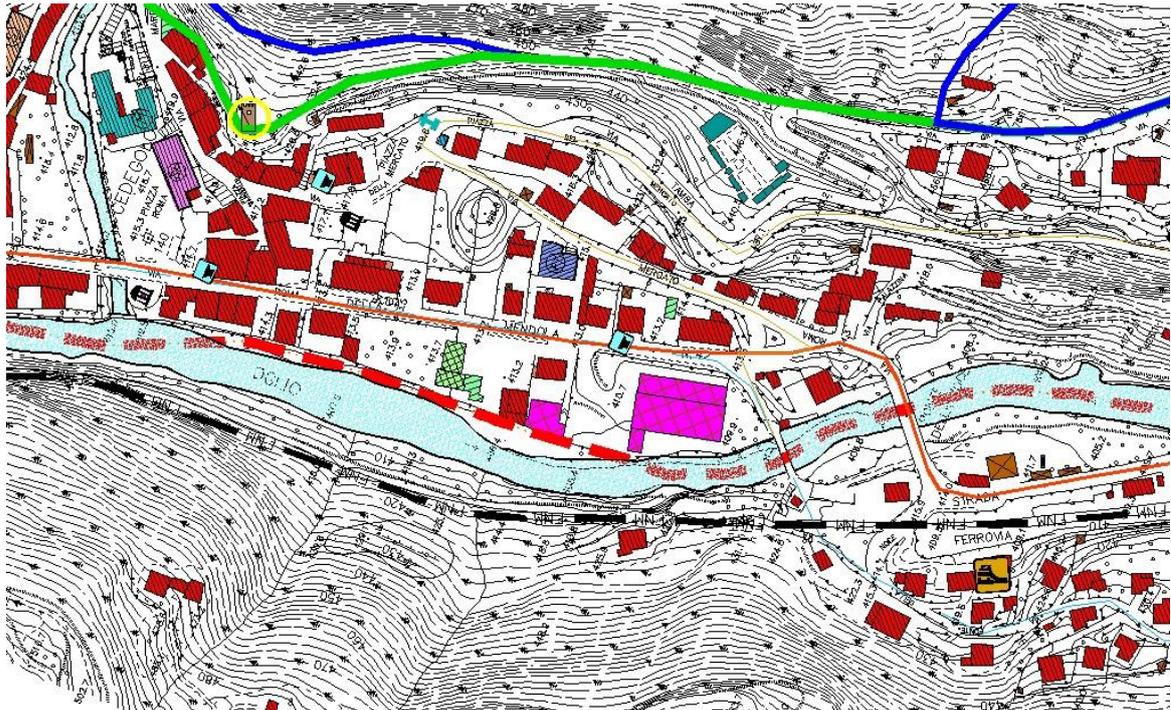
Consumo suolo	Suolo urbanizzato	%	Suolo urbanizzabile		Endogeno	Esogeno medio del SUS	Esogeno da concertare con la provincia	Quantità di esubero dell'esogeno medio
SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT (PREVISTO)	539.097	79 %	143.134	21%				
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	539.097				19.711	49.278		
MODALITA' CONCERTAZIONE	539.097				19.711		49.278	74.145

L'attuale PRG ha un eccesso di consumo di suolo soprattutto in aree a standard non realizzate.

Nel PGT si è cercato di coerenza le scelte trasformative e ridurre le quantità non strettamente necessarie.

5.5 Il sistema insediativo

Il sistema insediativo del comune di Cedegolo ha due abitati Grevo e Cedegolo. È attraversato dalla SS42 del Tonale e della Mendola. Nella tav. DP3 si può percepire sia la matrice storica d'insediamento che le funzioni principali presenti sul territorio.

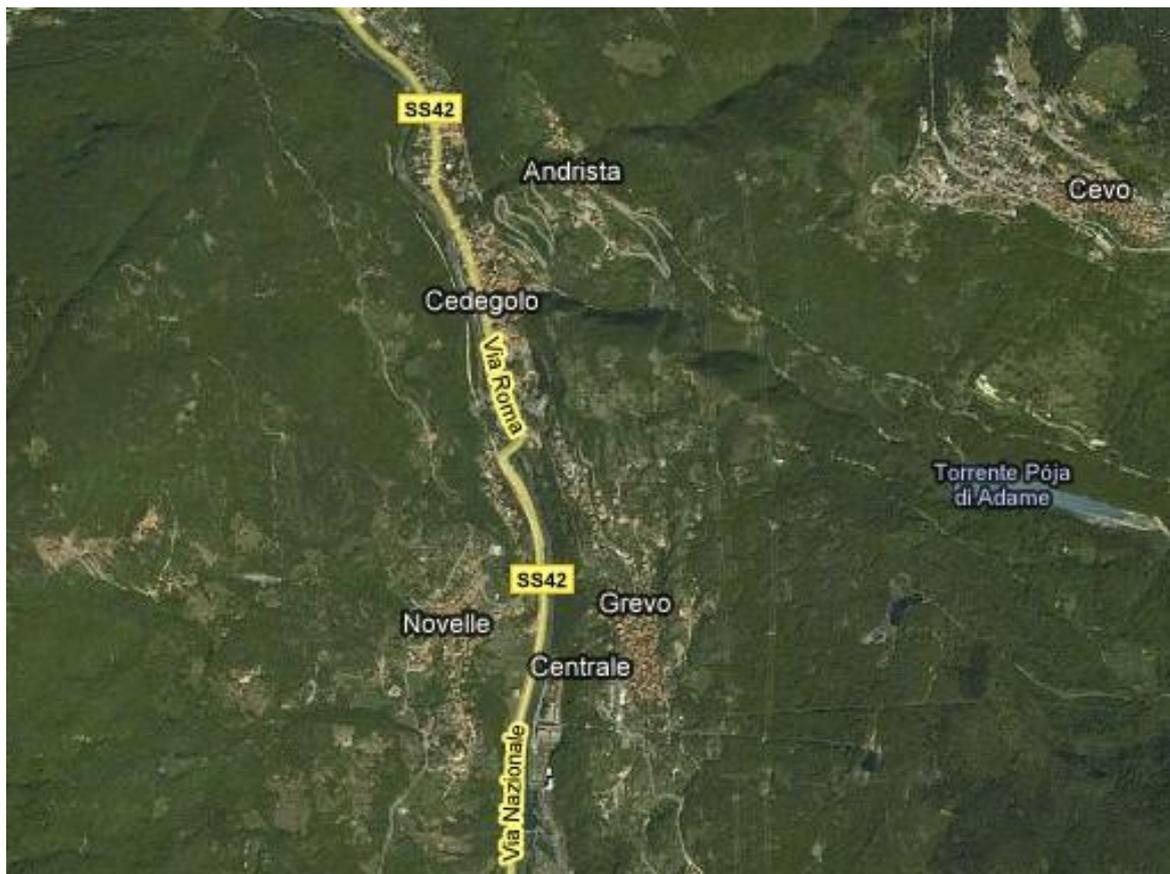


LEGENDA

	Baracca permanente - Box in lamiera		Centro polivalente fraz. Grevo
	Centrale idroelettrica		Manufatto vario
	Distributore Agip		Monumento
	Edificio Abitazione		Municipio
	Edificio agricolo e rurale		Rudere
	Edificio cimiteriale		Scuole
	Edificio di culto		Sede centrale P.T.
	Edificio e capannone industriale		Stazione o cabina di trasformazione energia elettrica
	Edificio in costruzione		Tettoia - Porticato
	Edificio minore in muratura		Torre in rovina

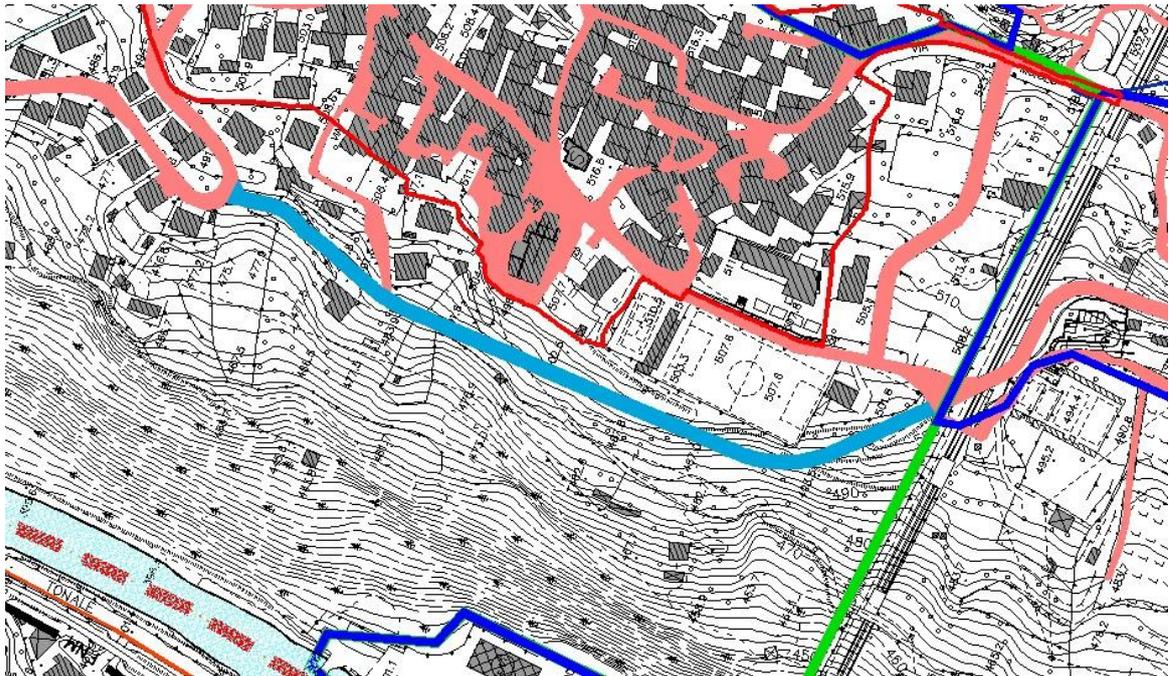
5.6 Il sistema della mobilità

Il quadro del **sistema della mobilità** riferito al comune di Cedegolo evidenzia una **struttura viaria consolidata** che si appoggia principalmente alla direttrice storica di sviluppo locale che percorre la valle. È presente anche la rete ferroviaria Brescia-Edolo con la stazione nel comune di Sellero.



Come riportato nel capitolo 4.2 il piano della viabilità della Provincia di Brescia prevede il completamento della tangenziale già parzialmente costruita che alleggerirebbe il traffico di transito al centro del paese. (tav.DP8.1 e DP8.2).

Altro tratto di viabilità in progetto è la bretella di Grevo che permette di fluidificare il traffico ed evitare l'attraversamento veicolare del centro storico di Grevo andando a raggiungere i principali servizi pubblici.



Il **sistema della sosta** prevede una localizzazione d'infrastrutture prevalentemente a servizio degli abitati e dei servizi correttamente dimensionate.

5.7 Il sistema dei beni culturali e del paesaggio

La legge urbanistica regionale 12/2005 agli articoli 76 e 77 dispone sui **compiti** e le **opportunità paesaggistiche** di livello comunale in riferimento **alla tutela e valorizzazione del paesaggio**. Secondo quanto si legge all'art 102 fino all'approvazione del PTR, con contenuti ed efficacia di piano territoriale paesaggistico previsto dagli articoli 19 e 76, lo strumento che conserva validità ed efficacia è individuato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente.

Allo stato attuale, dunque, si fa espresso riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001 e al PTCP della provincia di Brescia approvato nel 2004.

La pianificazione comunale in questa sede è chiamata, quindi, a rispondere innanzitutto ai criteri di coerenza e integrazione del Piano del paesaggio ed il PGT dovrà, quindi, confrontarsi necessariamente con i diversi atti che compongono il Piano del paesaggio e in particolare con le **indicazioni paesaggistiche** del **PTCP** vigente.

Il presente documento dettaglia e definisce il quadro conoscitivo come quadro unitario, che costituisce, dal punto di vista paesaggistico, uno strumento strategico di monitoraggio sullo stato del paesaggio.

Dal confronto tra il paesaggio che c'è (**quadro conoscitivo**) e quello che potrebbe esserci (**quadro programmatico**) possono essere individuate le criticità, i rischi ma anche le potenzialità e opportunità paesistiche che si offrono per lo sviluppo locale.

La declinazione del portato normativo del PGT si esplica in riferimento al ruolo dei tre atti che vanno a comporre il Piano stesso.

Il **Documento di Piano** individua le **strategie paesaggistiche** da attivare nel comune di Cedegolo, tenendo conto delle peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi trasformativi e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di **qualità paesaggistica** da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto.

Per gli **ambiti di trasformazione** soggetti a pianificazione attuativa si definiscono gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali del paesaggio.

Il **Piano delle Regole** conterrà la declinazione applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che quello extraurbano.

Dunque le relative norme paesistiche, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e coerenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il **Piano dei Servizi** contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "**città pubblica**", al **sistema delle aree verdi** e degli **spazi di pubblica fruizione**, tramite i propri atti programmatici e azioni progettuali.

La tematica paesistica affrontata nel presente documento intende indagare gli aspetti connessi al territorio di Cedegolo nei suoi valori paesistici secondo l'ottica che pone il paesaggio quale opportunità di valorizzazione delle risorse locali e loro equilibrata gestione sotto il profilo dello sviluppo del Comune stesso.

Si ricorda, inoltre, che lo strumento del Piano di Governo del Territorio si caratterizza quale livello generale maggiormente vicino al territorio ed alla sua gestione in riferimento al Sistema del Paesaggio Lombardo. La declinazione più specifica della stessa tematica farà, invece, riferimento al Piano Paesistico di contesto.

Pertanto il presente atto si pone quale anello di congiunzione tra la pianificazione di livello superiore e le pratiche di sviluppo e gestione locali e come vero e proprio Piano Paesistico Comunale.

La **concezione di paesaggio** che si condivide in tale sede richiama quanto disposto dal vigente **Codice dei Beni Culturali** (D.Lgs. 22/01/2004, n°42) e dalla **Convenzione Europea del Paesaggio** (firmata il 20/10/2000 a Firenze dagli Stati membri del Consiglio d'Europa e ratificata dalla Legge del 9/01/2006, n°9), declinando il concetto di **tutela** secondo alcune definizioni:

- tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,
- tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,
- tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado.

Al PGT è affidato il compito della tutela del territorio secondo tutte e tre le articolazioni riportate sopra.

In particolare il **Documento di Piano**, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/2005, articola al suo interno (tav. DP12.6) in ordine al paesaggio tali tematiche:

- **grandi sistemi territoriali**
- **beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale** e le relative aree di rispetto
- **struttura del paesaggio agrario**
- **assetto tipologico del tessuto urbano**
- ogni altra **emergenza del territorio** che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo
- **criteri di intervento**, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

5.7.1 I beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale

Nel comune di Cedegolo, il P.T.C.P. vigente annovera all'interno del **Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali** della Provincia di Brescia le seguenti **emergenze architettoniche** sottoposte a vincolo decretato:

- Casa Simoncini, via S. Girolamo, 24 - D.M. 22/01/1942
- Chiesa S.Girolamo - D.M. 26/02/1912

Inoltre, all'interno del medesimo Repertorio, il PTCP evidenzia le seguenti emergenze non sottoposte a vincolo ma comunque segnalate per la valenza e pregevolezza architettonica:

- Edificio, via Nazionale (Biblioteca)
- Edificio, via Marconi, 1-3-5, via Grevo, 1
- Campanile
- Cappella S. Marco
- Chiesa S. Filastro
- Chiesetta S.Floriano
- Chiesa S.Luigi

5.7.2 L'individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis"

Nello specifico del territorio comunale di Cedegolo per ciò che attiene all'individuazione dei vincoli e delle tutele *ope legis* si fa riferimento alle tavole DP4.1

5.7.3 L'analisi, l'individuazione e la coerenza delle componenti paesistiche

Metodologia di valutazione

Come definito dalla DGr. 8 novembre 2002 n. 7/11045 il metodo di analisi e il conseguente giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione che si articolano in chiavi di lettura sui due livelli sovralocale e locale:

1. morfologico strutturale (sistemico)
2. vedutistico
3. simbolico

Modi di valutazione	Chiavi di lettura a livello sovralocale	Chiavi di lettura a livello locale
1. Sistemico	Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: di interesse geo-morfologico di interesse naturalistico di interesse storico agrario di interesse storico-artistico di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	Percepibilità da un ampio ambito territoriale Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale	Interferenza con punti di vista panoramici Interferenza/continuità con percorsi di fruizione paesistico-

	Inclusione in una veduta panoramica	ambientale Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc.)
3. Simbolico	Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	Interferenza/continuità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

Contenuti del piano

Nella **componente paesistica di Piano** riferito all'ambito comunale sono state individuate, con maggior dettaglio ed integrazione, le componenti paesistiche del P.T.C.P. e del Piano del Parco, considerando le valutazioni morfologico - strutturali, vedutistiche e simboliche secondo chiavi di lettura di livello locale e sovralocale del punto 3 della d.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, riassunte nel relativo elaborato che riporta la "Sintesi delle condizioni paesistiche" individuate per il territorio di Cedegolo.

Il percorso metodologico scelto è simile, quindi, a quanto dettato dall'analisi della componente paesistica del Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P). L'analisi viene strutturata in base al contesto comunale, coerenziando ed affinando la lettura delle informazioni relative al paesaggio locale, aggiornate e sistematizzate attraverso il rilievo in loco per evidenziare eventuali elementi significativi del paesaggio non rilevabili a scala Regionale o Provinciale.

Alla **scala comunale** sono state individuate, le **componenti paesistiche** che, tramite valutazioni sistemiche, simboliche e vedutistiche e letture a scala sovralocale e locale, hanno consentito di attribuire dei gradi di sensibilità paesistica al territorio.

L'analisi si struttura attraverso le seguenti tipologie di paesaggio:

- **paesaggio fisico e naturale**
- **paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale**
- **paesaggio storico culturale**
- **paesaggio urbano**

verificando, inoltre, l'esistenza di:

- **elementi di criticità o di degrado del paesaggio**
- **contesti di rilevanza paesistica**

La scala di rappresentazione scelta 1:5000 ha dato una lettura generale, ma sufficientemente leggibile dello stato di fatto del paesaggio del Comune di Cedegolo, evidenziando gli ambiti particolare connotativi dal punto di vista paesistico-ambientale.

Nello specifico sono state rilevate le seguenti componenti paesistiche:

ANALISI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Per questa analisi sono state considerate quelle voci significative per descrivere le caratteristiche naturali del territorio di Cedegolo, partendo dall'analisi già esistente, integrandole con coerenze di dettaglio sul supporto del volo aerofotogrammetrico alla scala comunale 1:5000.

Componenti del paesaggio fisico e naturale individuate nella tavola DP9.1

Laghetti alpini, bacini idrici
Sorgenti
Vegetazione rupestre
Cascata
Prati e pascoli permanenti
Prati e pascoli con presenza di essenze arboree isolate
Zona prati terrazzati (fonte Parco)
Vegetazione arbustiva e cespuglieti
Vegetazione arbustiva di ambiente ripariale
Vegetazione arbustiva e cespuglieti con presenza di macchie di vegetazione arborea
Zona umida
Accumuli detritici
Massi
Boschi di latifoglie a ceduo
Latifoglie ad alto fusto
Boschi di conifere
Boschi di conifere misto ceduo
Crinali e loro ambiti di tutela
Idrografia principale
Idrografia secondaria (torrenti)
Aree adiacenti ai corpi idrici principali
Aree sabbiose, ghiaiose
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

ANALISI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

L'analisi di queste componenti è fondamentale per comprendere i mutamenti del paesaggio agrario avvenuta in funzione dell'evoluzione della cultura contadina e dell'avvicinarsi delle pratiche culturali.

Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale individuate nella tavola DP9.2

Vigneti
Castagneti da frutto
Prati associati seminativi nel fondovalle
Seminativo semplice
Cascina
Malga
Terrazzamenti con muri a secco e gradonature

ANALISI DEL PAESAGGIO URBANO E STORICO CULTURALE

L'analisi conoscitiva e ricognitiva del paesaggio urbano è legata alle informazioni sulle dinamiche dello sviluppo storico-urbanistico della città, necessarie per indirizzare le linee dello sviluppo del territorio, attuando strategie pianificatorie compatibili e in grado di produrre un paesaggio di qualità.

Componenti del paesaggio storico culturale individuate nella tavola DP9.3

Strade storiche principali
Strade storiche secondarie
Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo
Chiesa
Santella
Torre
Monumento civile
Fontana
Centrale idroelettrica
Stazione ferroviaria
Ponte

Questa ricognizione degli elementi storici puntuali (manufatti edilizi isolati), come Chiesa, Santella, Edicola sacra, Cappella, Palazzi e degli elementi lineari (tacciati viari storici), rappresentano il valore storico-architettonico e la testimonianza della religiosità e della cultura civile locale del passato.

Viene posta particolare attenzione per quei luoghi della memoria che testimoniano preesistenze di culture passate e caratteri identificativi dei luoghi (torre).

