

# comune di gianico

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

## piano delle regole

relazione

pr a

aprile 2010

### IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P.

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 30  
del 30 ottobre 2009

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 9  
del 22 aprile 2010

aggiornamenti

.....  
.....  
.....

#### pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

il responsabile  
del procedimento  
mario pendoli

claudio nodari  
architetto  
via a. manzoni, 57 - 25040 esine - bs -  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
544

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 - 25040 esine - bs -  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

carlo fasser  
architetto  
via bezzecca, 6 - 25128 brescia  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1519

ariela rivetta  
architetto  
via montiglio, 37b - 25043 breno - bs -  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

#### valutazione ambientale strategica

ing. marcella salvetti

il sindaco  
mario pendoli

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 4 - 25050 sellero - bs -  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

collaborazione

dott.for. marco sangalli

|                 |  |         |
|-----------------|--|---------|
| <b>PREMESSA</b> |  | pag. 1  |
|                 | Obiettivi generali ed indirizzi per la stesura del Piano delle Regole                    | pag. 1  |
| <b>CAP I</b>    | <b><i>Il tessuto urbano consolidato</i></b>  | pag. 2  |
|                 | Il nucleo di antica formazione .....   | pag. 2  |
|                 | Le aree residenziali e produttive esistenti<br>ed il loro completamento .....            | pag. 8  |
|                 | Criteri di incentivazione per le trasformazioni<br>del tessuto urbano consolidato .....  | pag. 10 |
| <b>CAP II</b>   | <b><i>Il sistema agrario a contorno dell'abitato</i></b>                                 | pag. 11 |
| <b>CAP III</b>  | <b><i>I vincoli sul territorio</i></b>   | pag. 14 |
| <b>CAP IV</b>   | <b><i>Incremento della capacità insediativa teorica<br/>degli ambiti consolidati</i></b> | pag. 16 |

## PREMESSA

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

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

Nello specifico, ai sensi della Legge Regionale richiamata il Piano delle Regole:

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

### **obiettivi generali ed indirizzi per la stesura del piano delle regole**

In generale lo schema operativo che ha portato alla redazione del Piano delle Regole si struttura seguendo gli obiettivi generali e gli indirizzi specifici espressi dal Documento di Piano (Relazione Illustrativa Capitolo VI "Determinazione degli obiettivi qualitativi"), specifici per il sistema insediativo ed il sistema ambientale e delle aree agricole, che vengono recepiti integralmente e meglio definiti per la specifica competenza del PdR.

Alcuni di questi obiettivi/azioni si esprimono attraverso le politiche socio-economiche dell'Amministrazione Comunale, altre trovano diretta applicazione all'interno dello studio del presente Piano.

Per la redazione del Piano delle Regole si è di fatto proceduto seguendo il seguente schema operativo:

1. Svolgere incontri con i vari settori del comune;
2. Effettuare sopralluoghi all'interno del tessuto edilizio consolidato finalizzato a valutare lo stato di fatto dei luoghi: lotti liberi, assetto tipologico del tessuto urbano;
3. Effettuare sopralluoghi e rilievi nel nucleo di antica formazione finalizzato alla redazione di una schedatura che consenta un'analisi del patrimonio abitativo storico;
4. Valutare le criticità e le potenzialità del tessuto urbanizzato e non urbanizzato;
5. Definire gli obiettivi e le azioni specifiche per il territorio consolidato e agricolo.

### il nucleo di antica formazione

---

Tali zone definiscono le aree del Centro Storico che sono individuate, ai sensi della Legge n.457 del 5.08.1978, come zone di recupero.

La perimetrazione e l'identificazione del nucleo di antica formazione di Gianico è stata effettuata secondo l'art.19 della Normativa Tecnica del PTPR utilizzando come base di riferimento la prima levatura I.G.M. in scala 1:25.000.

All'interno del centro storico sono raggruppati gli edifici ed i manufatti che meglio rappresentano dal punto di vista culturale e percettivo l'agglomerato di origine storica; pur nella varietà delle singole tipologie edilizie il centro storico è ancora caratterizzato dalla frequente continuità tipologica e dalla compattezza dell'edificato; di più difficile lettura è, in alcuni tratti, l'uniformità architettonica.