Si tratta di componenti sensibili che necessitano di attenzione nella definizione delle possibilità di trasformabilità o meno di un contesto. Sono quegli elementi che rappresentano le "invarianti territoriali", già vincolati "ope legis", i fondamenti del quadro paesistico in analisi.

Questi aspetti determinano la qualità del paesaggio e i diversi gradi di sensibilità che forniscono le indicazioni sulla realizzabilità degli interventi potenzialmente proponibili.

Componenti del paesaggio urbano individuate nella tavola DP9.3

Centri e nuclei storici
Altre aree edificate
Aree servizi (realizzate)
Altre aree edificate (impegnate dal PRG vigente)
Aree servizi (impegnate dal PRG vigente)
Aree produttive (realizzate)
Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Viabilità in costruzione e/o di progetto

Cedegolo si presenta con due nuclei urbani consolidati che con il tempo si sono quasi saldati. L'analisi del paesaggio urbano, considera anche gli sviluppi più o meno recenti, dove vengono articolati, con diverse declinazioni, gli standard, le aree

urbanizzate residenziali e quelle produttive, definendo l'ambito consolidato, inteso come sistema costruito anche alle soglie .

Tale processo è volto alla verifica delle tendenze di un paesaggio in trasformazione e alla definizione di indirizzi per le scelte urbanistiche rispetto alla collocazione dei siti di maggiore sensibilità.

In questa analisi viene inoltre indicato il sistema viario, che è la componente paesistica di definizione del grado frammentazione ambientale del territorio, ma che rappresenta il potenziamento della fruibilità e, quindi, della percezione al paesaggio.

Il paesaggio è legato al disegno urbano originario, frutto di un rapporto di equilibrio tra attività umana e territorio circostante, che attualmente ha subito alcune variazioni dovute all'abbandono della agricoltura di montagna, alle attività umane e alle esigenze della società in evoluzione.

RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Il paesaggio del Comune di Cedegolo si caratterizza dalla presenza di rilievi e dal parco dell'Adamello.

Componenti di rilevanza paesistica, identificative, percettive e valorizzative del paesaggio individuate nella tavola DP9.4

Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme. Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici d'elevata significatività

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)

Punti panoramici

Visuali panoramiche

Sentieri di valenza paesistica

Itinerari di fruizione paesistica

La viabilità che si snoda nel territorio, attraversando i luoghi storici, diventa l'elemento di valorizzazione e riconoscibilità della composizione panoramica del paesaggio, patrimonio comune di rilevanza paesistica.

I "Land Marks", sono invece luoghi di importanza paesistica e percettiva, cioè di rilevanza, per la presenza di beni storici puntuali, particolarmente significativi

Componenti di criticità e degrado del paesaggio individuate nella tavola DP9.4

Elettrodotti esistenti e/o di progetto

Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

L'individuazione e l'attribuzione delle componenti di Criticità e Rilevanza di cui sopra ha costituito non solo atto ricognitivo dei contenuti indicati dal P.T.C.P., ma operazione autonoma di rielaborazione ed attribuzione conseguente della puntuale verifica della presenza e consistenza delle altre componenti.

In particolar modo l'attribuzione dei fattori di rilevanza non è ascrivibile a soli aspetti di tipo percettivo vedutistico, ma dalla compresenza, in un ambito ristretto, dei medesimi uniti a presenza di componenti significative ed identificative degli altri "paesaggi" (fisico-naturale, dell'antropizzazione culturale, storico culturale ed urbano).

SINTESI DELLE COMPONENTI PAESISTICHE

Questo elaborato è quello fondamentale per la lettura del paesaggio di tutte le componenti e delle rilevanze presenti individuate.

La lettura attenta di questa tavola fornisce la reale vulnerabilità del paesaggio di Cedegolo, consentendo l'immediata individuazione delle aree paesisticamente integre, da tutelare e quelle in cui poter generare nuovo tessuto urbano, perché prive di particolari elementi di vulnerabilità.

Da questa analisi inoltre è possibile capire quali connessioni paesistiche vanno tutelate e quali sono gli elementi di possibile valorizzazione.

Attribuzione delle classi di sensibilità paesistica

L'individuazione delle classi di sensibilità paesistica, evidenziata dagli areali, è operazione di sintesi finalizzata alla gestione degli indirizzi e delle prescrizioni.

L'elaborato costituisce di fatto strumento di sintesi degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche.

La chiave di lettura dei gradi di sensibilità è legata all'individuazione di caratteristiche ambientali, di percezione panoramica e storico culturali rilevanti.

La presenza considerevole, in determinati ambiti territoriali, di elementi dell'identità territoriale locale (valore simbolico), di singolari caratteristiche floro-vegetazionali (valore sistemico) e di scorci o vedute panoramiche ricche di significati (valore vedutistico) indica un ambito paesisticamente sensibile.

Conseguentemente all'individuazione delle componenti di cui al precedente punto sono state determinate le **classi di sensibilità paesistica** su tutto il territorio.

L'operazione di attribuzione delle classi di sensibilità paesistica ha determinato una scansione secondo i seguenti valori:

- (1) - *Sensibilità paesistica molto bassa*
- (2) - *Sensibilità paesistica bassa*
- (3) - *Sensibilità paesistica media*
- (4) - *Sensibilità paesistica alta*
- (5) - *Sensibilità paesistica molto alta*

L'attribuzione delle classi di sensibilità, evidenziata dagli areali di cui all'apposita tavola, è operazione di sintesi usata come strumento finale non sostitutivo degli effetti derivanti dalla presenza delle componenti paesistiche sopra individuate.

Gli indirizzi di tutela riportati avranno per le componenti paesistiche interessate la coerenza di:

- **Prescrizioni** se ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5)
- **Indirizzi** se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) media (3)
- **Direttive** se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) bassa (1)

Nel territorio di Cedegolo sono stati attribuiti tre diversi gradi di sensibilità, dal terzo al quinto incluso.

Le aree maggiormente conservate dal punto di vista delle componenti significative (naturalità, preesistenze storiche ed elementi identitari di culture locali) interessa l'ambito del paesaggio montano.

Il paesaggio viene, quindi, valorizzato e tutelato in base al grado di sensibilità individuato e alle componenti paesistiche presenti, opportunamente normate tramite prescrizione specifica su ogni singola voce, anche se collocata in un areale a grado di sensibilità basso.

Metodologia d'indagine

Dati e strumenti

Per l'analisi delle componenti sono state usate le seguenti banche dati:

-Dusaf

Base Informativa della Destinazione d'Uso dei Suoli Agricolo-Forestali della Regione Lombardia. È una base informativa omogenea di tutto il territorio lombardo relativa alla destinazione d'uso dei suoli. Il progetto si è concluso nel mese di luglio 2002.

-La carta dei suoli (Ersal)

La carta dei suoli, chiamata anche carta pedologica, fornisce le informazioni utili a valutare l'idoneità di un territorio ad essere utilizzato per le diverse attività umane (agricoltura, selvicoltura, urbanistica, industria, viabilità, impianti vari, ricreazione, ...).

Per tale motivo essa si presenta come strumento fondamentale per la gestione e la pianificazione di un territorio.

Attraverso la carta pedologica vengono individuate l'estensione e la distribuzione dei principali tipi di suolo rilevati, campionati e analizzati su tutto il territorio lombardo.

-Dati del Parco

-Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali

Il "mosaico degli strumenti urbanistici comunali" consiste nell'assemblaggio delle previsioni dei Piani Regolatori Generali vigenti in un determinato ambito sovracomunale, opportunamente standardizzati e resi confrontabili l'uno con l'altro.

Tradizionalmente, il Mosaico è stato pensato come costituito da una o più tavole a scala 1:10.000 o 1:25.000, che riportassero con un'unica metodologia e simbologia (e dunque con un'unica legenda) le previsioni dei P.R.G. compresi in quell'ambito, costituendo ciascun piano - nella sua versione uniformata e standardizzata - una singola tessera del Mosaico medesimo.

Strumenti d'elaborazione

Per l'elaborazione dei dati sono stati usati i supporti G.I.S.

ArcView 3.2

Autodesk Map 3D 2007

I dati rilevati sono stati altresì verificati in loco attraverso una serie di sopralluoghi con conseguente produzione di specifica documentazione fotografica.

5.7.4 La compatibilità paesistica del PGT e i criteri di valutazione dei futuri nuovi strumenti generali o parziali in variante

La ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione conoscitiva del territorio comunale fondamentale per la redazione dello strumento urbanistico generale, di adeguamento al P.T.C.P. ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. , di presupposto per la trasformazione territoriale, nonché criterio di valutazione dei contenuti delle future trasformazioni urbanistiche frutto dei nuovi strumenti generali o di loro varianti parziali.

Ogni singolo ambito di trasformazione AT è stata cartografato e numerato, nell'Allegato del Documento di Piano DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" ed è stata riportata alla voce "Prescrizioni specifiche per l'inserimento paesistico ambientale" la prescrizione specifica che integra le norme.

Le prescrizioni specifiche, i criteri e parametri per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti, riportati all'art. 6 dell' allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio", costituiscono integrativo imprescindibile per la valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico generale con il P.T.C.P.

I criteri esposti dell' allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" all'art. 4, determineranno l'effetto cogente previsto relativamente alle future previsioni di trasformazione; secondo quanto riportato nelle schede dell'allegato specifico.

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi dell'art. 7 dell'allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici dell'Allegato del Documento di Piano DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" nonché delle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

5.7.5 La valutazione paesistica delle aree soggette a trasformazione territoriale presenti e future

Le zone di espansione soggette a Piano Attuativo dovranno essere supportate da uno studio paesistico di contesto con i contenuti e gli obiettivi di cui all'art. 7 dell'allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio".

1) Le aree **non compatibili** a trasformazione urbanistica sono le porzioni di territorio che intercettano:

- la classe di sensibilità 5 (fatti salvi i ricadenti ambiti urbanizzati individuati nella tavola di sintesi e gli ampliamenti degli edifici esistenti)
- le porzioni di territorio (anche ricadenti in altre classi di sensibilità) in cui risultino sovrapposti, alle componenti paesistiche di seguito specificate:

Laghetti alpini, bacini idrici
Sorgenti
Vegetazione rupestre
Cascata
Zona umida
Massi
Boschi di conifere
Boschi di conifere misto ceduo
Crinali e loro ambiti di tutela
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

le componenti di rilevanza:

Ambiti di elevato valore percettivo
Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
Punti panoramici
Visuali panoramiche
Sentieri di valenza paesistica
Itinerari di fruizione paesistica

2) Le aree **compatibili con condizioni** per la trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio, appartenenti alle classi di sensibilità 3 e 4, che intercettano in modo non sovrapposto:

Le componenti del paesaggio fisico-naturale:

Laghetti alpini, bacini idrici
Sorgenti
Vegetazione rupestre
Cascata
Prati e pascoli permanenti
Prati e pascoli con presenza di essenze arboree isolate
Zona prati terrazzati (fonte Parco)
Vegetazione arbustiva e cespuglieti
Vegetazione arbustiva di ambiente ripariale
Vegetazione arbustiva e cespuglieti con presenza di macchie di vegetazione arborea
Zona umida
Accumuli detritici
Massi
Boschi di latifoglie a ceduo
Latifoglie ad alto fusto
Boschi di conifere
Boschi di conifere misto ceduo
Crinali e loro ambiti di tutela
Idrografia principale
Idrografia secondaria (torrenti)
Aree adiacenti ai corpi idrici principali
Aree sabbiose, ghiaiose
Ambiti di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica

Le componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:

Castagneti da frutto
Cascina
Malga
Terrazzamenti con muri a secco e gradonature

Le componenti del paesaggio storico-culturale:

Strade storiche principali
Strade storiche secondarie
Ferrovia Brescia-Iseo-Edolo
Chiesa
Santella
Torre
Monumento civile
Fontana
Centrale idroelettrica
Stazione ferroviaria
Ponte
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.M. D.Lgs 42/2004 art.10 com.3
Immobili d'interesse storico-artistico ai sensi D.Lgs 42/2004 art.10 com.1-2-4
Immobili segnalati da PTCP

Le componenti del paesaggio urbano:

Centri e nuclei storici
Insedimenti sparsi di antica formazione

Le rilevanze paesistiche:

Ambiti di elevato valore percettivo
Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
Punti panoramici
Visuali panoramiche
Sentieri di valenza paesistica
Itinerari di fruizione paesistica

3) Le aree **compatibili** a trasformazione urbanistica sono tutte le porzioni di territorio (ricadenti nelle classi di sensibilità 1 e 2) che dovranno comunque osservare le indicazioni di tutela paesistiche specifiche per ciascuna delle componenti individuate così come specificato all'art. 8 dell'allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio.

Per le trasformazioni previste ritenute compatibili dovranno essere osservati i contenuti specifici dell'allegato del Documento di Piano DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano", nonché delle eventuali disposizioni derivanti dai futuri piani paesistici di contesto.

5.7.6 Gli elaborati del sistema dei beni culturali – del paesaggio e il P.G.T.

Le trasformazioni territoriali sono regolamentate nel Piano di Governo del Territorio dal Piano delle Regole, e dalle relative N.T.A presenti, dagli elaborati di dettaglio, dalle schede di rilevazione e progetto degli edifici dei centri storici, se presenti.

L'analisi del sistema dei beni culturali e del paesaggio attraverso la ricognizione delle componenti paesistiche, costituisce una operazione basilare per completare il quadro conoscitivo del territorio comunale, di supporto analitico, di indirizzo e di prescrizione, per le future scelte di trasformazione territoriale. Esso non rappresenta strumento di previsione urbanistica, ma integra il documento di piano di un'analisi paesistico-ambientale volta valorizzare e indirizzare le scelte di pianificazione urbanistica.

L'analisi della componente paesistica di cui al presente strumento urbanistico ed i contenuti delle norme d'indirizzo dell'allegato PR_3A "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio" interessano tutto il territorio comunale indipendentemente che porzioni del medesimo siano soggette a specifica tutela ai sensi della parte I e III del Dlgs 42/2004.

Per tali eventuali porzioni i contenuti delle analisi del Sistema dei beni culturali e del paesaggio e delle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio integrano quelli presenti nei vincoli esistenti.

La tavola DP9.6 "scomposizione del territorio in classi di sensibilità paesistica" individua le classi di sensibilità, mentre l'elaborato grafico DP4 "Individuazione dei vincoli e delle tutele "ope legis" dettaglia anche i vincoli presenti sul territorio.

La tutela è estesa a tutte le componenti paesistiche presenti, cartografate e no, i progetti di trasformazione dovranno essere corredati da documentazione conoscitiva di dettaglio coerente con i contenuti degli elaborati grafici DP 9.1-9.2-9.3-9.4 e 9.6 In caso di discordanza prevalgono gli elementi cartografati alla scala di maggior dettaglio, quelli individuati degli elaborati grafici DP 9.1-9.2-9.3-9.4 rispetto all'elaborato DP9.6 e/o quelli derivanti da una ulteriore puntuale verifica di consistenza e natura in loco.

Quanto riportato dall'allegato DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano" costituisce elemento di supporto per le azioni dirette di tutela e valorizzazione paesistica, da tenersi direttamente o sotto il coordinamento dell'Amministrazione comunale

5.7.7 La valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che ricadono nelle componenti paesistiche rilevate, caratterizzate dai gradi di sensibilità 3) 4) 5), sono soggette a valutazione d'incidenza paesistica (esame paesistico) indipendentemente dalla presenza di forme di tutela di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

La finalità è consentire l'espressione di giudizio dell'impatto paesistico del progetto che potrà articolarsi in:

- positivo
- neutro (con eventuali prescrizioni)
- negativo (necessità di revisione)

La tabella¹ della d.G.R. 8 novembre 2002 n.7/11045, viene assunta come criterio esemplificativo per la determinazione del grado d'incidenza dei progetti. Quest'ultimo servirà per verificare il rapporto dell'intervento rispetto agli indirizzi del piano paesistico e per innescare un processo di sensibilizzazione dei tecnici nei confronti della risorsa territorio. Il meccanismo è quello della verifica delle compatibilità per migliorare la qualità delle trasformazioni.

La redazione di tale valutazione è a carico del tecnico progettista e verificata dal Responsabile comunale del Procedimento e/o dagli esperti ambientali della C.I.E.

¹ Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME TECNICHE per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio

I pesi valutativi, da utilizzare per la determinazione del **grado d'incidenza del progetto**, verranno attribuiti, sulla scorta delle indicazioni della specifica tabella², attraverso un'operazione sintetica che consideri responsabilmente, il peso dei diversi parametri.

La determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, il conseguente giudizio di compatibilità e/o le prescrizioni mitigative derivano dalla tabella³ che riassume in sintesi i **livelli possibili d'impatto paesistico** in relazione alle soglie di rilevanza.

Alla luce delle condizioni complessive paesistiche e della specificità del territorio comunale, si articolano i seguenti parametri:

- soglia di rilevanza ≥ 5
- soglia di tolleranza ≥ 15

I progetti che **superano la soglia di rilevanza** dovranno essere supportati da una relazione paesistica redatta con i contenuti del punto 6 della d.G.R. n.7/11045. Questa relazione dovrà considerare i contenuti delle "NORME D'INDIRIZZO" per ciascuna componente, interessata dalla proposta di trasformazione evidenziando altresì gli effetti, il livello di sostenibilità e le eventuali mitigazioni previste.

I progetti che **superano la soglia di tolleranza** non risultano di fatto accettabili e potranno essere valutati a condizione di rilevanti modifiche

I progetti che **non superano la soglia di rilevanza** non necessitano di relazione paesistica ma è salvaguardata la possibilità, a discrezione del responsabile del procedimento e/o degli esperti ambientali, di introdurre modifiche o mitigazioni sulla base dei contenuti derivati dalle "NORME D'INDIRIZZO" paesistiche.

5.7.8 Il Piano Paesistico di contesto

Gli interventi di trasformazione urbanizzativi previsti, non attuati nel P.R.G. e riconfermati nel P.G.T., nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle "componenti di rilevanza paesistica" e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (soggetti a piano attuativo) sono soggetti a Piano Paesistico di contesto

5.7.9 Le indicazioni di tutela specifiche per ciascuna componente individuata

Considerando prevalente la finalità del controllo degli effetti paesistici delle modalità di trasformazione, le seguenti prescrizioni, in linea con i contenuti dell'allegato I al P.T.C.P., e con le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale

² Tabella per la "DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME TECNICHE per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio
³ Tabella dei "LIVELLI D'IMPATTO PAESISTICO" allegata art. 6 delle NORME TECNICHE per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio.

dell'Adamello prescindono dalle destinazioni urbanistiche e dai parametri edilizi che risultano comunque normati nello specifico dagli altri titoli del Piano delle Regole. Tali prescrizioni sono da osservare indipendentemente dal grado di sensibilità ma secondo le modalità di cui all'art. 3 - "Classi di sensibilità" e dal grado d'incidenza del progetto".

I contenuti dell'apparato normativo "paesistico" e il livello di coerenza delle indicazioni di tutela specifiche hanno efficacia non solo per quanto contemplato nel Piano delle Regole e/o per le modalità di attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, ma anche per la verifica di compatibilità delle eventuali future proposte con effetto di contenuto di variante al presente P.G.T.

Ai fini della corretta applicazione delle prescrizioni, l'eventuale verifica di ulteriore dettaglio (piani paesistici di contesto e/o istruttoria progettuale alle autorizzazioni paesistiche) delle componenti cartografate o meno, dovrà basarsi sui caratteri identificativi e sugli elementi di criticità definiti nell'allegato I alle NTA del P.T.C.P.

5.7.10 Il sistema dei rischi

Nel territorio di Cedegolo non risultano presenti **fabbriche a rischio di incidente rilevante**.

Nelle tavole DP10.1 è riportata la zonizzazione acustica presente a Cedegolo.

Nelle tavole DP10.2 è riportata la rete degli elettrodotti con le rispettive distanze e rispetti.

Nelle tavole DP10.3 sono riportate le aziende agricole presenti a Cedegolo.

ALLEVAMENTI:

Descrizione Attività Istat	Codice Regionale	Azienda	Indirizzo	Comune	Totale Capi
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS00301	ALBERTELLI M. ANTONIA	VIA DOSINA - GREVO	CEDEGOLO	5
ALL. BOVINI PROD. CARNE INGRASSO	047BS00602	FERRARI GIACOMO	SENIDA 10	CEDEGOLO	1
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS00710	PEZZUCCHI ANGIOLINA	VIA RISSONA, 9 - GREVO	CEDEGOLO	2
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS00901	MAFFEIS CATERINA	GREVO-VIA PIAZZA	CEDEGOLO	1
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS01001	MAFFEIS CESARE GIACOMO	GREVO-V.LO DELLA CHIESA	CEDEGOLO	8
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS02001	PAROLETTI SALVATORE	VIA POGLIA - GREVO	CEDEGOLO	25
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS02810	MAFFEIS GIUSEPPE AGOSTINO	VIA TORCHIO	CEDEGOLO	3
ALL. BOVINI PROD. CARNE INGRASSO	047BS04301	PESSAROSSO G.PIETRO	VIA CEDEGOLO 2 - GREVO	CEDEGOLO	4

ALL. BOVINI PROD. CARNE INGRASSO	047BS04501	PAROLETTI GIROLAMO	PEDRO	CEDEGOLO	2
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS05401	MINICI G.MARIA	VIA DOSINA 5/A	CEDEGOLO	1
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS06701	MORASCHETTI MICHELA SANTINA	LOC. NESPOL - GREVO	CEDEGOLO	6
ALL. BOVINI RIPR. LATTE	047BS06901	SORTENI GIOVANNI	LOC. DERIA	CEDEGOLO	2
AZIENDE EQUINI	047BS06801	ALBERTELLI LENA PIERA	VIA MURALTO, 18	CEDEGOLO	1
AZIENDE EQUINI	047BS01104	MAFFEIS EVARISTINA	GREVO - LOC. ROGA	CEDEGOLO	2
AZIENDE EQUINI	047BS01303	MAFFEIS GIOVAN MARIA	VIA DOSINA, 12 - FRAZ. GREVO	CEDEGOLO	2
AZIENDE EQUINI	047BS05404	MINICI G.MARIA	VIA DOSINA 5/A	CEDEGOLO	1
AZIENDE EQUINI	047BS06404	MINICI OSCAR	LOC. BLER - GREVO	CEDEGOLO	2
AZIENDE EQUINI	047BS02004	PAROLETTI SALVATORE	VIA POGLIA - GREVO	CEDEGOLO	7
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS00402	BERNARDI OSVALDO	SENIDA 4	CEDEGOLO	8
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS00502	BONOMELLI ANGELA	GREVO-DOSINA 10	CEDEGOLO	4
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS00603	FERRARI GIACOMO	SENIDA 10	CEDEGOLO	1
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS01003	MAFFEIS CESARE GIACOMO	GREVO-V.LO DELLA CHIESA	CEDEGOLO	47
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS01103	MAFFEIS EVARISTINA	GREVO - LOC. ROGA	CEDEGOLO	40
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS02003	PAROLETTI SALVATORE	VIA POGLIA - GREVO	CEDEGOLO	74
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS02803	MAFFEIS GIUSEPPE AGOSTINO	VIA TORCHIO	CEDEGOLO	14
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS03402	SABBADINI CARLO	S. GIROLAMO	CEDEGOLO	6
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS03502	SACRISTANI ANTONIETTA	GREVO- MURALTO 4	CEDEGOLO	6
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS03702	SZUMIK ANA IRENE	GREVO-VIA COLTURELLE 1	CEDEGOLO	3
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS04302	PESSAROSSO G.PIETRO	VIA CEDEGOLO 2 - GREVO	CEDEGOLO	5
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS04502	PAROLETTI GIROLAMO	PEDRO	CEDEGOLO	4
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS05905	AZ. AGR. BAOLINO DI MORASCHETTI ELISA	VIA PENIGOLA, 4	CEDEGOLO	20
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS06102	PEDRETTI GUIDO	MENEGHINE	CEDEGOLO	7

ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS06403	MINICI OSCAR	LOC. BLER - GREVO	CEDEGOLO	10
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS06602	LAIDELLI MONICA	LOC. CAMPOLUNGO - DERIA	CEDEGOLO	30
ALLEVAMENTO CAPRINI	047BS06902	SORTENI GIOVANNI	LOC. DERIA	CEDEGOLO	4
ALLEVAMENTO OVINI	047BS00101	ALBERTELLI ELIO	GREVO-TORCHIO 25	CEDEGOLO	9
ALLEVAMENTO OVINI	047BS00501	BONOMELLI ANGELA	GREVO-DOSINA 10	CEDEGOLO	13
ALLEVAMENTO OVINI	047BS00601	FERRARI GIACOMO	SENIDA 10	CEDEGOLO	4
ALLEVAMENTO OVINI	047BS01002	MAFFEIS CESARE GIACOMO	GREVO-V.LO DELLA CHIESA	CEDEGOLO	3
ALLEVAMENTO OVINI	047BS01102	MAFFEIS EVARISTINA	GREVO - LOC. ROGA	CEDEGOLO	2
ALLEVAMENTO OVINI	047BS01301	MAFFEIS GIOVAN MARIA	VIA DOSINA, 12 - FRAZ. GREVO -	CEDEGOLO	5
ALLEVAMENTO OVINI	047BS02002	PAROLETTI SALVATORE	VIA POGLIA - GREVO	CEDEGOLO	68
ALLEVAMENTO OVINI	047BS02201	PEDRETTI EZIO GIULIANO	GREVO-PIAZZA, 11	CEDEGOLO	14
ALLEVAMENTO OVINI	047BS03202	PINA VINCENZO	DOSSO 3-ANDRISTA	CEDEGOLO	3
ALLEVAMENTO OVINI	047BS03501	SACRISTANI ANTONIETTA	GREVO-MURALTO 4	CEDEGOLO	39
ALLEVAMENTO OVINI	047BS03701	SZUMIK ANA IRENE	GREVO-VIA COLTURELLE 1	CEDEGOLO	25
ALLEVAMENTO OVINI	047BS03901	TORRI RICCARDO	GREVO-NAZIONALE 31	CEDEGOLO	5
ALLEVAMENTO OVINI	047BS04001	TOSINI FLAVIO	GREVO-LOC. NESPOLO	CEDEGOLO	4
ALLEVAMENTO OVINI	047BS05904	AZ. AGR. BAOLINO DI MORASCHETTI ELISA	VIA PENIGOLA, 4	CEDEGOLO	5
ALLEVAMENTO OVINI	047BS06301	PEZZUCCHI GIACOMO MAURO	FRAZ. GREVO - LOC. GAZZOLI	CEDEGOLO	3
ALLEVAMENTO OVINI	047bs06501	PESSAROSSI GIUSEPPE	LOC. CASTELAR	CEDEGOLO	6

MACELLI:

CORNA MARIA	VIA NAZIONALE N. 21	CEDEGOLO	IMPIANTO A CAPACITA' LIMITATA	95
-------------	---------------------	----------	-------------------------------	----

6. IL QUADRO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

6.1 L'assetto geologico, idrogeologico e sismico

E' disponibile e costituisce il riferimento per la redazione del documento di piano e dell'intero PGT l'indagine geologica di fattibilità redatta dal dott. Geol.Luca Albertelli. Si rimanda ai contenuti dell'elaborato specifico per qualsiasi specifica delucidazione. Il documento di piano integra i contenuti dello studio geologico e riprende nelle tavv DP11 i principali contenuti dello studio senza per altro alcuna pretesa di completezza per la quale si rimanda direttamente allo studio geologico.

7. IL PROGETTO DI PIANO

7.1 Gli obiettivi di sviluppo e le limitazioni della pianificazione sovraordinata e locale

Le tematiche di questo punto sono organizzate per argomenti, sviluppando gli aspetti sostanziali del Piano di natura progettuale.

Queste tematiche sono costantemente correlate agli aspetti normativi e procedurali/attuativi ed alle valutazioni qualitative e quantitative del P.G.T.

Si rimanda al Piano dei Servizi, relativamente alle previsioni dell'apparato normativo e quantificazioni e qualificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e al Piano delle Regole, relativamente alle previsioni dell'apparato normativo e quantificazioni e qualificazione del tessuto urbano consolidato.

In particolare la **Tav. DP12 Progetto di piano** si compone attraverso l'individuazione degli **ambiti di trasformazione**, dello sviluppo, della **trama viaria** (locale e sovralocale di progetto della Provincia e da PGT), del **tessuto urbano consolidato**, delle **macrozone urbanistiche**, suddivise per Nucleo di antica formazione, Edilizia residenziale, Edilizia consolidata per attività produttive, Standard e servizi, ed, infine, delle aree soggette a trasformazione tramite Piani Attuativi, Piani di Recupero.

Per ciò che attiene alla verifica e alle possibili limitazioni sovralocali o locali delle aree di trasformazioni si rimanda agli elaborati specifici del Progetto di Piano, tavv. DP12.3, DP12.4, nonché all'Allegato specifico di "**Condizioni di fattibilità degli Ambiti di Trasformazione**" nel quale si definiscono le condizioni di attuazione secondo la definizione di precisi parametri urbanistici e paesistici, specifici delle aree individuate.

7.2 Gli Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli **ambiti soggetti a trasformazione urbanistica** vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente **residenziale** di nuova formazione.

Sono stati individuati sulla base del principio generale di **contenimento del consumo di suolo** e di **concentrazione insediativa** in opposizione alle dinamiche attuali di dispersione insediativa e che, per dimensione territoriale e loro localizzazione strategica, risultano essenziali nella definizione del nuovo **assetto urbano**.

Tali previsioni sono essenzialmente localizzate, dunque, in prossimità del tessuto urbano consolidato con l'espresso intento di definire e riconquistare il **limite costruito**, rafforzando, dunque, e ricompattando i "**fronti**" della **città storica**.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di **Piani Attuativi**.

Le **dimensioni quantitative** in termini volumetrici sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione urbanistica, al fine di favorire un processo di costruzione che si relazioni coerentemente con i caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento con il conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o comparto specifico di ricaduta. Gli indici e i parametri edilizi che si devono seguire per la trasformazione di queste aree devono essere espressamente quelli riferiti alle relative norme contenute nell'apparato normativo del Piano delle Regole.

Le **previsioni** che sono state individuate sul territorio di Cedegolo sono localizzate ai margini del sistema insediativo.

Di seguito vengono, pertanto, definiti i parametri caratterizzanti gli ambiti di trasformazione, nonché le aree soggette a Piani Attuativi.

Per gli ATR 01 - 02 - 04 l'attuazione dell'ambito di trasformazione sarà subordinato alla verifica di compatibilità dell'intervento da parte del Parco dell'Adamello e relativa inclusione dell'ambito nella zona di iniziativa comunale così come definita dalle norme del Parco.

Ambito a trasformazione residenziale (ATR)			
N	Superficie TOTALE	Indice territoriale	Volume
ATR 01	3.120	1,00	3.120
ATR 02	1.120	1,00	1.120
ATR 03	5.100	1,00	5.100
ATR 04	2.650	1,00	2.650

Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con PA			
N	Superficie TOTALE	Indice territoriale	Volume
PA 01	1.089	1,00	1.089
PA 03	3.167	1,00	3.167
PA 04	1.024	1,00	1.024
PA 05	1.507	1,00	1.507
PA 06	1.296	1,00	1.296
PA 07	614	1,00	614
PA 08	1.098	1,00	1.098
PA 09	1.189	1,00	1.189
PA 10	1.201	1,00	1.201
PA 11	970	1,00	970

PA 12	2.830	1,00	2.830
PA 13	880	1,00	880
	16.865		16.865

7.3 Gli obiettivi quantitativi

La **capacità di sviluppo** prevista nel Documento di Piano si ipotizza possa valere per 10 anni, in considerazione del fatto che nei comuni inferiori ai 2000 abitanti il PGT non ha scadenza.

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO (PGT)

Strumento urbanistico vigente tempo (T0) - abitanti insediati da stato di attuazione attuale				100	215	175
Ambito residenziale	superficie	indice volumetrico	mc insediabili	ab.da PRG. (mc/ab)	ab.realmente insediati	ab.da progetto (mc/ab)
Nuclei di antica formazione	68.234			500	500	500
Ambiti residenziali consolidati a media densità	125.350	1,10	137.885	1.379	640	788
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	9.936	1,00	9.936	99	46	57
tot. abitanti teorici insediati			147.821	1.978	1.186	1.345

Strumento urbanistico di progetto tempo (Tn) - previsioni residenziali ad attuazione completata				100	215	175
Ambito residenziale	superficie	indice volumetrico	mc insediabili	ab.da PRG. (mc/ab)	ab.realmente insediati	ab.da progetto (mc/ab)
Nuclei di antica formazione	68.234			560	560	560
Ambiti residenziali consolidati a media densità	139.481	1,10	153.429	1.534	712	877
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità	21.463	1,00	21.463	215	100	123
Ambiti residenziali consolidati a bassa densità con PA	16.865	1,00	16.865	169	78	96
Ambito a trasformazione residenziale (ATR)	11.667	1,00	11.979	120	56	68
tot. abitanti teorici insediabili			203.736	2.597	1.506	1.724

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO (PGT)

Dati	
Abitanti reali al 31/12/2007	1.264
Abitanti reali al 31/12/1997	1.263
Incremento abitanti nel decennio	1

Famiglie reali al 31/12/2006	553
Famiglie reali al 31/12/1996	542
Incremento famiglie nel decennio	11

Elaborazioni	
Composizione media della famiglia al 31/12/2007	2,29
Composizione media della famiglia al 31/12/1997	2,33

Verifica	100	215	175
	Volume per ab da PRG. (mc/ab)	Vol. per ab.reale esterno al c.s. e zona agricola (mc/ab)	Vol. per ab.da progetto (mc/ab)
Rapporto tra abitanti teorici insediati / abitanti insediati reali al 31/12/07	1,57	0,94	1,06

Famiglie nel nucleo storico al 31/12/2007	219
Famiglie in ambito urbanizzato consolidato esterne centro storico al 31/12/2007	294
Famiglie in zona agricola al 31/12/2007	40
Famiglie reali al 31/12/2007	553

Abitanti nel nucleo storico al 31/12/2007	500
Abitanti in ambito urbanizzato consolidato esterne centro storico al 31/12/2007	673
Abitanti in zona agricola al 31/12/2007	91
Abitanti reali al 31/12/2007	1.264

Volume residenziale disponibile esterno al C.S. ed alla zona agricola	147.821
Quota invenduta, non residenti o disabitata	2,00%
Volume residenziale esterno al C.S. ed alla zona agricola al netto della quota invenduta	144.865
Volume medio per abitante reale residente esterno al C.S. ed alla zona agricola	215
Volume medio per famiglia residente esterna al C.S. no agric.	492

Progetto

Quota crescita assoluta dalle previsioni strumento vigente (abitanti)	619	320	380
Quota crescita assoluta dalle previsioni strumento vigente (famiglie)	271	140	166

	Volume per ab da PRG. (mc/ab)	Vol. per ab.reale esterno al c.s. e zona agricola (mc/ab)	Vol. per ab.da progetto (mc/ab)
Volume da prevedere nuovo strumento rispetto allo stato di attuazione (10 anni)	61.915	68.838	66.415

DIMENSIONAMENTO GENERALE RESIDENZIALE E STIMA DEL FABBISOGNO (PGT)

Verifica dotazione di servizi

SERVIZI PER RESIDENZA	ATTUATO	NON ATTUATO
Ambiti - immobili destinati a servizi ESISTENTI	39.433	0
Ambiti - immobili destinati a servizi DI PROGETTO	0	9.702
	39.433	9.702
	49.135	

	100	215	175
Verifiche riferite al residenziale (stato attuale)	Volume per ab da PRG. (mc/ab)	Vol. per ab.reale esterno al c.s. e zona agricola (mc/ab)	Vol. per ab.da progetto (mc/ab)
A) dotazione pro capite (abitanti teorici insediati) mq	20	33	29
B) dotazione pro capite (abitanti reali insediati al 2007) mq		31,20	

Verifiche riferite al residenziale (stato di progetto)

C) dotazione prevista pro capite (abitanti teorici totali insediabili) mq	19	33	28
---	----	----	----

La definizione ed il dimensionamento degli **obiettivi di sviluppo** deve strutturarsi su condizioni di coerenza con la logica di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali. Deve, inoltre, attuarsi in stretta correlazione con la definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché riferirsi sempre alla reale distribuzione rilevata sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, valutato anche alla scala sovralocale, prevedendone, nel caso se ne determini la necessità, un opportuno potenziamento e/o miglioramento di utilizzo, per ricercare la miglior razionalizzazione complessiva degli insediamenti e la realizzazione di effetti sinergici tra le varie tipologie di interventi.

7.4 Consumo di suolo del PGT

DATI CONSUMO DI SUOLO PGT

Suolo urbanizzato (consolidato)

Edificato consolidato		MQ	%	
1	Infrastrutture stradali e ferroviarie:	117.259	23,28%	
2	Residenza consolidato:	Nuclei di antica formazione:	68.234	13,55%
		Ambiti consolidati a media densità:	125.350	24,89%
		Ambiti consolidati bassa densità:	9.936	1,97%
		Ambito di Trasformazione Residenziale:	0	0,00%
6	Ambiti consolidati a media densità con Piano di Recupero:	1.407	0,28%	
7	Ambiti consolidati bassa densità con Piano Attuativo:	0	0,00%	
8	Ambiti consolidati bassa densità con Volumetria Definita:	0	0,00%	
9	Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali:	5.286	1,05%	
10	Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune:	136.697	27,14%	
11	Ambiti - immobili destinati a servizi ESISTENTI:	39.433	7,83%	
12	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:	0		
13	SUOLO URBANIZZATO CONVENZIONALE (1+_+11)	503.602	100,00%	
14	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (12)	0		
15	COMPLESSIVO (13+14)	503.602		

Suolo urbanizzabile (espansione)

Quantità residue da PRG vigente		MQ	%	
16	Infrastrutture stradali e ferroviarie previste:	3.865	7,69%	
17	Residenza NON edificata da PRG vigente:	Nuclei di antica formazione:	0	0,00%
		Ambiti consolidati a media densità:	14.131	28,13%
		Ambiti consolidati bassa densità:	10.266	20,44%
		Ambito di Trasformazione Residenziale:	0	0,00%
21	Ambiti consolidati a media densità con Piano di Recupero:	0	0,00%	
22	Ambiti consolidati bassa densità con Piano Attuativo:	16.865	33,58%	
23	Ambiti consolidati bassa densità con Volumetria Definita:	0	0,00%	
24	Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali:	0	0,00%	
25	Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune:	0	0,00%	
26	Ambiti - immobili destinati a servizi DI PROGETTO:	5.102	10,16%	
27	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:	0		
			100,00%	
Quantità aggiuntive nuovo strumento generale/variante		MQ	%	
28	Infrastrutture stradali e ferroviarie di progetto:	0	0,00%	

29	Residenza di progetto (espansione):	Nuclei di antica formazione:	0	0,00%
30		Ambiti consolidati a media densità:	0	0,00%
31		Ambiti consolidati bassa densità:	1.261	7,19%
32	Ambito di Trasformazione Residenziale:		11.667	66,56%
33	Ambiti consolidati a media densità con Piano di Recupero:		0	0,00%
34	Ambiti consolidati bassa densità con Piano Attuativo:		0	0,00%
35	Ambiti consolidati bassa densità con Volumetria Definita:		0	0,00%
36	Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali:		0	0,00%
37	Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune:		0	0,00%
38	Ambiti - immobili destinati a servizi DI PROGETTO:		4.600	26,24%
39	Parchi urbani sovracomunali e territoriali esistenti:		0	
				100,00%
40	Fabb pregresso standard < standard di legge = 26,5 mq/ab):		0	
41	SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (16+_+26)	50.229	
42		AGGIUNTIVO (nuovo PGT) (28+_+38)	17.528	
43		PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (27+39)	0	
44		COMPLESSIVO (41+42+43)	67.757	
45		STANDARD ARRETRATO (40)	0	
46		CONVENZIONALE (41+42-45)	67.757	

STIMA CONVENZIONALE DI CONSUMO DI SUOLO

con riferimento all'art. 141 delle NTA del PTCP

Comune di CEDEGOLO		
Tipo di comune:	montano	
PGT DI PROGETTO		
Periodo di riferimento gli ultimi 10 anni:	1997	2007

	1997	2007
Popolazione e famiglie		
Popolazione al 31/12:	1263	1264
Famiglie al 31/12:	542	553
Popolazione residente/famiglia	2,33	2,29

Saldo naturale nel periodo considerato

Nati (0-n):	108
Morti (0-n):	152
Saldo naturale (nati-morti) (0-n):	-44

Dati

Crescita esogena media del SUS (%):	1,2%
Crescita esogena media del SUS (n.famiglie):	7

SUOLO URBANIZZATO	CONVENZIONALE (1+_+11)	503.602,00 (A)
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI REALIZZATI (12)	0,00

	COMPLESSIVO (13+14)	503.602,00
SUOLO URBANIZZABILE	IN ESSERE (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire) (16+ <u> </u> +26)	50.229,00
	AGGIUNTIVO (nuovo PGT) (28+ <u> </u> +38)	17.528,00
	PARCHI URBANI SOVRACOMUNALI E TERRITORIALI PREVISTI (27+39)	0,00
	COMPLESSIVO (41+42+43)	67.757,00
	STANDARD ARRETRATO (40)	0,00
	CONVENZIONALE (41+42- 45)	67.757,00

(B)

SUOLO EFFETTIVAMENTE
CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT
(PREVISTO) **571.359,00 (C=A+B)**

<i>Calcoli</i>	DA CALCOLO	MEDIO DEL SUS*
ENDOGENO	18.213,45	(D)
ESOGENO	17.928,87	45.533,63 (E)

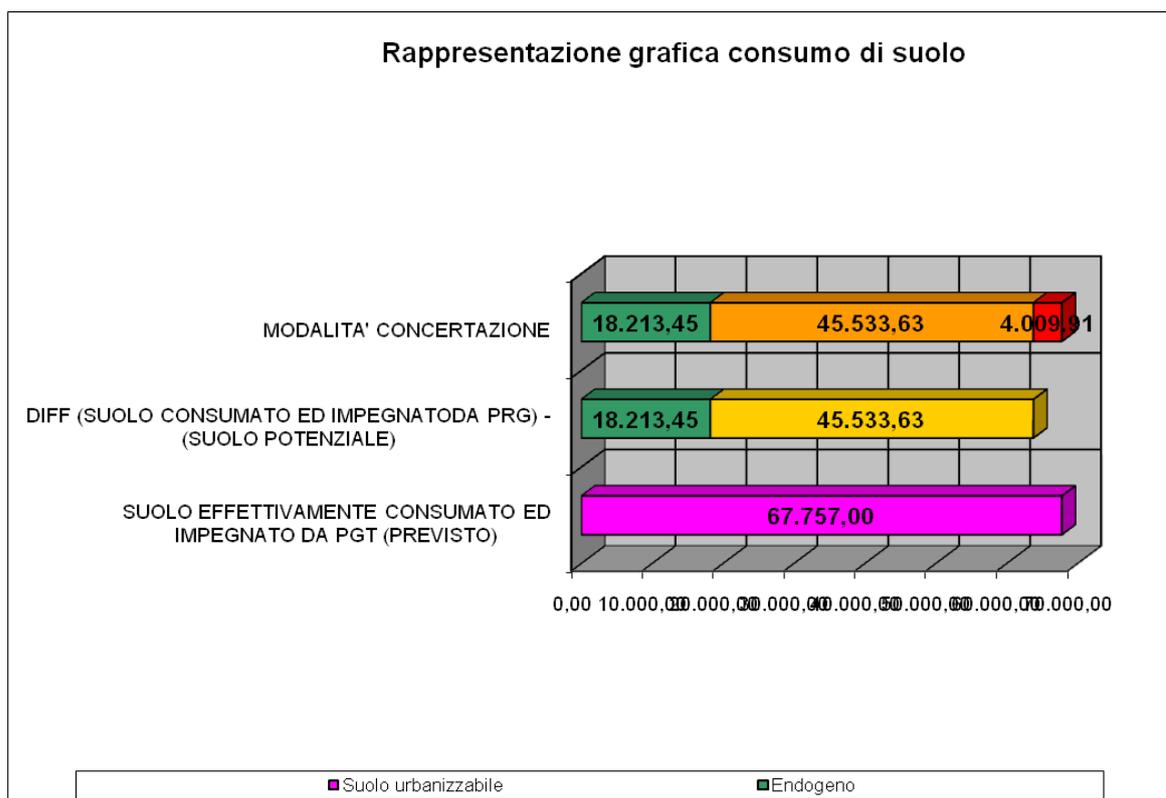
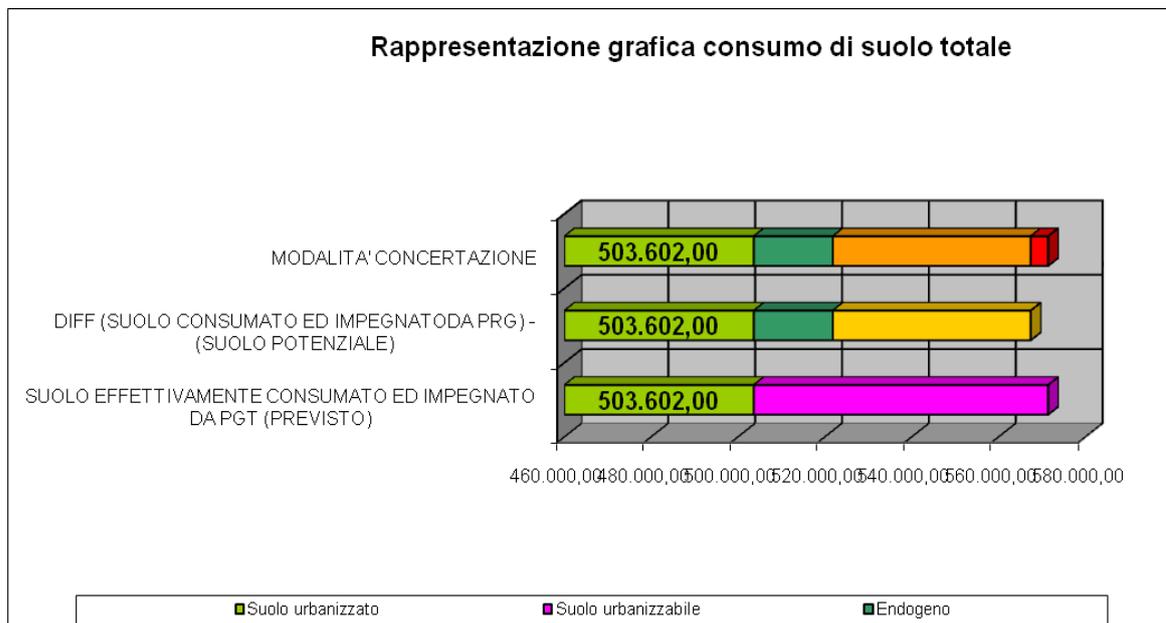
NUOVO SUOLO URBANIZZABILE POTENZIALE (ai sensi dell'art. 141 NTA PTCP)	539.744,32	567.349,09 (F=A+D+E)
---	------------	-----------------------------

DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	31.614,68	4.009,91 (G=C-F)
--	-----------	-------------------------

Art. 13 NTA del PTCP	SUOLO ESOGENO DA CONCERTARE CON LA PROVINCIA	17.928,87	45.533,63
	SUOLO ESOGENO ULTERIORE (da concertare con il SUS su intesa con la provincia)	31.614,68	4.009,91

*crescita esogena media riferita al SUS con minimo 50 famiglie

Consumo suolo	Suolo urbanizzato	%	Suolo urbanizzabile		Endogeno	Esogeno medio del SUS	Esogeno da concertare con la provincia	Quantità di esubero dell'esogeno medio
SUOLO EFFETTIVAMENTE CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PGT (PREVISTO)	503.602,00	88,14%	67.757,00	11,86%				
DIFF (SUOLO CONSUMATO ED IMPEGNATO DA PRG) - (SUOLO POTENZIALE)	503.602,00				18.213,45	45.533,63		
MODALITA' CONCERTAZIONE	503.602,00				18.213,45		45.533,63	4.009,91



Il progetto di piano riduce il consumo di suolo rispetto alle vecchie previsioni di PRG.

7.5 L'utilizzo del suolo

Le previsioni non attuate nel PRG sono state riconfermate. Nel nuovo strumento si è cercato di ottimizzare la suddivisione dei vecchi PL ridisegnandone i confini, per meglio rispondere a migliori esigenze qualitative ed attuative.

7.6 L'assetto infrastrutturale

Il Documento di Piano, come già precedentemente anticipato, prevede come uno degli obiettivi principali assunti in sede programmatica il potenziamento e il miglioramento del sistema della mobilità, con l'espresso intento di **riorganizzare la trama viaria** a servizio del sistema edificato, regolando non solo rapporti di prossimità o distanza spaziale, ma anche e soprattutto per ottimizzare ed integrare, secondo una logica di sviluppo complessivo, l'assetto insediativo di Cedegolo e Grevo. Tale obiettivo, pertanto, passa attraverso la definizione di interventi volti all'adeguamento della rete infrastrutturale esistente alle varie scale, locale e sovralocale.

La condizione maggiormente significativa che si evidenzia per il sistema viabilistico e della mobilità risulta essere l'indifferibilità nel completamento della variante all'abitato a cura della Provincia che passa nel comune di Sellero.

La presenza di traffico pesante di passaggio all'interno del tessuto viario principale che si sviluppa nell'ambito urbano accentua la problematica dell'accessibilità da parte della popolazione agli spazi individuati per la vita pubblica del comune, come i servizi pubblici e commerciali per la popolazione.

Intercettare e, quindi, convogliare il traffico pesante su una rete alternativa determina un migliore grado di accessibilità non solo per il sistema produttivo ma anche per il miglioramento delle condizioni complessive del sistema urbano sotto il profilo generale trasportistico.

Un ulteriore obiettivo a carattere locale è la variante all'abitato di Grevo che permetterà di fluidificare meglio il traffico verso sud sgravando il centro storico dal traffico di attraversamento.

7.7 Il sistema della residenza

Per ciò attiene la **residenza** le politiche d'intervento che si intendono intraprendere riguardano gli ambiti di trasformazione del territorio e le aree soggette a Piani attuativi.

Per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo che, oltre le normali dotazioni viabilistiche, di

parcheggi pubblici e di verde attrezzato di quartiere fissate in mq/mc insediabile, contempli la seguente condizione:

1) la dotazione di standard di qualità aggiuntiva, in attuazione alle previsioni del piano dei servizi, attraverso la corresponsione all'A.C. di un importo derivante dall'applicazione di circa 3 volte la tariffa vigente per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il Documento di Piano rapporta la quantità di volume realizzabile alla qualità della trasformazione urbana assegnando indici differenti nei seguenti casi:

	Descrizione	Indice aggiuntivo mc/mq
1.	Nel caso di rispetto rigoroso di tutte le indicazioni contenute nell'Allegato 3 alle presenti.	0,01
2.	Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area, anche fuori comparto, ma individuata nel piano dei servizi o nel piano triennale delle opere, pari al 8% della superficie territoriale con un minimo di 50 mq.	0,07
3.	Nel caso di realizzazione, nel contesto dell'attuazione del comparto, di una quota di edilizia di tipo economico popolare o comunque da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati col Comune, pari almeno al 15% della capacità edificatoria complessiva, calcolata con l'applicazione degli indici aggiuntivi.	0,07

È facoltà del Comune di attribuire cumulativamente la somma degli indici aggiuntivi indicati ai punti 1, 2 e 3 del prospetto (0,15 mc/mq in complesso) anche in relazione ad una sola delle due fattispecie elencate.

7.8 L'indirizzo delle risorse pubbliche e private per l'attuazione delle politiche d'intervento

La Legge Regionale 12/2005, all'art. 8, comma 2, lettera d, stabilisce la necessità e le modalità per la dimostrazione della **compatibilità delle politiche di intervento** individuate dall'Amministrazione Comunale con le **risorse economiche** attivabili dalla stessa.

Un aspetto, infatti, ritenuto di fondamentale importanza dalla Legge è costituito dalla dimensione temporale e dall'aspetto della **sostenibilità finanziaria** delle previsioni di pianificazione.

In tal senso il Documento di Piano deve assicurare stretta correlazione e coerenza tra le politiche di intervento e le linee di azione prefigurate da un lato ed il quadro delle risorse economiche dall'altro.

Gli **interventi previsti**, pertanto, vengono classificati in base alla **tipologia dell'intervento** e connotati dalla specifica **categoria, descrizione e localizzazione**, dal **costo previsto** e dalla **modalità di finanziamento**.

Inoltre l'elenco di opere sotto esposto viene incrociato con il **Piano Triennale delle Opere Pubbliche** in modo tale da definire oltre la scansione temporale degli interventi, che si sviluppa in un periodo compreso fra il 2007 e il 2009, anche le modalità possibili di attivazione del finanziamento **pubblico o privato**.

Il **coinvolgimento degli attori privati**, infatti, costituisce una via diretta e definita operativamente per il reperimento di risorse volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

Nel caso, infine, della definizione degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione Comunale per la trasformazione del territorio degli ambiti individuati si è proceduto all'adeguamento della tariffa degli stessi nel breve periodo, al fine di riequilibrare le stime previste nel bilancio complessivo delle opere.

Si veda l'allegato 4 delle norme del PS

7.9 Gli indici territoriali e le macrozone

Le strategie che il piano intende intraprendere per ciò che attiene agli indici territoriali fa riferimento a quanto disposto dalla L.R. 12/2005.

Gli indici che sono stati assegnati alle Aree di Trasformazione individuate sono stati resi omogenei e, conseguentemente, spalmanti sul territorio in modo pressoché univoco.

L'eventuale eccezione è connessa a ragioni contestualizzate specificatamente all'ambito interessato.

L'indice territoriale assegnato è di 1 mc/mq, valore che fa riferimento agli ambiti di trasformazione a bassa densità, per la realizzazione di tipologie abitative a basso impatto e con una dotazione di servizi e attrezzature pubbliche di 30 mq/ab.

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune di Cedegolo, dunque, è stato suddiviso nelle seguenti **macrozone** che identificano delle categorie specifiche:

- **Nucleo di antica formazione**
- **Ambiti residenziali consolidati a media densità**
- **Ambiti residenziali consolidati a bassa densità**
- **Ambiti consolidati per attività produttive – artigianali**
- **Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune**
- **Ambiti - immobili - destinati a servizi**

- **Aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento**
- **Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico**

Nuclei di antica formazione

Si definisce come ambito dei Nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Questi possono essere costituiti anche da intere porzioni di territorio ed essere intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

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 e 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 ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Ambiti residenziali consolidati a media densità

Questa macrozona ricopre un ambito consolidato caratterizzato prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio della città compatta, costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e fronti edilizi compatti.

Comprende aree urbanizzate saturate dal punto di vista edilizio e con esigue possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

Ambiti Residenziali consolidati a bassa densità

Questa macrozona è quella consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente in parte al tessuto edilizio della città compatta e a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con alcune possibilità di completamento. E' costituita da isolati misti delimitati dalle sedi stradali nonché dalla presenza di fabbricati al centro del lotto.

Ambiti consolidati per attività produttive – artigianali

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

Aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo e comprendono le aree destinate alla trasformazione edilizia ed urbanistica finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione.

Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art. 59, L.R. 12/2005 , attraverso le quali si individua una fascia di rispetto dell'abitato nella quale è, appunto , fortemente limitata la possibilità trasformativa e insediativa del territorio.

Ambiti - immobili - destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

Ambiti consolidati speciali a servizi di interesse comune

Sono le aree destinate a servizi speciali per la collettività non collocabili in altri ambiti (centrale idroelettrica Edison, centrale idroelettrica Enel e edifici-cabine Telecom).

7.10 Le modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate e di attuazione delle prescrizioni

Le **modalità di attuazione** del piano riguardano il corpo normativo che si riguarda gli aspetti attuativi gestionali, regolamentando i rapporti convenzionali pubblico/privato e disciplinando il ricorso a piani attuativi, articolandoli e individuandoli puntualmente in rapporto alla trasformazione prevista.

Il P.G.T. si attua a mezzo di **Piani Attuativi**, come ampiamente riconosciuto dalla disciplina e dalla giurisprudenza di riferimento e come già detto nel presente Documento di Piano.

La trasformazione del territorio e, quindi, la nuova edificazione proposta si dimensiona obiettivamente in accordo con il preesistente sistema urbano e in funzione dei servizi e delle opere infrastrutturali necessarie quando per queste si riscontri un'effettiva inadeguatezza.

Accanto agli strumenti di attuazione tradizionali e codificati nella prassi urbanistica (**PP., PL., PR., PIP.**) si procede attraverso lo strumento del **Permesso di Costruire Convenzionato**, definendo una convenzione che regola la cessione di aree al

fine di assicurare la partecipazione diretta degli operatori all'urbanizzazione del territorio, così come specificato dal disposto legislativo relativo dell'art. 46, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e secondo quanto disposto all'art. 10 della suddetta legge, nella quale al comma 2 si legge che le modalità di intervento possono realizzarsi, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

Nei casi esplicitamente previsti e disciplinati, il Permesso di Costruire Convenzionato si esplica con la stipula di una convenzione pubblica, da trascriversi a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari, che regolamenti la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (l'insieme dei servizi che costituiscono i requisiti necessari per rendere edificabile un'area quali strade, spazi di sosta e di parcheggio, reti, impianti tecnologici e verde attrezzato).

Il Permesso di Costruire Convenzionato non comporta inutili aggravii al procedimento di attuazione del P.G.T.; coincide, per quanto attiene alla procedura di controllo ed emissione, con un normale permesso di costruire, a cui si aggiungerà solo la convenzione con il contenuto sopra esplicitato (partecipazione alla formazione di opere di urbanizzazione).

7.11 Gli indirizzi, le direttive e le raccomandazioni

Connotazione principale del corpo normativo che andrà applicato sul P.G.T., è la compresenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle prescrizioni che costituiscono il corpus normativo, con valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo, l'espressione stringente del piano.

Le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, indicano le regole di indirizzo come criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, concentrandosi sui nuclei di antica formazione, sugli spazi aperti e sulla componente ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale concentrando l'attenzione sull'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

La duplicità prescrizioni/indirizzi, trova concretizzazione nella previsione di strumenti di indirizzo progettuale.

- **Tavola di indirizzo progettuale territoriale, Tav. DP 12.1**, contenuta nel progetto di Piano, che esprime gli obiettivi generali di indirizzo per lo sviluppo quantitativo e qualitativo per l'intero ambito del piano, con le necessarie condizioni al contesto (singolarità locale) o al quadro territoriale (generalità territoriale), e assume contemporaneamente il compito di coordinare e integrare gli altri strumenti di indirizzo per ambiti minori e di porsi come riferimento di massima per gli ulteriori

studi da sviluppare nelle fasi di pianificazione successiva, approfondimenti tesi alla risoluzione di situazioni considerate strategiche;

- **Le tavole di destinazione d'uso del suolo e densità insediativi, Tavv. PR**, contenute nel Piano delle Regole, che esprimono gli obiettivi e indirizzi progettuali per quanto riguarda gli ambiti edificati del territorio consolidato, ovvero gli ambiti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione del suolo ed a cui risulta necessario introdurre i relative indirizzi progettuali e di gestione edilizia, nonché definisce la struttura degli spazi aperti con indicazioni di recupero e valorizzazione.

- **La tavola sulla dotazione dei servizi Tav. PS**, contenuta nel Piano dei Servizi, che esprime gli obiettivi e indirizzi progettuali per la costruzione della "città pubblica", documento intermedio tra i precedenti in quanto anello di congiunzione e nodo di coordinamento tra le azioni di previsione quanti/qualitative a livello territoriale e locale del documento di indirizzo progettuale territoriale, con le caratteristiche morfologiche della città consolidata.

7.12 I criteri per la compensazione, perequazione e incentivazione

Il presente Documento di Piano individua fra gli elementi significativi nella definizione degli obiettivi e delle strategie del P.G.T. eventuali criteri di **compensazione**, di **perequazione** e di **incentivazione**, secondo quanto affermato dal legislatore in materia agli art. 8, comma 2, lettera g, della Legge Regionale 12/2005.

In particolare l'art. 11 disciplina i meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica la cui applicabilità viene affidata ai criteri stabiliti in tale atto.

Si deve tenere in considerazione soprattutto che l'applicazione e la legittimazione dei dispositivi di natura perequativa e compensativa, finanziaria ed ambientale, nonché di incentivazione urbanistica, sono finalizzate al raggiungimento di alti livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi e di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della **città** e del **territorio** e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

La **perequazione urbanistica** rappresenta uno strumento di gestione del piano che trova applicazione nel comune di Cedegolo solo:

- attraverso la ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari, operata nell'ambito di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale (art. 11, comma 1);

La perequazione urbanistica scelta si basa su un'equa ed uniforme distribuzione di diritti edificatori nei comparti previsti indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune.

All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra comparti ove le previsioni del piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote, ovvero forme di compensazione tra i fabbisogni dei vari comparti.

Un altro strumento gestionale introdotto dall'art. 11, comma 3, è quello della **compensazione**: essa consiste nella possibilità, per il privato, di chiedere al Comune il trasferimento dei diritti edificatori su altra area del territorio comunale di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

L'istituto della **compensazione** urbanistica risponde anch'esso ad una finalità perequativa.

Il Documento di Piano può elaborare i criteri di applicazione dell'istituto in questione tenendo conto che l'art. 11 comma 3 della legge focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione alla fattispecie di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

Un'alternativa per il proprietario è quella di realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio e, in questo senso, la possibilità acquista valore integrativo delle disposizioni contenute nell'art. 9 comma 12 della legge.

L'istituto della compensazione può diventare una risorsa preziosa nei processi di riqualificazione, anche di aree storiche, in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico ed ambientale.

I criteri stabiliti nel presente atto riguardano una sorta di compensazione "anomala" non basata su attribuzione diretta di diritti volumetrici da trasferire sulle aree per servizi, ma attraverso l'utilizzo delle risorse aggiuntive ottenute dalla redistribuzione di parte dei benefici fondiari assegnati. L'attuazione delle opere e/o l'acquisizione delle aree per servizi è spalmata in modo eguale e proporzionato in base a quanto ottenuto grazie ai benefici concessi sotto il profilo dei diritti volumetrici.

Infine, l'**incentivazione** (art. 11, comma 5) consente di ottenere "bonus urbanistici", ossia maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi.

PIANO DEI SERVIZI

1. PREMESSA

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12, all'articolo 9, introduce lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", derivato dalla precedente legislazione regionale L.R. 1/2001, oggi abrogata dalla stessa legge regionale sopradetta.

Tale strumento si configura come atto autonomo ed accompagnatorio del PGT, ponendo come questione determinate il riconoscimento della centralità delle politiche ed azioni di governo inerenti le aree e le strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano, per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Il Piano dei Servizi annovera e sviluppa ciò che tradizionalmente viene inteso come "servizio" declinando l'accezione del termine stesso come:

- le normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che altre funzioni che possono rappresentare un contributo alla qualità della vita urbana;
- i servizi di tipo immateriale (es. assistenza domiciliare per gli anziani ; trasporto scolastico ecc..) che comportano certamente, se esistenti e ben funzionanti una rilevante differenza qualitativa complessiva.

Si evidenzia, pertanto, una triplice dimensione del Piano dei Servizi: analitica, progettuale ed economica. Il Piano dei servizi, infatti, secondo quanto disposto dall'art. 9, comma 4 della L.R.12/2005 esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Esso individua, pertanto, un'aspettativa e delle necessità economiche la cui attuazione può essere conseguita:

- con indebitamento da parte del comune e/o
- utilizzando ed adeguando le tariffe degli oneri di urbanizzazione sia per le trasformazioni nuove che per gli adeguamenti dell'urbano consolidato e/o
- attraverso risorse provenienti da interventi di trasformazione ed espansione del territorio.

Di fatto si applica una sorta di perequazione che vede come beneficiari tutti i cittadini del Comune relativamente a vantaggi di natura edificatoria connessi alla proprietà fondiaria che altrimenti sarebbero ad appannaggio di pochi.

In particolare per il comune di Cedegolo si è messo in atto un meccanismo paratariffario per rendere coerenti tutti gli interventi per far in modo che la quota parte per l'attuazione dei servizi venga ripartita equamente sui destinatari dei benefici edificatori concessi limitatamente agli interventi in "ambiti di trasformazione" e in "Piani Attuativi".

Questo meccanismo è attuato attraverso il riferimento alle tariffe degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo un fattore moltiplicativo di 3 volte la tariffa vigente, così come indicato nelle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di piano".

Quindi il collegamento è connesso, agli oneri di urbanizzazione secondaria presupponendo un adeguamento complessivo della tariffa nel medio periodo.

Inoltre, in sede di attuazione del Piano Attuativo verranno convenzionate l'esecuzione delle opere pubbliche afferenti allo "standard di qualità aggiuntiva" e costituenti il Piano dei Servizi.

La realizzazione avverrà in via preordinata direttamente da parte dell'attuatore dell'Ambito di trasformazione previa approvazione di specifico progetto con le caratteristiche del "livello definitivo" di cui alla legge LL.PP. o nel caso di necessità di concorso economico da parte del comune attraverso l'utilizzo diretto del medesimo corrispettivo determinato come sopra.

La ricognizione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti costituisce un'operazione fondante per la costruzione del nuovo strumento.

L'indagine conoscitiva in tale sede è stata finalizzata, in prima istanza, alla restituzione e all'individuazione delle aree esistenti destinate a servizi di interesse pubblico, quantificando l'effettivo numero di attrezzature e, in secondo luogo, si è proceduto a realizzare una completa e appropriata descrizione della capacità prestazionale fornita dal servizio, definita grazie ad una valutazione preliminare delle condizioni di fruibilità e di accessibilità assicurate ai cittadini.

In tal modo l'approfondimento dell'analisi svolta ha potuto misurare qualitativamente l'efficienza e l'efficacia del servizio offerto.

La verifica della "razionale localizzazione" dei servizi esistenti, così come della "idoneità della loro posizione" prescelta per nuovi servizi e attrezzature di interesse

generale, costituiscono ragione stringente e, dunque, condizione necessaria alla valutazione delle qualità e delle potenzialità del servizio stesso.

Tale analisi non si esaurisce a questo livello di indagine ma, chiaramente, altri elementi conoscitivi potranno essere opportunamente introdotti anche in fasi successive per descrivere ancora più compiutamente i caratteri qualitativi del servizio e per arricchire gli elementi di valutazione delle reali prestazioni offerte, al fine di costituire un più efficace supporto per l'Amministrazione nella gestione e nell'indirizzo delle risorse da investire.

In questa prima fase ricognitoria si riconosce il primo livello programmatico proprio del Piano dei Servizi.

Dalla fase di lettura delle condizioni rilevate in loco e, quindi, dalla costruzione dell'apparato analitico conoscitivo si procede, infatti, alla fase di interpretazione della situazione ricomposta, per arrivare poi alla fase operativa, più propriamente progettuale, nella quale emergeranno le ragioni stringenti di orientamento delle strategie di gestione e pianificazione della città pubblica.

Uno degli aspetti più rilevanti in questo contesto è il tema della fattibilità e della scansione temporale degli interventi: la necessità di previsioni di quantità significative di aree destinate a servizi, non seguite poi da interventi realizzativi e che restavano dunque mere previsioni è stato forse uno degli aspetti maggiormente lesivi delle politiche urbanistiche antecedenti dell'approvazione della nuova legge regionale del Piano di Governo del Territorio.

Importante, oggi, è soprattutto l'aspetto della sostenibilità ambientale ed economica delle scelte di piano che concernono la realizzazione di Servizi.

Attualmente la carenza strutturale di risorse economiche degli Enti locali territoriali, infatti, induce ad affiancare al tradizionale ruolo rivestito dagli interventi pubblici in materia di realizzazione e di gestione dei servizi, anche l'impiego di risorse private e ad attribuire a tale fonte un ruolo sempre più importante per la realizzazione delle opere connesse al settore dei servizi, attraverso criteri riconducibili agli strumenti di perequazione e compensazione.

La carenza di risorse finanziarie e le previsioni, sia pur corrette, che non possano poi tradursi in atto pragmatico, rischiano di ridursi ad una sottrazione di aree rispetto ad altri usi possibili ed in un loro conseguente abbandono, che non reca alcun beneficio alla collettività; ed ancora servizi per quanto utili che producano elementi di contrasto ambientale rischiano di tradursi in un peggioramento complessivo della qualità della vita anziché in un suo miglioramento.

Risulta, dunque, rilevante il nuovo approccio del Piano dei Servizi che conduce verso lo spostamento dal piano puramente quantitativo, che caratterizzava le passate concezioni, orientando l'attenzione invece alla valutazione delle trasformazioni asseverate e strutturate sugli aspetti qualitativi e di crescita della qualità complessiva per l'intero territorio e per i cittadini.

Sotto quest'ottica assume, dunque, importanza non solo la presenza o meno di un servizio, ma la relazione ambientale, di verde e paesaggio, di comunicazione, di mobilità ciclopedonale e di trasporto, in definitiva di fruibilità complessiva delle opportunità offerte da una rete di servizi locali e territoriali.

È la presenza di questa rete complessa e strutturata che determina, con le opportunità di abitazione, di lavoro, culturali e di tempo libero, i livelli di qualità della vita nella città e l'attrattività stessa del comune .

Del resto i modelli di vita profondamente mutati impongono un adeguamento delle risposte ai bisogni determinatisi e, dunque, la necessità di un nuovo e diverso approccio alla gestione urbanistica delle problematiche in questione e la definizione di nuovi luoghi delle centralità urbane.

In armonia con gli altri strumenti che compongono il PGT, il Piano dei Servizi deve, quindi, configurarsi come coerente complemento del Documento di Piano nella definizione e nell'applicazione delle strategie e delle politiche per il governo del territorio nella sua struttura complessa.

2. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PER ILPIANO DEI SERVIZI

La L.R. 12/2005, all'articolo 9, introduce, dunque, lo strumento urbanistico del "Piano dei Servizi", come atto autonomo per lo sviluppo delle strutture pubbliche e di interesse pubblico o generale e della dotazione ed offerta di servizi e per la trasformazione del sistema insediativo a livello complessivo.

I contenuti metodologici e i principi sinteticamente delineati dal vigente articolato di legge e relativi criteri di attuazione, descrivono tematiche già affrontate nel documento di indirizzo "*Criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi*", redatto ai sensi della superata L.R. 1/2001 ed approvato con D.G.R. n. VII/7586 nel dicembre 2001; in cui si intravedeva già l'obiettivo della precisazione della funzione, dei contenuti e delle modalità di formazione del nuovo strumento pianificatorio.

La nuova legge regionale 12/2005 introduce alcuni significativi avanzamenti sia in riferimento alle **quantità minime di standard**, come definito nella precedente normativa, che devono essere garantite in base alle differenti funzioni insediabili, che

nelle **modalità di calcolo della capacità insediativa teorica**, sulla base dei quali dimensionare la dotazione stessa dei servizi.

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art.19 della L.R. 51/1975) ridefinisce le modalità di computo della capacità insediativa teorica, mediante l'introduzione del cosiddetto **utente**, inteso secondo la declinazione del concetto di abitante di un luogo che segue:

- popolazione stabilmente residente,
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano,
- popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

Il criterio innovativo introdotto riguarda la definizione dell'**abitante teorico**, ovvero del possibile nuovo residente o utente che si trova ad essere coinvolto, secondo diverse modalità, alla vita pubblica o privata del comune e ad usufruire delle dotazioni di servizi comunali.

Particolare attenzione va posta al metodo di definizione (cfr Cap. 6.1.1) nonché il rapporto (quantitativo volumetrico) degli abitanti esistenti (reali) e dei futuri, frutto questo di un'attenta valutazione del patrimonio medio disponibile pro-capite e pro-famiglia per residenza.

Si deve, pertanto, fare riferimento alla popolazione reale, cioè alla popolazione stabilmente residente nell'ambito del Comune, alla quale si deve aggiungere quella di nuovo insediamento prefigurata dagli obiettivi di sviluppo quantitativo contenuti nel Documento di Piano.

Una terza componente, cui fare riferimento nel fissare il numero degli utenti dei servizi, è quella della popolazione gravitante per motivi di lavoro, studio, turismo ed eventuale utenza di servizi sovracomunali (per il territorio di Cedegolo limitata a motivi di lavoro).

La determinazione del criterio di calcolo non viene fissata univocamente nei termini di legge, ma il legislatore lascia ampi margini di flessibilità in modo che la figura tecnica di riferimento, in sede progettuale, possa calibrare la necessità di fabbisogni secondo una stretta relazione ed interazione con la realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi è determinata, pertanto, secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;

- in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano

Va sottolineato che la Legge Regionale 12/2005 riferisce specificatamente al raggiungimento di una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il piano, deve indicare i servizi da assicurare negli **ambiti di trasformazione urbanistica individuati nel Documento di Piano**, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (cfr schede di fattibilità condizionata degli AT, PII e P.A.).

L'allargamento operato dalla legge verso una maggior "misurabilità" delle aree e delle attrezzature di interesse generale, sia in termini dimensionali prestazionali (superficie di pavimento occupata - SLP) che tipologici (servizi privati) ha di fatto ampliato l'elenco dei servizi computabili all'interno della categoria delle attrezzature e servizi urbanistici.

Inoltre il Piano dei Servizi interviene direttamente sul disegno urbanistico vigente affrontando allo stesso tempo la questione degli **"standard" non attuati** e della loro difficile reiterazione (sentenza C.C. 179/99) nonché le difficoltà attuative connesse alle modalità di tipo espropriativo, garantendo il perseguimento degli obiettivi di interesse generale e le condizioni di equità delle trasformazioni.

Il presente piano riconosce un ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale perché le considera come elementi fondamentali e reali nella costruzione della "città pubblica".

Una differente ottica di lettura rischierebbe, infatti, di indurre ad una sempre maggior "economicizzazione" del valore delle aree come servizio, allontanandosi da quegli obiettivi di qualità urbana e di prestazione che hanno invece guidato la formulazione del presente Piano dei Servizi.

La novità assoluta, definita dal legislatore ed accolta anche in tale piano, è la possibilità di inserimento nel Piano dei Servizi delle aree per l'**edilizia residenziale pubblica**, nonché l'obbligo di integrare il Piano dei Servizi con le disposizioni del piano urbano generale dei **servizi nel sottosuolo** di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26.

Quest'ultima potenzialità assolta in modo "anomalo" individuando l'obbligo di disporre di una quota di edilizia convenzionata in quota a due ambiti soggetti a P.A..

Il sistema dei servizi diventa in definitiva l'elemento centrale nell'organizzazione e nella configurazione della struttura territoriale, affidando al sistema dei luoghi e degli edifici di uso collettivo una funzione di sostegno e connessione tra le diverse parti del territorio riconoscibili storicamente e/o per intenzionalità programmatica.

2.1 CARATTERISTICHE E PECULIARITA' DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è uno **strumento di pianificazione** e, pertanto, possiede un apparato normativo finalizzato a disciplinare i servizi esistenti e di progetto in modo da garantire le caratteristiche prestazionali e qualitative e le modalità di attuazione.

Inoltre individua:

- la localizzazione cartografica delle aree e delle attrezzature;
- la loro tipologia funzionale;

verifica e dimostra il corretto dimensionamento dei servizi offerti ai sensi dei minimi di legge previsti e sulla base della capacità insediativa nonché, dalle criticità emerse durante le fasi redazionali della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

In tale sede risulta opportuno sottolineare, in sintonia con quanto previsto nelle norme regionali che definiscono il Piano di Governo del Territorio, la possibilità di aggiornamento del Piano dei Servizi nel contesto delle scelte di Bilancio e di programmi di opere pubbliche, per adeguarlo al mutare delle esigenze, adeguando anche la dotazione di standard, considerando il principio che la dotazione espressa in termini di aree ed opere pubbliche (standard) rimane come riferimento dimensionale e come capacità di fruizione.

La novità è rappresentata dalla rilevanza assunta dal processo di programmazione degli interventi, rispetto al quale il dato dimensionale non si configura più come un limite inderogabile, ma piuttosto come un **obiettivo da conseguire**, orientando attraverso la definizione di priorità, le **risorse pubbliche** e quelle **private** attivabili.

Da queste affermazioni discendono due principali considerazioni in merito al **ruolo dello standard** e alle modalità di calcolo dello stesso:

1. in primo luogo, la possibilità di valutare anche i caratteri prestazionali di un servizio consentendo di costruire standard diversi da quelli quantitativi, anche attraverso modalità di comparazione e computo;
2. in secondo luogo, si rivaluta la funzione, programmatoria, di riserva di aree, propria della definizione di standard; infatti, l'esplicito riferimento al tempo, come possibilità dell'emergere di ulteriori e diverse esigenze, offre uno strumento rispondente alla necessità di assicurare "margini di manovra" per adeguarsi alle esigenze attualmente non prevedibili.

Un ruolo non marginale rispetto alla operatività del Piano dei Servizi assume la questione dei vincoli, degli indennizzi e degli espropri, insieme a quella dei meccanismi economici risarcitori e premiali (perequazione, incentivi).

Nell'ambito della proposta più generale del Piano di Governo del Territorio il Piano dei Servizi:

- integra il rapporto tra **servizi pubblici e privati** sia a scala locale (servizi di urbanizzazione primaria e secondaria) sia generale;

- facilita e coordina **il reperimento di risorse private** nel contesto della realizzazione dei servizi locali e generali sia con scelte di localizzazione sia di metodologie di intervento convenzionato e di programma (cfr "premessa");
- definisce norme e regolamentazioni atte a "produrre" servizi contestualmente agli interventi di valorizzazione economica del territorio, anche con contenuti incentivanti (per indici, per flessibilità, perequazione e compensazione).
- ricerca la realizzazione a "sistema" dei servizi, in particolare nelle connessioni principali di mobilità (compresa la ciclopedità), di gerarchia e polifunzionalità di servizi, di connessione con il Sistema del Verde di quartiere, di polifunzionalità dei Servizi al fine di una miglior fruibilità qualitativa da parte della popolazione.
- definisce gli aspetti di compatibilità ambientale e paesaggistica (già presenti nel Documento di Piano come bilancio ambientale generale con l'analisi del Sistema dei Beni Culturali e del Paesaggio, che come dato puntuale degli interventi), come dato fondamentale e partecipe della qualità e fruizione dei servizi stessi.

Per la redazione del presente Piano dei Servizi si è proceduto a:

- svolgere **incontri** con la Pubblica Amministrazione ed aperti alla popolazione
- redigere la **schedatura e le analisi dei servizi esistenti** e del patrimonio comunale pubblico o di uso pubblico o comunque connesso agli standard urbanistici;
- elencare insieme di **priorità ed opportunità** in parte già evidenziati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nonché nelle linee d'indirizzo programmatico amministrativo.

Tra i parametri utilizzati per selezionare questo tipo di ambiti, è stato considerato, oltre a quello intuitivo ed elementare della dimensione, anche quello delle relazioni con la realtà contestuale limitrofa, al fine di considerare uno spettro di azione de di isposta per i fabbisogni individuati.

3. LA CONCEZIONE DEI SERVIZI

La legge regionale 12/2005 contiene una nuova concezione dei "Servizi"; all'interno di essa pur conservando rilevanza gli aspetti più propriamente urbanistici, si opera per riportare alla dimensione comunale la costruzione dei criteri per definire un servizio nelle sue caratteristiche e nella dimensione della sua portata.

In tal senso si propende, dunque, verso il superamento del concetto di "**standard**", che stabiliva fabbisogni indifferenziati per ogni territorio, indipendentemente dalle sue caratteristiche intrinseche e dalle esigenze manifestate dai suoi abitanti.

Lo strumento di cui si deve dotare oggi un comune è strutturato in modo tale da definire diversi livelli di approccio alla problematica dei servizi e dello standard riferito ad ogni cittadino.

Il Piano dei Servizi invece è volto ad individuare, sulla scorta della lettura dei caratteri identitari propri del territorio e della popolazione insediata, le tipologie di attrezzature e le attività da considerare effettivamente di interesse pubblico e/o generale, considerando contemporaneamente le modalità di attuazione degli interventi stessi sia sotto il profilo economico- finanziario, giuridico- amministrativo e di impatto ambientale.

Il Piano dei Servizi, dunque, è uno strumento rinnovato, che deve far affrontare ai Comuni la tematica dei servizi, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso un bilancio di aree destinate a tali funzioni in riferimento ad un parametro di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, accessibilità, fattibilità, distribuzione ed impatto complessivo.

Questo documento assume le caratteristiche di strumento di pianificazione e programmazione delle attività di realizzazione e predisposizione dei servizi e delle attrezzature sia da parte del soggetto pubblico principale che da parte del soggetto privato, che si configura quale elemento importante anche sotto il profilo partecipativo alla definizione di progetti per l'intera comunità.

A partire dai principi definiti dall'articolato di legge e attraverso le indicazioni metodologiche e dei contenuti indicati nei "criteri regionali", si possono delineare alcuni dei caratteri più rilevanti costitutivi del nuovo strumento pianificatorio.

La dimensione *analitica* costituisce il primo livello di costruzione del Piano dei Servizi, che si dota in tal modo di un apparato conoscitivo basato su indagini orientate alla definizione di uno scenario reale dell'offerta dei servizi esistenti.

Quest'analisi preliminare richiede approfondimenti nuovi rispetto ai tradizionali studi urbanistici, che sono finalizzati a restituire la quantificazione areale e la dimensione posizionale delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale.

L'elemento caratterizzante il nuovo strumento è rintracciabile sicuramente nella definizione e valutazione dei caratteri e delle capacità prestazionali reali dei servizi e delle attrezzature.

Le caratteristiche che si focalizzano innanzitutto riguardano la verifica del grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, definendo all'interno di categorie specifiche, la tipologia del servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere.

In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella ricognizione puntuale dei servizi esistenti, che nella valutazione (fase interpretativa) e programmazione (fase operativa) dei nuovi servizi.

La dinamica inseditiva e trasformativa dei servizi, declinata nei vari livelli di caratterizzazione di cui sopra , costituisce l'aspetto, dunque, fondamentale sia per la ricomposizione di un quadro conoscitivo, che indaga la dimensione quantitativa e qualitativa, della condizione attuale sia per la definizione di uno scenario che evidenzia la dimensione proiettiva che contiene, in nuce, il meccanismo progettuale che sottende alla strategia fissata in sede operativa.

Allo stesso tempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che abbiano i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando un'identificazione statica e predeterminata del concetto del vecchio "standard".

L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico.

In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non riconducibili dall'esistenza di apposite strutture, ma che garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari.

Per un'opportuna valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, verificata sull'efficacia e sull'efficienza, l'indagine analitica deve svilupparsi, allora, da una verifica del reale fabbisogno espresso dalla comunità attraverso un esame puntuale della domanda esistente e prevedibile.

Questo approccio si attua operando una selezione orientata delle tipologie declinate in base ai bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei.

Anche come strumento di quantificazione e di calcolo, il Piano dei Servizi definisce, appoggiandosi alle modalità e possibilità indicate dalla legge, le quantità minime di aree per attrezzature e/o servizi necessarie alle differenti situazioni d'uso o trasformazione del territorio, le condizioni specifiche di computo e di acquisizione e/o cessione delle aree da reperire.

Il piano dei Servizi recepisce, infine, le modalità di attuazione, in coerenza con i criteri definiti dal Documento di Piano, mediante:

- iniziativa pubblica diretta
- acquisizione o cessione nell'ambito di piani attuativi
- iniziativa privata regolata da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso nel quale sia assicurato lo svolgimento di attività

Il piano dei Servizi, pertanto, si configura come il reale strumento di programmazione e attuazione Comunale, definendo, sulla scorta dei bisogni riscontrati e della capacità di assolvimento delle funzioni previste dei servizi esistenti, le scelte relative alla politica per i **servizi di interesse pubblico** e le **specifiche priorità d'azione**.

La definizione dell'apparato tecnico-prestazionale dei servizi percepita, conseguentemente, nel disegno urbanistico del masterplan nel quale si compongono e si organizzano i fattori relazionali tra i diversi spazi destinati a servizi e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

In tal modo si configurerà un sistema di relazioni complesso e strategico che coinvolgerà soggetti attuatori, azioni e progetti prioritari che costruiranno il motore propulsore per lo sviluppo del sistema insediativo in tutti i suoi caratteri ed in tutte le sue declinazioni funzionali e operative.

La dimensione della concezione di standard così assume un carattere innovativo, non più avulso dalla condizione reale e, soprattutto, declinato sulle reali possibilità di attuazione dei meccanismi progettuali prefigurati.

In quest'ottica uno strumento importante per il miglioramento e lo sviluppo del sistema complessivo dei servizi è rappresentato dallo **Standard qualità aggiuntiva** (maggiori dotazioni, rispetto alle quote tradizionali, finalizzate al miglioramento della qualità urbana nonché della capacità attrattiva residenziale del Comune).

Pertanto il quadro programmatico del Piano dei Servizi, è stato integrato con altri strumenti di settore, in modo particolare con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, di cui il Piano dei Servizi costituisce la sintesi qualitativa e quantitativa interfacciata alla dimensione temporale degli interventi.

All'interno di questa concezione assume rilevanza, in una realtà territoriale connotata per aspetti culturali, sociali e economici come quella di Cedegolo, l'integrazione tra Servizi tradizionali pubblici, che pure mantengono per dimensioni e finalità, la loro indiscussa importanza, anche i Servizi di interesse pubblico realizzati e gestiti con risorse private.

La risorsa privata, può confluire, infatti, in modo più o meno, nella partecipazione alla dotazione complessiva di servizi locali, urbani e generali e, conseguentemente, a determinare il livello qualitativo della "offerta urbana" di servizi, attraverso la

realizzazione di Standard di qualità aggiuntiva, considerato anche come elemento di compensazione e perequazione nel presente Piano di Governo del Territorio.

4. LA METODOLOGIA

Il processo di elaborazione e la metodologia seguita nella redazione del Piano dei Servizi di Cedegolo è stata strutturata in tre fasi fondamentali che hanno reso possibile la costruzione di un apparato tecnico esplicativo ed un apparato tecnico normativo.

Le fasi seguite leggono i tre aspetti fondativi del processo progettuale, che si articola secondo tale struttura:

- **lettura** delle condizioni;
- **interpretazione** delle condizioni;
- **operazione** progettuale.

A partire da questa metodologia sono state messe a punto le dinamiche proiettive che sono confluite nel Progetto di Piano dei servizi, all'interno del quale si esplicano ed applicano gli intenti definiti dall'A.C. in armonia con le esigenze scaturite durante le fasi di lettura ed interpretazione delle condizioni di generalità territoriale e singolarità locale riferite al comune di Cedegolo.

4.1 Il rilievo dell'offerta di Servizi esistenti sul territorio comunale

La fase di avvio del rilievo del Piano dei Servizi è stata impostata secondo l'iter che segue:

- rilevare e censire i servizi esistenti sul territorio comunale in funzione della natura del servizio erogato; in questa casistica sono stati considerati tutti i servizi pubblici (sia su aree pubbliche che private) e quelli privati di uso e di interesse pubblico, in particolare se su aree pubbliche e/o convenzionati o accreditati;
- organizzare e sistematizzare i servizi stessi per funzioni;
- rilevare la rete dei servizi del sottosuolo P.U.G.S.S

Si è, quindi, provveduto a rilevare e censire i seguenti sistemi di servizi e ad individuarne la localizzazione. L'elenco dei servizi è riportato all'allegato 6 delle norme del PdR.

Si è deciso che altre attrezzature e funzioni, comunque importanti per la qualità della vita, non venissero considerate a livello puntuale (in termini quantitativi), soprattutto per difficoltà di contabilizzazione.

Ci si riferisce in particolare alla possibile presenza sul territorio di associazioni di assistenza e/o di volontariato, che svolgono un ruolo fondamentale sia dal punto di vista socio assistenziale che culturale.

Ovviamente in un Comune la presenza attiva di strutture dedicate a problematiche specifiche per il sostegno o per supplire alla carenza dell'intervento pubblico, risulta essere un fattore migliorativo delle condizioni qualitative della vita urbana.

Questa considerazione si inserisce nella più generale valutazione della possibilità di considerare, in via preferenziale, scelte progettuali per la realizzazione di politiche di servizio volte al miglioramento funzionale della città.

4.2 Il rilievo della domanda

Il Piano dei Servizi è lo strumento deputato all'integrazione tra domanda e offerta di servizi, mettendo a sistema le dinamiche insediative locali con opportune politiche d'intervento.

Il rilievo della domanda, proprio per il carattere transitorio e temporaneo delle esigenze, ha rappresentato la fase più complessa, impiegando dei tempi tecnici necessari alla raccolta, alla verifica puntuale e all'aggiornamento dei dati necessari.

Per il rilievo della domanda si è reso necessario considerare, contemporaneamente, le indicazioni derivanti dalle esigenze emerse insieme alle ipotesi interpretative derivanti dalla lettura di dati statistici e alle indicazioni direttamente espresse dall'amministrazione comunale.

Il rilievo dei Servizi esistenti sul territorio comunale e l'individuazione, ove possibile, delle relative aree di pertinenza, ha fornito i seguenti risultati:

- Sistema dei Servizi esistenti: suddivisi in categorie individuate con maggior dettaglio alla tav. PS1 "Riconoscimento con individuazione cartografica dei servizi esistenti"
- Tabella del Sistema di Servizi esistenti sul territorio comunale, di seguito prodotta e nella quale vengono definiti i singoli servizi per sistemi attraverso un codice identificativo.

I dati confermano che, nella maggior parte dei casi, i servizi rilevati sul territorio insistono in un'area di pertinenza, fattore determinante la qualità della dotazione stessa di servizi, ma inevitabilmente generante la difficoltà nell'associazione ad ogni singola area di un solo sistema.

Per superare tale difficoltà è stato necessario valutare l'importanza attribuita ai singoli servizi, successivamente per individuare la "vocazione" urbanistica delle aree per servizi esistenti, si è proceduto alla scomposizione in categorie dei servizi e delle attrezzature afferenti.

5. LE SCELTE PROGETTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il progetto di Piano dei Servizi di Cedegolo è sintetizzato nella tavola PS3 "Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto", che si articola dal punto di vista descrittivo secondo due componenti "**strutturale**" e "**pianificatoria**".

La componente "strutturale" del Piano dei Servizi, approfondita alle tavv. PS1 e PS2, ricognisce e fa proprio il quadro complessivo dei servizi e delle attrezzature di interesse generale esistenti nel comune di Cedegolo; recepisce, grazie al Documento di Piano, l'assetto territoriale in declinato rispetto ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni, sintetizzando, appunto, fortemente il quadro ricomposto nell'atto sopra detto; infine identifica le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione dei servizi.

In tal modo, pertanto, si definisce il **telaio costruttivo** della città declinato sotto il profilo dei servizi.

La seconda componente "pianificatoria" legge l'interpretazione delle condizioni sopra sintetizzate per il Piano dei Servizi e individua le aree, le azioni, le prestazioni e gli obiettivi da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l'offerta dei servizi, sistematizzandoli rispetto al patrimonio esistente.

In questa prospettiva definisce il quadro proiettivo delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, configurandosi tecnicamente come "**masterplan urbanistico**" nel quale si organizzano i rapporti relazionali tra i diversi spazi destinati ad attrezzature di interesse comune e le aree urbane consolidate e da urbanizzare.

Nello specifico il masterplan urbanistico delineato prefigura il "Progetto dello spazio collettivo" e assegna i Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, attraverso l'indicazione di specifiche azioni progettuali, anche con riferimento all'elenco delle opere pubbliche del programma triennale.

I Criteri d'intervento per le Aree di Trasformazione, delineati nel Documento di Piano, definiscono le linee morfologiche l'impianto spaziale e le prescrizioni di carattere urbanistico e ambientale che ogni Ambito di Trasformazione Urbanistica deve garantire all'interno dell'ambito dell'intervento.

Le indicazioni sono supportate da una serie di **schede descrittive** che illustrano gli obiettivi e che appartengono al materiale redazionale del Documento di Piano e che fanno riferimento all'Allegato **DP_3A "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione delle previsioni di Piano"**.

In tale sede si ribadiscono i parametri individuati in modo puntuale nel Documento di Piano agli apparati sopra indicati, che per l'appunto illustrano i caratteri e gli elementi stringenti di ogni singolo ambito soggetto a trasformazione urbanistica.

L'assetto territoriale comunale dei servizi complessivi previsti, oltre alle previsioni che ogni ambito soggetto a trasformazione urbanistica deve soddisfare, si articola secondo le previsioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale esterne agli ambiti di trasformazione urbanistica, in quanto elementi necessari per costituire e potenziare il "telaio costruttivo" della città.

Inoltre è stata realizzata una schedatura puntuale dei servizi esistenti nel comune di Cedegolo, nella quale si compie una ricognizione puntuale del servizio, che viene raccolta all'Allegato PS_1A.

Questa schedatura articola per ogni servizio censito le seguenti informazioni:

- Codice identificativo, tipologia e categoria del servizio, localizzazione;
- Aspetti descrittivo-quantitativi (Gestione del servizio, caratteristiche dimensionali, dotazione impianti, stato di conservazione);
- Aspetti quantitativi (bacino d'utenza, uso, utenti, accessibilità);
- Sintesi - swot analysis (Punti di forza, punti di debolezza, opportunità/interventi);
- Documentazione fotografica.

In definitiva il Piano dei Servizi, in armonia con gli strumenti di programmazione settoriale (con particolare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), individua gli elementi strutturali del territorio e un set di azioni programmatiche (le priorità per la costruzione della "città pubblica"), definiti rispetto al sistema ecologico – ambientale, al sistema infrastrutturale e al sistema insediativi considerati i tre grandi sistemi che restituiscono il quadro territoriale complessivo.

Gli elementi strutturali e le azioni programmatiche costituiscono gli elementi fissati nel sistema degli interventi pubblici, cioè il quadro di riferimento necessario per la valutazione di tutte le proposte di trasformazione urbana.

Infatti, il Piano dei Servizi, attraverso il disegno dello spazio pubblico ed il disegno infrastrutturale, determina le condizioni insediative imprescindibili per le trasformazioni, sulle cui basi negoziare, di volta in volta, le compensazioni in suolo, opere e prestazioni.

In questa logica, il Piano dei Servizi si configura come l'atto degli impegni assunti dell'Amministrazione, comprendente l'insieme di opere e progetti programmati nel quinquennio, ma soprattutto le regole di tale programmazione, che necessariamente deve tener conto del contributo attuativo dell'operatore privato.

Si tratta di regole progettuali da un lato e di regole attuative e gestionali dei servizi pubblici, dall'altro, volte al recupero della qualità dello spazio pubblico nel primo caso.

Le regole attuative e gestionali sono il corpus che definisce lo schema di concertazione con i privati, gli operatori, i progettisti e gli attuatori delle trasformazioni urbane, affinché le strutture private (standard di qualità aggiuntiva) possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici.

Riconoscere il ruolo fondamentale dei privati nella predisposizione, fornitura e gestione dei servizi (nello spirito, anche culturale, della legge) deve incentivare gli operatori a contribuire alla costruzione della città sotto l'ottica, comunque, della sostenibilità delle scelte di piano che, nello specifico, si occupa di costruire il "telaio" territoriale per dotare di servizi la collettività, rappresentata dalle generazioni presenti e da quelle future.

5.1 Il bilancio economico

Il bilancio economico è riportato per intero nell'allegato 02 e 03, mentre nell'allegato 01 è riportato il piano triennale delle opere pubbliche.

In forma sintetica riportiamo i costi di adeguamento dei servizi esistenti:

quadro riassuntivo		
codice identificativo	costo adeguamento	
VE	€ 0,00	
AS	€ 20.000,00	
IP	€ 392.288,56	in parte nel piano triennale delle opere pubbliche
IS	€ 60.000,00	
SR	€ 5.000,00	
PP	€ 342.835,00	nel piano triennale delle opere pubbliche
MT	€ 0,00	
IT	€ 56.000,00	
RE	€ 70.000,00	
TOTALE	€ 946.123,56	
TOTALE	€ 465.123,56	nel piano triennale delle opere pubbliche
TOTALE	€ 481.000,00	

In forma sintetica riportiamo i costi dei servizi di progetto:

STIMA dei COSTI per SERVIZI di PROGETTO

	TOTALE	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
descrizione dell'intervento		
Integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo	€ 862.070,86	SI
Intervento di integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo opere di finitura	€ 160.700,00	SI
Intervento di riqualificazione viabilità: realizzazione marciapiede di collegamento dalla scuola elementare alla Valle Gravagna	€ 105.000,00	SI
Realizzazione di parcheggi in via Dorsina ed	€ 199.212,92	SI

allargamento strada comunale denominata Bassa Cedegolo-Grevo(verso Grevo)		
Realizzazione parcheggi Via Sestuano e Via Cedegolo	€ 25.822,84	SI
Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in loc. Muralto	€ 114.836,70	
Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in loc. "Grevo ovest"	€ 164.703,00	
Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in Via Mercato	€ 23.529,00	
Integrazione della viabilità comunale: prolungamento di Via Soia	€ 183.855,10	
Integrazione della viabilità comunale: ciclabilità della strada (zona torre)	€ 29.917,25	
Realizzazione parcheggi Via Marconi	€ 7.893,60	

TOTALE € 1.877.541,27
TOTALE Previsti nel piano triennale € 1.352.806,62
Differenza € 524.735

Totale dei costi previsti di progetto e esistenti:

TOTALE	€ 2.823.665
TOTALE Previsti nel piano triennale	€ 1.808.931
Differenza	€ 1.014.734

STIMA DEI PROVENTI DA ATTIVITA' EDILIZIA ATTIVABILI MEDIANTE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.G.T. come da allegato 4 alle norme del DP.

ATR Ambiti di Trasformazione Residenziale	€ 245.344,00
Ambiti consolidati a bassa densità con P.A.	€ 360.429,14
Nucleo di antica formazione	€ 229.590,00
Ambito residenziale consolidato	€ 359.915,91
Patrimonio edilizio esterno agli ambiti residenziali consolidati	€ 218.250,00
Stima Totale	€ 1.413.529,06

Una parte dei costi è già prevista ed inserita nel piano triennale delle opere pubbliche gli altri costi vengono in parte bilanciati dagli introiti previsti tenendo presente che l'attivo potrà in parte essere impiegato per contribuire alla realizzazione della viabilità pubblica di bypass a Grevo. Possiamo quindi dire che con un attivo di circa € 400.000 il piano è sostenibile da punto di vista finanziario.

PIANO DELLE REGOLE

1. PREMESSA

Il Piano delle Regole disciplina 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, comprendendo all'interno di tale classificazione le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Il presente documento integra le prescrizioni e le indicazioni contenute negli elaborati grafici secondo quanto disposto nell'Apparato Tecnico Normativo Applicativo.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 (Permesso di costruire in deroga).

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale del Comune considerato.

Tale atto si struttura attraverso la definizione delle disciplina, svolta sotto il profilo cartografico e normativo, dell'intero territorio comunale, escludendo dal proprio ambito di indagine le aree degli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dallo stesso Documento sopra citato.

Il Piano delle Regole concorre al raggiungimento degli obiettivi strategici dichiarati nel Documento di Piano secondo un coerente disegno di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico, perseguendo un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole dispone l'applicazione degli obiettivi e degli interventi individuati in armonia con il Piano dei Servizi, che a sua volta disciplina l'assetto insediativo, tipologico e morfologico anche delle aree e degli edifici destinati a servizi al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole contempla, dunque, sia la disciplina delle parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si presenta "consolidato" e per cui necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

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.

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

Sotto il profilo della tutela ambientale e paesaggistica il PGT, all'interno del Documento di Piano, contiene, infine, la componente paesistica, in quanto la Legge Regionale 12/2005 assegnando il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale 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.

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre, inoltre, il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Dunque le relative norme paesistiche, introdotte nel Piano delle Regole, assumono valore e cogenza non solo per gli ambiti di trasformazione individuati, ma anche per gli scenari di sviluppo futuri del comune.

Il territorio di Cedegolo, pertanto, si dota di Piano Paesistico comunale che ha come obiettivo la tutela 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.

Le componenti paesistiche e le classi di sensibilità cartografate agli appositi elaborati e norme sono parte del Piano delle Regole, dunque, e riguardano tutto il territorio. Tuttavia le tavole grafiche individuano specifici areali denominati come Ambiti di rispetto all'abitato e di tutela ambientale paesaggistica ed ecologica, ai quali viene affidato uno specifico obiettivo attraverso puntuali norme condizionanti il regime dei suoli.

2. LE MODALITÀ DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

2.1 Contenuti generali

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro conoscitivo del territorio comunale costruito e definito dal Documento di Piano e di eventuali ulteriori indagini conoscitive, cartografa, individua e recepisce:

a) le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nel piano del Parco e nei piani di settore sovraordinati;

b) gli immobili soggetti a tutela in base alla normativa statale e regionale con particolare riferimento:

- agli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 2, nonché agli immobili sottoposti a tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 dello stesso decreto legislativo;
- agli immobili e alle aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo consistenti in:
 - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136
 - aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142
 - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 143
- alle aree regionali protette ai sensi della L.R. n. 86/83

c) i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233.

La presenza, pertanto, di SIC e ZPS nel territorio comunale prevede la predisposizione di uno specifico studio di incidenza;

d) le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR 6 febbraio 2004, n. 7/16320;

e) i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005";

f) tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

2.2 L'individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina

In secondo luogo il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano e su una base cartografica di dettaglio deve individuare:

1) gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. In particolare identifica:

- i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico - artistico-monumentali
- le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, ossia i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale.

2) Le aree destinate all'attività agricola, secondo i criteri e le modalità dettati dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

3) Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche da valorizzare a livello locale, secondo le modalità indicate nella Componente Paesistica del presente P.G.T.

4) Le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

5) I vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della l.r. 12/2005", ad integrazione e maggior dettaglio rispetto alle indicazioni sovraordinate e seguendo quanto disposto dallo studio geologico.

6) Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva ed una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.

L'individuazione delle aree 1) 2) 3) e 4) deve essere effettuata col criterio della prevalenza delle funzioni in esse esercitate, senza con questo dimenticare o disconoscere l'importanza di altre funzioni in esse presenti anche in forma non marginale. L'interrelazione tra funzioni diventa spesso garanzia di qualità, per la presenza del "mix polifunzionale".

Le aree individuate ai precedenti punti 5) e 6) sono sovrapponibili tra loro ed a quelle dei precedenti punti 1) 2) 3) e 4).

Le sovrapposizioni determinano progressive limitazioni delle potenzialità edificatorie ammissibili e possono comportare l'inedificabilità assoluta.

Le aree del punto 3) possono sovrapporsi alle aree 1) e 2) determinando livelli di particolare attenzione alle modalità attuative degli interventi programmati.

Il Documento di Piano, come si evince dagli elaborati di Progetto di Piano, ha scomposto anticipatamente il territorio in ambiti e aree strategiche secondo queste categorie:

- a) Sistema della mobilità;
- b) Ambito del tessuto urbano consolidato;
- c) Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
- d) Sistema delle aree a standard e servizi
- e) Aree soggette a piani attuativi
- f) Ambiti di tutela ambientale paesaggistica;

Questa classificazione viene confermata dal Piano delle Regole e ulteriormente approfondita sotto il profilo normativo, definendo le condizioni di trasformazione e conformazione dei suoli.

In particolare la declinazione degli ambiti e dei sistemi individuati si articola secondo la seguente specificazione.

Il Sistema della mobilità individua, sulla base delle connessioni esistenti nel tessuto urbano ed extra- urbano e costituenti la trama viaria consolidata, le trasformazioni infrastrutturali di progetto alle varie scale (locale, sovralocale) che vengono previste in tale sede.

Per ambiti si intendono le aree che si distinguono per dimensione e contesto ed assumono caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

L'Ambito del tessuto urbano consolidato individua il perimetro del sistema insediativo esistente, con l'evidenziazione essenziale del nucleo di antica formazione e delle macrozone a prevalente caratterizzazione monofunzionale residenziale, produttiva e a standard e servizi.

Inoltre alla declinazione delle macrozone considerate si attribuisce una ulteriore categorizzazione attraverso la scomposizione del tessuto edilizio in zone ad alta,

media e bassa densità delle componenti del sistema urbano, nonché in zone del centro storico.

Il Sistema delle aree a standard e servizi si compone quale risultante delle relative aree rilevati sul territorio e, quindi, cartografate con la finalità esplicita di definire un quadro della condizione esistente, inteso come "screening" per la definizione del Piano dei Servizi comunale.

Gli Ambiti di tutela ambientale paesaggistica individuano le porzioni di territorio sottoposte a regime di tutela o vincolo per la natura dei caratteri e dei valori storico-culturali- ambientali che vi sono state cartografate in base agli strumenti urbanistici di livello superiore e con la verifica delle quali si accerta la compatibilità delle trasformazioni nel territorio.

Si individuano, infine, per aree interessate da processi di trasformazione in atto o in corso di attuazione quelle che promuovono il riassetto nel territorio comunale e la riorganizzazione complessiva del territorio attraverso piani attuativi di varia natura.

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune di Cedegolo è stato suddiviso, pertanto, in macrozone che identificano queste categorie specifiche.

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, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

3 LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Il Piano delle Regole è lo strumento che deve governare la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle peculiarità locali, 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 qualità della città futura orientando le caratteristiche funzionali, 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 della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) secondo principi di salvaguardia, valorizzazione o riqualificazione;
- le aree da ridefinire nei caratteri morfo-tipologici o da recuperare paesaggistico;
- le aree interstiziali e aree libere da completare;
- le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte ecc);
- gli spazi a verde o liberi da edificazione;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali.

3.1 La definizione dei parametri edilizi e degli indici urbanistici

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale contenuti nell'apparato tecnico applicativo.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano costituiscono il sistema di prescrizioni che regolano le modalità trasformative e conformative dei suoli attraverso la definizione di criteri e parametri individuati sulla base del sistema di condizioni rilevato nel Comune di Cedegolo.

Tali parametri definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti nei quali il sistema costruito e il sistema degli spazi aperti sono stati suddivisi per prevalenti caratteristiche tipologiche o funzionali.

Il Piano delle Regole, pertanto, è lo strumento che con il suo apparato normativo:

- disciplina l'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenei per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano;
- definisce norme differenziate in relazione alla diversità degli edifici e dei luoghi (posizionamento dell'edificio nel lotto, del rapporto tra costruito e spazi liberi);
- definisce parametri quantitativi in termini di volume o superficie lorda di pavimento espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime che possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.;
- specifica le destinazioni d'uso non ammissibili;
- specifica gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici;

- fornisce prescrizioni atte a consentire la continuità degli spazi a verde e le modalità di integrazione paesaggistica;
- prescrive i parametri qualitativo- prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali, al miglior inserimento nel contesto.

In particolare con riferimento ai nuclei di antica formazione il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi non edificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole norma anche tutte le aree comprese in ambiti di trasformazione di riqualificazione, fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo.

La trattazione delle argomentazioni che seguono riguarda specifiche previsioni che rispondono a precise norme e determinati obiettivi in esse contenuti, definendo le trasformazioni e le modalità di attuazione sul piano urbanistico, morfologico e tipologico.

3.2 Suddivisione del territorio in ambiti

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 ed ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti:

a) Nuclei di antica formazione

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico od ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

b) Ambiti residenziali consolidati a media bassa densità

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale dettagliate agli artt. 21 "ambiti residenziali consolidati a media densità" e 22 "ambiti residenziali consolidati a bassa densità".

c) Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali

Attività produttive: Le parti del territorio riservate agli insediamenti per impianti produttivi o ad essi assimilati.

Attività artigianali: Le parti del territorio destinate alle attività artigianali non nocive né moleste.

d) Ambiti consolidati per per attività speciali a servizi di interesse comune:

le aree destinate a servizi speciali per la collettività non collocabili in altri ambiti (centrale idroelettrica dell'Edison, centrale idroelettrica Enel e edificio/cabine Telecom).

e) Aree agricole: coltivazione, pascolo, rimboschimento

Le parti del territorio destinate ad uso agricolo, coltivazione, pascolo, rimboschimento.

f) Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico

Le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

g) Ambiti - immobili destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo:

VE – SISTEMA DEL VERDE

AS – SISTEMA ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

IP – SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

SR – SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

MT – SISTEMA MOBILITÀ E TRASPORTI

IT – SISTEMA IMPIANTI TECNOLOGICI

IS – SISTEMA ISTRUZIONE

PP – SISTEMA PARCHEGGI

RE – SISTEMA INFRASTRUTTURE A RETE

h) Ambiti e perimetrazioni di Rispetto

Le zone di arretramento dell'edificazione così individuate:

Perimetrazione di protezione del nastro di stradale;

Perimetrazione a protezione degli impianti tecnologici;

Perimetrazione di rispetto cimiteriale.

i) Ambito a trasformazione residenziale

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica residenziale vengono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale di nuova formazione.

l) Ambito a non trasformazione urbanistica

Gli ambiti a non trasformazione urbanistica sono esclusi dall'edificazione.

Si dividono in due sottocategorie:

- ambiti a non trasformazione urbanistica per controllo urbanistico;
- ambiti a non trasformazione urbanistica per tutela assoluta.

Per qualsiasi approfondimento si rimanda alla norma specifica nel piano delle regole.

3.3 I Nuclei d'antica formazione

Si definisce come ambito dei Nuclei di antica formazione le parti di territorio interessate da insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico e monumentale.

Tali aree possono essere costituite anche da intere porzioni di territorio ed essere intese come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

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 e 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 ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela così come specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tale lavoro costituisce adeguamento del P.G.T. per le Norme d'intervento nei centri storici ai sensi e per gli effetti del Titolo II "norme per l'intervento nei centri storici" art. 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n.1 come modificativo e sostitutivo del previgente art.17 legge regionale 15 aprile 1975 n.51.

Questi ambiti soggetti, pertanto, a valorizzazione e a conservazione paesistica esistente sono stati individuati in cartografia con apposite perimetrie e sono considerate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

All'interno del centro storico è stata verificata la densità esistente e di progetto ed è assolutamente al di sotto di quanto riportato all'articolo 7 del DM 2 aprile 1968.

Superficie nucleo storico Cedegolo:	65.000 mq
Densità esistente Cedegolo:	3,1 mc/mq
Superficie nucleo storico Grevo:	42.000 mq
Densità esistente Grevo:	3,3 mc/mq

3.4 Interventi soggetti a preventiva approvazione di P.R. o P.P d'ambito

Il Piano delle Regole individua gli ambiti da sottoporre a Piano Particolareggiato d'ambito o Piano di recupero, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

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 sotto dettagliate.

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.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno riferirsi in generale agli esempi dell'architettura storica ed in particolare considerare i criteri operativi di tutela indicati allo specifico articolo contenuto nella normativa del Piano delle Regole.

Non sono previsti Piani di Recupero di iniziativa privata, tuttavia l'A.C. potrà considerare "zone di recupero" ai sensi della 457/78 e valutare ed approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 1° comma L.R. 9 maggio 1992 n°19, proposte di modifiche delle previsioni e delle normative specifiche per gli edifici interessati.

Le proposte di Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole dovranno prevedere obbligatoriamente la totale ricomposizione architettonica degli edifici interessati, anche attraverso l'istituto della ricostruzione.

I Piani di Recupero in variante individueranno 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".

3.5 Gli Ambiti di recente formazione

Gli ambiti di recente formazione annoverano Ambiti Residenziali a media densità e gli Ambiti Residenziali a bassa densità.

Ambiti consolidati per attività produttive - artigianali. E tutto ciò che è già consolidato o intercluso all'edificazione.



PIANO DEI SERVIZI

Programma triennale delle opere pubbliche 2008/2010

Scheda 2 - articolazione copertura finanziaria

n. pro gr.	cod. int. amm. ne	CODICE ISTAT			tipologia	categoria	descrizione dell'intervento	stima dei costi del programma				cessione immobili	apporto di capitale privato	
		Reg	Prov	Com				Primo anno 2008	Primo anno 2009	Primo anno 2010	totale		S/H	importo
1		003	017	047	STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	nuova costruzione	realizz. parcheggi interrati e riqualificaz. urbana adiacenza Casa Panzerini	342.835,00	0,00	0,00	342.835,00	N	342.835,00	CONCESSIONE di COSTRUZIONE e GESTIONE
2		003	017	047	STRADALI (compresi parcheggi e opere di urbanizzazione)	nuova costruzione	Integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo	862.070,86	0,00	0,00	862.070,86	N	0	
3		003	017	047	PISTE CICLABILI E CICLOPEDONABILI	nuova costruzione	Realizzazione marciapiede di collegamento dalla scuola elementare alla Valle Gravagna per abbattimento barriere architettoniche	105.000,00	0,00	0,00	105.000,00	N	0	



Piano di Governo del Territorio
-COMUNE di CEDEGOLO-
PIANO DEI SERVIZI

4		003	017	047	OPERE PER SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE	ristrutturazione	Superamento barriere architettoniche negli edifici e spazi di proprietà comunale adibiti al servizio pubblico	122.288,56	0,00	0,00	122.288,56	N	0	
5		003	017	047	STRADALI (compresi parcheggie opere di urbanizzazione)	nuova costruzione	Realizzazione di parcheggi in via Dorsina ed allargamento strada comunale denominata Bassa Cedegolo-Grevo(verso Grevo)	0,00	199.212,92	0,00	199.212,92	N	0	
6		003	017	047	STRADALI (compresi parcheggie opere di urbanizzazione)	nuova costruzione	Realizzazione parcheggi Via Sestuano e Via Cedegolo	0,00	25.822,84	0,00	25.822,84	N	0	
7		003	017	047	PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA(NO illuminazione pubblica)	nuova costruzione	Costruzione centralina idroelettrica sulla Valle dei Frati	0,00	823.800,00	0,00	823.800,00	N	0	
8		003	017	047	STRADALI (compresi parcheggie opere di urbanizzazione)	completamento	Intervento di integrazione della viabilità comunale: Strada di bypass del centro storico di Grevo opere di finitura	0,00	0,00	160.700,00	160.700,00	N	0	
													342.835,00	



PIANO DEI SERVIZI

Programma triennale delle opere pubbliche 2008/2010

Scheda 3 - elenco annuale

cod. int. amm.n e	CODICE UNICO INTERVENTO (CUI SISTEMA)	descrizione intervento	responsabile del procedimento		Importo annualità	Importo tot. Intervento	finalità	conformità		priorità	stato di progettazione approvata	tempi di esecuzione	
			cognome	nome				Amb (S/H)	Amb (S/H)			trim/anno inizio lavori	trim/anno fine lavori
	○○36176017620085	realizz. parcheggi interrati e riqualificaz. urbana adiacenza Casa Panzerini	Salvetti	Luigi Paolo Natale	342.835,00	342.835,00	qualità urbana	S	S	1	progetto esecutivo	feb-07	feb-08
	○○3617607620087	Integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo	Salvetti	Luigi Paolo Natale	862.070,86	862.070,86	qualità urbana	S	S	1	progetto preliminare	marzo-08	mar-09
	○○36176200812	Realizzazione marciapiede di collegamento dalla scuola elementare alla Valle Gravagna per abbattimento barriere architettoniche	Salvetti	Luigi Paolo Natale	105.000,00	105.000,00	qualità urbana	S	N	2	pregetto definitivo	feb-08	apr-08
	○○361760176200814	Superamento barriere architettoniche negli edifici e spazi di proprietà comunale adibiti al servizio pubblico	Salvetti	Luigi Paolo Natale	122.288,56	122.288,56	adeguamento normativo	S	N	3		marzo-08	mar-09
TOTALE					1.432.194,42	1.432.194,42							

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
-----------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------------------

VE - sistema del verde a) arredo urbano	VE 1 - aiuola spartitraffico	–	–	no
	VE 2 - aiuola spartitraffico	–	–	no
	VE 3 - aiuola	–	–	no
	VE 4 - aiuola	–	–	no
	VE 9 - aiuola	–	–	no
	VE 10 - monumento ai carabinieri	–	–	no
	VE 11 - monumento ai caduti	–	–	no
	VE 13 - monumento ai caduti	–	–	no
	VE 14 - verde pubblico	–	–	no

totale parziale € 0,00

VE - sistema del verde b) attrezzato	VE 5 - parco giochi	–	–	no
	VE 6 - parco giochi	–	–	no
	VE 7 - parco giochi	–	–	no
	VE 8 - parco giochi	–	–	no
	VE 12 - parco giochi	–	–	no
	VE 15 - verde pubblico	–	–	no

totale parziale € 0,00

totale € 0,00

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
AS -sistema attrezzature sport e tempo libero	AS 1 - campi da calcio, da tennis, da bocce	-	-	-
	AS 2 - palestra	manut. straord.	20.000	no
	AS 3 - U.S. Grevo	-	-	-
	AS 4 - piastra polivalente	-	-	-
		totale	€ 20.000	

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
IP - sistema dei servizi di interesse pubblico	IP 1 - Municipio	manut. esterna	130.000	no
	IP 2 - centro anziani Grevo	–	–	–
	IP 3 - caserma carabinieri	abbatt. barriere architettoniche	40.000	no
	IP 4 - ufficio postale	–	–	–
	IP 5 - museo	–	–	–
	IP 6 - farmacia	–	–	–
	IP 7 - Asl/CFS	abbatt. barriere architettoniche e manutenzione straordinaria	122.288,56	si
	IP 8 - ambulatorio medico	–	–	–
	IP 9 - teatro parrocchiale	–	–	–
	IP 10 - centro anziani	abbatt. barriere architettoniche e manutenzione straordinaria	30.000	no
	IP 11 - sala polivalente	–	–	–
	IP 11 - sala polifunzionale	manutenzione straordinaria	70.000	no
	IP 13 - stazione di servizio	–	–	–
	IP 14 - sedi varie	–	–	–
	IP 15 - agriturismo	–	–	–
totale parziale			€ 392.288,56	

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
IS - sistema istruzione	IS 1 - scuola dell'infanzia	-	-	-
	IS 2 - scuola primaria	manutenzione infissi	60.000	no
	IS 3 - scuola secondaria di primo grado	-	-	-
totale parziale			€ 60.000,00	

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
SR -strutture religiose	SR 1 - chiesa S. Girolamo	-	-	-
	SR 2 - canonica	-	-	-
	SR 3 - chiesa S. Floriano	-	-	-
	SR 4 - oratorio	-	-	-
	SR 5 - cimitero	manutenz. impianti sale mortuarie	5.000	no
	SR 6 - cimitero	-	-	-
	SR 7 - santella	-	-	-
	SR 8 - santella	-	-	-
	SR 9 - chiesa S. Filastro	-	-	-
	SR 10 - canonica	-	-	-
	SR 11 - santella	-	-	-
	SR 12 - santella	-	-	-
	SR 13 - santella	-	-	-
	SR 14 - santella	-	-	-
totale parziale			€ 5.000,00	

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
a) in sede propria	PP 1	–	–	no
	PP 2	–	–	no
	PP 3	–	–	no
	PP 4	–	–	no
	PP 5	–	–	no
	PP 6	–	–	no
	PP 7	–	–	no
	PP 8	–	–	no
	PP 9	–	–	no
	PP 10	–	–	no
PP -sistema parcheggi	PP 11	–	–	no
	PP 12	–	–	no
	PP 13	–	–	no
	PP 14	–	–	no
	PP 15	–	–	no
	PP 16	–	–	no
	PP 17	–	–	no
	PP 18	–	–	no
	PP 19	–	–	no
	PP 20	–	–	no
	PP 22	–	–	no
	PP 24	–	–	no

Piano di Governo del Territorio
-COMUNE di CEDEGOLO-
PIANO DEI SERVIZI

PP 25	-		no
-------	---	--	----

totale parziale € 0,00

b) multipiano	PP 21	realizz. parcheggi interrati e riqualificaz. urbana adiacenza Casa Panzerini	342.835,00	si
	PP 23	-	-	-

totale parziale € 342.835,00

totale € 342.835,00

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

		codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
MT - mobilità e trasporti	MT 1 - fermata		nuova pensilina	8.000	no
	MT 2 - fermata		–	–	–
	MT 3 - fermata		–	–	–
	MT 4 - stazione ferroviaria		–	–	–
totale				€ 0,00	

già acquistata

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

	codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
IT -impianti tecnologici	IT 1 - centrale elettrica - Enel	-	-	-
	IT 2 - antenna/ripetitore	-	-	-
	IT 3 - antenna/ripetitore	-	-	-
	IT 4 - cabina elettrica	-	-	-
	IT 5 - cabina elettrica	-	-	-
	IT 6 - vasca acquedotto	-	-	-
	IT 7 - vasca acquedotto	manutenz. straord.	20.000	no
	IT 8 - vasca acquedotto	manutenz. straord.	10.000	no
	IT 9 - vasca acquedotto	manutenz. straord.	3.000	no
	IT 10 - vasca acquedotto	manutenz. straord.	3.000	no
	IT 11 - vasca acquedotto	manutenz. straord.	20.000	no
	IT 12 - centrale elettrica - Edison	-	-	-
	IT 13 - centrale elettrica - S. Fiorano	-	-	-
	IT 14 - cabina elettrica "Semida"	-	-	-
	IT 15 - cabina elettrica	-	-	-
	IT 16 - cabina elettrica	-	-	-
	totale		€ 56.000,00	

PIANO DEI SERVIZI

QUADRO ECONOMICO SERVIZI ESISTENTI

codice identificativo	tipo di intervento	costo di adeguamento (€)	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.
-----------------------	--------------------	--------------------------	-------------------------------------

RE - infrastrutture a rete	a) elettrodotto su palo	–	–	–
	b) elettrodotto su traliccio	–	–	–
	c) acquedotto	sostituzione	30.000	no
	d) fognatura	nuova posa	30.000	no
	e) gasdotto	–	–	–
	f) illuminazione pubblica	adeguamenti vari	10.000	no
	g) teleriscaldamento	–	–	–
	h) metanodotto	–	–	–
	i) fibra ottica	–	–	–
	l) telefono	–	–	–
		totale	€ 70.000,00	

PIANO DEI SERVIZI

STIMA dei COSTI per SERVIZI ESISTENTI

QUADRO ECONOMICO OPERE e SERVIZI ESISTENTI

quadro riassuntivo		
codice identificativo	costo adeguamento	
VE	€ 0,00	
AS	€ 20.000,00	
IP	€ 392.288,56	in parte nel piano triennale delle opere pubbliche
IS	€ 60.000,00	
SR	€ 5.000,00	
PP	€ 342.835,00	nel piano triennale delle opere pubbliche
MT	€ 0,00	
IT	€ 56.000,00	
RE	€ 70.000,00	
TOTALE	€ 946.123,56	
TOTALE	€ 465.123,56	nel piano triennale delle opere pubbliche
TOTALE	€ 481.000,00	



PIANO DEI SERVIZI

STIMA dei COSTI per SERVIZI di PROGETTO

3- QUADRO ECONOMICO OPERE e SERVIZI di PROGETTO

				Oneri Accessori	TOTALE + Oneri Accessori	I.V.A.	TOTALE	Previsto nel Piano Triennale OO.PP.	
descrizione dell'intervento	superficie (mq.)	costo unitario	totale a base d'asta	15%		10%			
1	Integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo						€ 862.070,86	Si	
2	Intervento di integrazione della viabilità comunale: strada di bypass del centro storico di Grevo opere di finitura						€ 160.700,00	Si	
3	Intervento di riqualificazione viabilità: realizzazione marciapiede di collegamento dalla scuola elementare alla Valle Gravagna						€ 105.000,00	Si	
4	Realizzazione di parcheggi in via Dorsina ed allargamento strada comunale denominata Bassa Cedegolo-Grevo (verso Grevo)						€ 199.212,92	Si	
5	Realizzazione parcheggi Via Sestuano e Via Cedegolo						€ 25.822,84	Si	
6	Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in loc. Muralto	1513	€ 60,00	€ 90.780,00	€ 13.617,00	€ 104.397,00	€ 10.439,70	€ 114.836,70	
7	Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in loc. "Grevo ovest"	2170	€ 60,00	€ 130.200,00	€ 19.530,00	€ 149.730,00	€ 14.973,00	€ 164.703,00	
8	Allestimento attrezzature verde pubblico ed arredo urbano in Via Mercato	310	€ 60,00	€ 18.600,00	€ 2.790,00	€ 21.390,00	€ 2.139,00	€ 23.529,00	
9	Integrazione della viabilità comunale: prolungamento di Via Soia	1118	€ 130,00	€ 145.340,00	€ 21.801,00	€ 167.141,00	€ 16.714,10	€ 183.855,10	
10	Integrazione della viabilità comunale: ciclabilità della strada (zona torre)	473	€ 50,00	€ 23.650,00	€ 3.547,50	€ 27.197,50	€ 2.719,75	€ 29.917,25	
11	Realizzazione parcheggi Via Marconi	48	€ 130,00	€ 6.240,00	€ 936,00	€ 7.176,00	€ 717,60	€ 7.893,60	
TOTALE							€ 1.877.541,27		
TOTALE previsti nel piano triennale							€ 1.352.806,62		
Differenza							€ 524.735		

Relazione sul traffico
(ai sensi del P.T.C.P. artt. 31-97)

Indice

1. VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DELLA GENERAZIONE DI TRAFFICO	2
1.1. QUADRO PROVINCIALE	2
1.2. RIASSUNTO DATI PROVINCIALI.....	2
2. QUADRO COMUNALE	4
2.1. RIASSUNTO DATI COMUNALI	4
2.2. ANALISI VIABILITÀ	4
2.3. TRASPORTO PUBBLICO LOCALE	5
3. ELEMENTI PROGETTUALI COMUNALI SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	5
4. STIMA DELLA GENERAZIONE DI TRAFFICO DA ATTUAZIONE DEL PGT.....	6
5. CONCLUSIONI.....	7

1. Verifica di compatibilità della generazione di traffico

1.1. Quadro provinciale

La popolazione residente nella provincia di Brescia al 31/12/2006 era di 1.195.777; il numero di famiglie era pari a 495.149, ne deriva quindi una dimensione media pari a 2,41 componenti per famiglia.

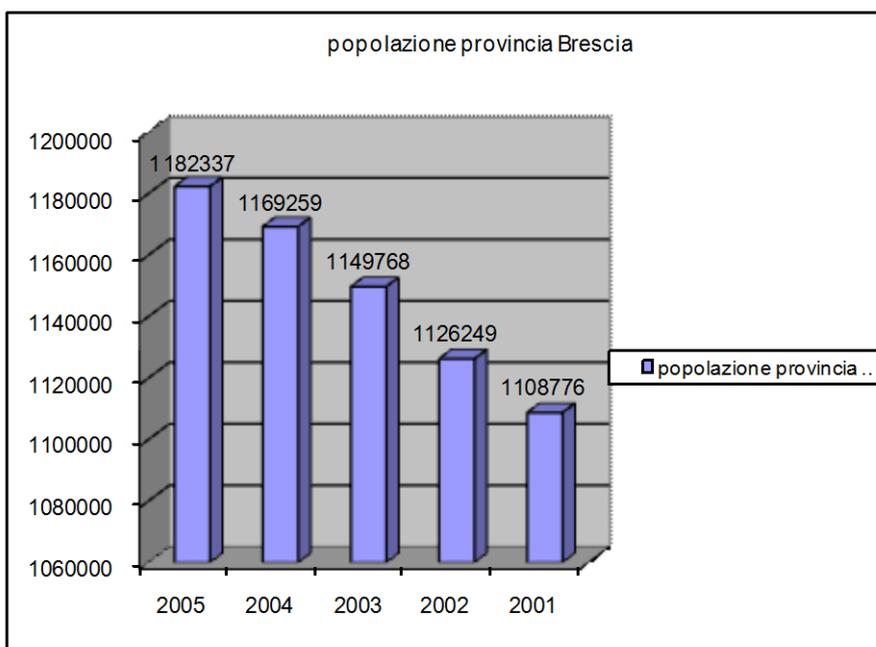
Il parco veicolare della provincia di Brescia nell'anno 2005 era pari a 689.341 autovetture ; con 583 autoveicoli ogni 1000 abitanti. (0,58 autovetture per abitante)

Considerando l'indice provinciale di componenti medio per famiglia pari a 2,42; ne deriva che ogni famiglia possiede mediamente 1,41 auto.

1.2. Riassunto dati Provinciali

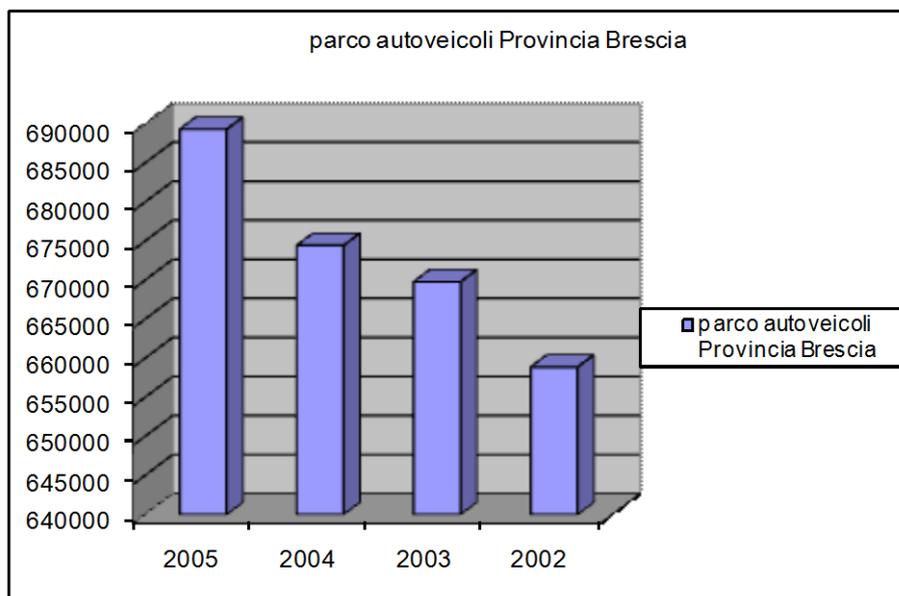
Popolazione residente al 31/12/2006 nella provincia di Brescia	1.195.777
Famiglie residenti al 31/12/2006 nella provincia di Brescia	495.149
Dimensione media dei componenti per famiglia al 31/12/2006	2,41
Il parco veicolare (sole autovetture) provincia di Brescia nell'anno 2005	689.341
583 autoveicoli ogni 1000 abitanti = 0,58 autovetture per abitante	
numero autovetture per famiglia = 1,41	

Provincia di Brescia	
POPOLAZIONE RESIDENTE	
anno	abitanti
2006	1195777
2005	1182337
2004	1169259
2003	1149768
2002	1126249
2001	1108776

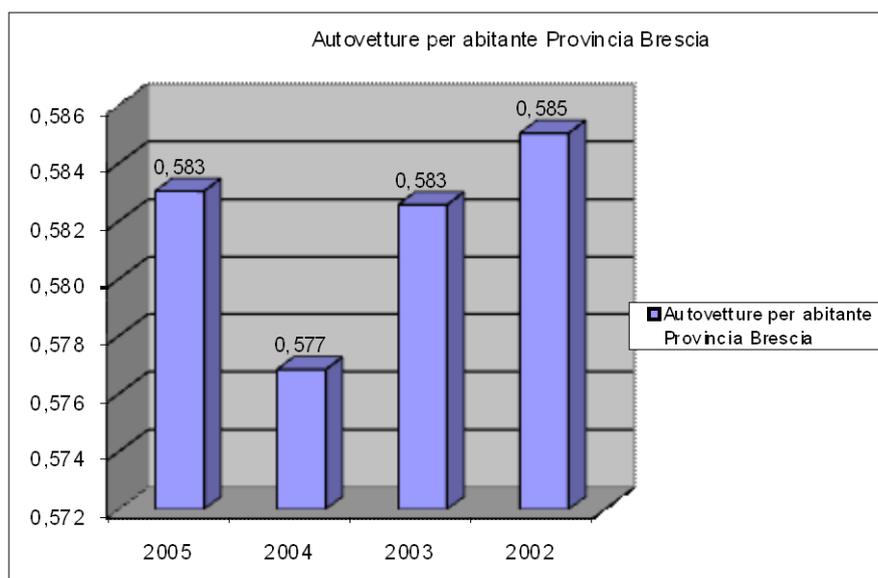


Provincia di Brescia	
PARCO AUTOVEICOLI	

anno	abitanti
2005	689341
2004	674461
2003	669813
2002	658897



Provincia di Brescia	
NUMERO AUTOVEICOLI PER ABITANTE	
anno	auto/abitante
2005	0,583
2004	0,577
2003	0,583
2002	0,585



2. Quadro Comunale

La popolazione residente nel comune di Cedegolo nell'anno 2006 era di 1253 abitanti e con un numero di famiglie al 31/12/2006 pari a 547 ed una dimensione media pari a 2,3 componenti per famiglia.

Il parco veicolare del comune di Cedegolo nell'anno 2005 era pari a 737 autovetture; quindi con un'incidenza di 588 autoveicoli ogni 1000 abitanti.

Considerando l'indice comunale di componenti medio per famiglia pari a 2,3; ne deriva che ogni famiglia possiede mediamente 1,50 auto.

2.1. Riassunto dati comunali

Popolazione residente al 31/12/2006 nel comune di Cedegolo	1253
Famiglie residenti al 31/12/2006 nel comune di Cedegolo	547
Dimensione media dei componenti per famiglia al 31/12/2006	2,3
Il parco veicolare (sole autovetture) nel comune di Cedegolo	737
588 autoveicoli ogni 1000 abitanti (0,58 autovetture per abitante)	
Numero autovetture per famiglia = 1,35	

2.2. Analisi viabilità

Nel territorio di Cedegolo la viabilità esterna si sviluppa essenzialmente secondo una direttrice principale costituita dalla SS 42 del Tonale e della Mendola, che attraversa il centro del paese in direzione nord-sud.

Dalla direttrice principale si diramano poi le vie di comunicazione intercomunali e comunali. Si tratta di strade di viabilità minore costituita da:

- viabilità interna al centro urbano;
- strada di collegamento della frazione di Grevo alla sede comunale;
- strada di collegamento (Strada Provinciale SP6) con le località di Andrista, Fresine, Cevo;
- strada privata ENEL, che si sviluppa lungo il versante meridionale della Valle del Poja e che consente il raggiungimento della località Isola del Lago Poja e del bacino minore ubicato a mezza costa a ovest dell'abitato di Grevo.

Nella primavera del 2009 avranno inizio i lavori per la realizzazione di una variante della SS 42. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo tratto che permette di raggiungere il comune di Edolo, evitando gli attraversamenti dei centri abitati tra i quali quello di Cedegolo.

Cedegolo è inoltre servito dalla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo, che attraversa il comune di Sellero parallelamente alla SS 42.

Per quanto riguarda il Comune di Cedegolo, l'indagine dello stato di fatto ha messo in evidenza come criticità principale, quella relativa a Via Roma e Via Nazionale (Strada Statale n° 42). Si tratta infatti di una situazione tipica di itinerario extraurbano che entra in ambiente urbano. La strada è caratterizzata da una sezione molto ridotta per il tipo di traffico, con mancanza di percorsi pedonali dedicati e con l'impossibilità di crearli.

Attualmente la variante a scorrimento veloce della Statale 42 (cosiddetta Superstrada della Valle Camonica), che inizia a Lovere, giunge sino a Ceto, oltresia poco oltre la metà della distanza complessiva che la strada andrà a coprire, una volta ultimata la sua costruzione. Il progetto prevede che la variante possa raggiungere Edolo, evitando così per la maggior parte dei veicoli diretti alle località sciistiche dell'alta valle gli attraversamenti di centri abitati tra i quali è senza dubbio Cedegolo il più problematico. I lavori dovrebbero iniziare nella primavera del 2009.

Nell'Allegato G del Documento di Programmazione Economico Finanziario relativo alle Infrastrutture Prioritarie (28/06/2007) è inserito l'intervento di variante all'attuale tracciato della S.S.

42: per quanto riguarda il comune di Cedegolo la variante andrebbe ad interessare il comune di Sellero, evitando così l'attraverso del centro abitato di Cedegolo.

Un secondo itinerario critico è quello delle Vie che conducono a Grevo, Via Cedegolo e Via Tamba non tanto per i flussi di traffico e la velocità quanto per l'inadeguatezza della sezione stradale, che non permette lo scorrimento di due auto e per l'assenza di strutture per il movimento pedonale protetto.

L'analisi della situazione parcheggi risulta positiva, in quanto si sono rilevati posti auto in numero più che sufficiente.

Per quanto riguarda i percorsi ciclabili, la morfologia della zona non ne permette un uso diffuso per le forti pendenze da superare.

2.3. Trasporto pubblico locale

Il comune di Cedegolo è servito da T.P.L (trasporto pubblico locale) su gomma attraverso una linea di autobus che lo collega al capoluogo provinciale.

Il servizio è garantito dalla società: Ferrovie Nord Milano Autoservizi, autolinea F27 Brescia - Iseo - Edolo;

Le fermate della linea nel Comune sono riportate nella tavola allegata.

Il collegamento tra Cedegolo e Grevo è fatto da un pulmino comunale che accompagna i ragazzi a scuola e viene utilizzato per portare al mercato in piazza i residenti di Grevo.

Durante l'anno scolastico gli orari delle corse del pulmino comunale vengono stabiliti in base agli tempi delle lezioni scolastiche.

Fermate per Cedegolo:

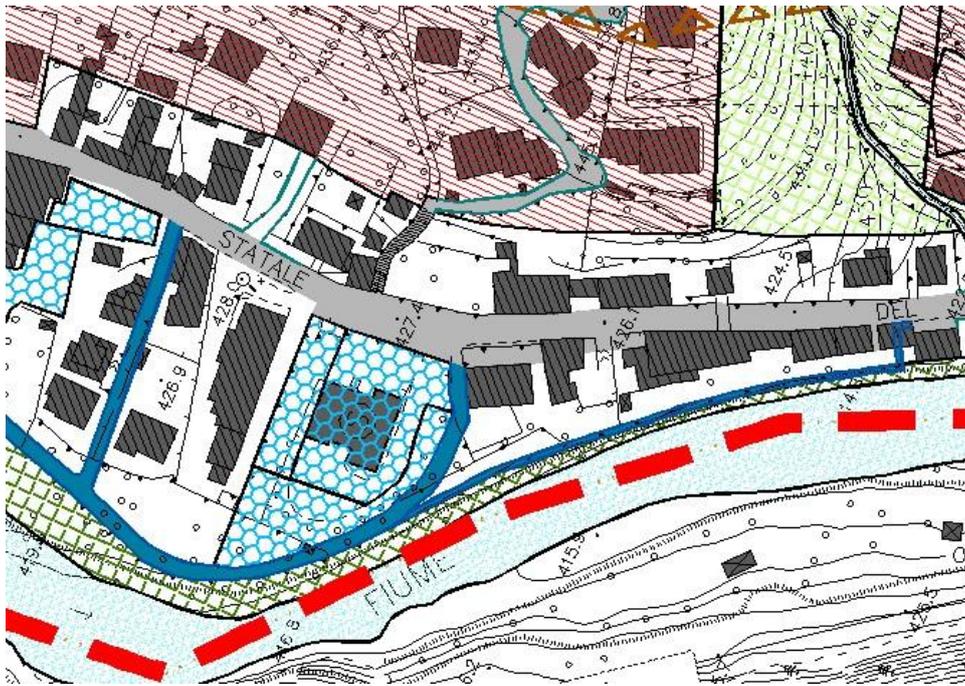
Piazza Roma - portico scuole medie;
Fontana distretto ASL (sulla SS. 42 di fronte alla farmacia);
Bivio tra la Via Dosso e via Panzerini (Franzinelli bici);
Scuola elementare;
Piazza Mercato (dove c'è la Caserma dei Carabinieri);

Fermate per Grevo:

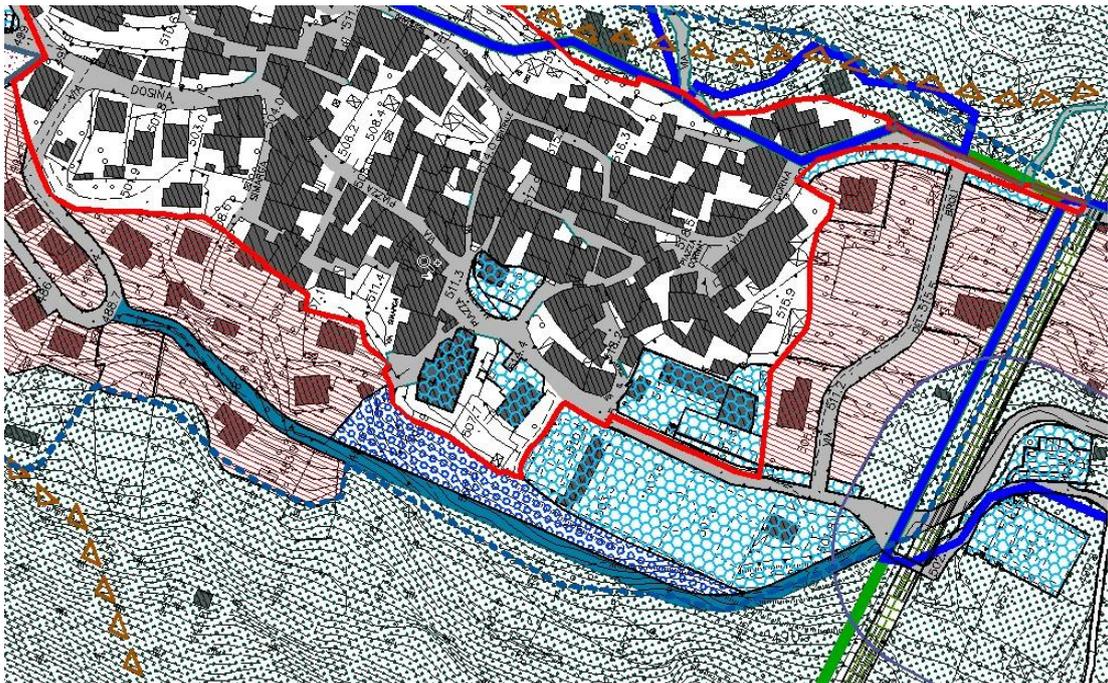
Via Cedegolo (vicino al Parco Giochi);
Cappelletta San Marco (in prossimità dell'ATR in mezzo al paese);
Fontana Via Dosina;
Via dei Broli (nel parcheggio di fronte agli spogliatoi del campo sportivo);
Piazza Mazzini;
Via Dosina (dopo la valletta, prima del tornante)

3. Elementi progettuali comunali sul sistema della mobilità

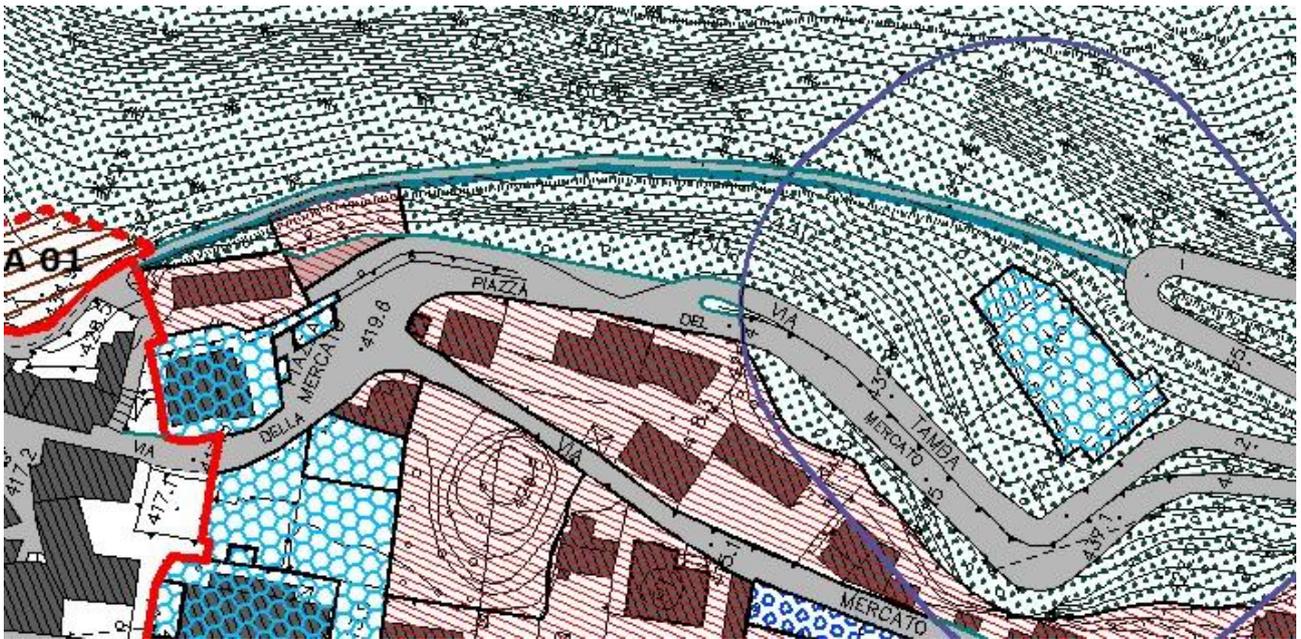
Si prevede il collegamento pedonale verso la scuola nell'unico punto dove è assente il marciapiede.



Si prevede il bypass della frazione di Grevo tramite la nuova variante sud che alleggerirà il passaggio veicolare nel centro storico di Grevo.



Si prevede un collegamento pedonale a nord dell'abitato di Cedegolo usando un sentiero esistente.



4. Stima della generazione di traffico da attuazione del PGT

Considerando il parco di autovetture gravanti sul territorio comunale di Cedegolo precedentemente stimato anche per famiglia, si può ipotizzare quante autovetture aggiuntive graveranno dopo l'attuazione del PGT.

L'incremento di abitanti ad attuazione del PGT considerando il recupero del centro storico su tutto il territorio è di 232 abitanti che corrispondono indicativamente a 100 famiglie.

Ne consegue un incremento su tutto il territorio di 135 automobili in più.

5. Conclusioni

Considerando il volume di traffico precedentemente stimato e la distribuzione dei volumi di traffico ipotizzati nell'arco della giornata, si possono confermare le scelte progettuali previste con gli adeguamenti previsti in termini di sicurezza dei pedoni e di bretella in località di Grevo