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

Si tutelano quindi tutti gli edifici ed i manufatti (santelle, affreschi, portali ecc.) le cui caratteristiche architettoniche, costruttive, tipologiche, ambientali e storiche che contribuiscono alla definizione del paesaggio urbano del centro storico.

Ogni intervento su edifici o spazi liberi interni al nucleo storico, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

Pertanto gli obiettivi di tutela introdotti dal Piano vengono estesi anche alle aree libere ancora esistenti, le strade, le piazze, i cortili, i broli, le pavimentazioni, le recinzioni, le alberature, i materiali di finitura e la tipologia degli stessi.

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

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

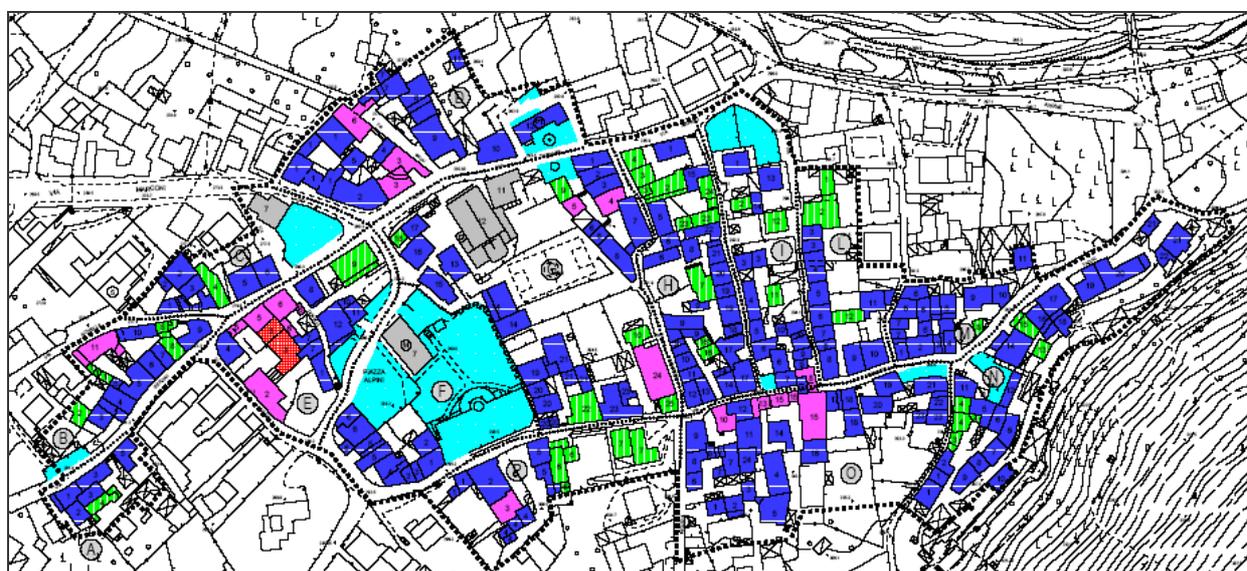
- l'esatta ubicazione del manufatto;
- il numero dei piani;
- la destinazione d'uso;
- la presenza di eventuali accessori ed aree di pertinenza;
- il grado di conservazione;
- la presenza di elementi di pregio;
- la presenza di elementi di contrasto ambientale;
- un estratto planimetrico per l'individuazione cartografica del manufatto;
- il rilievo fotografico dello stesso.

Dalla scheda di rilievo derivano una serie di notizie che sono concretizzate negli elaborati grafici che completano l'analisi conoscitiva del centro storico:

- Tav. pr 3 a "Nucleo di antica formazione e beni da tutelare: individuazione dei comparti e classificazione degli edifici": per una semplificazione nella lettura della cartografia e delle schede di rilievo il nucleo antico è stato frazionato in comparti che in linea di

massima coincidono con i quartieri urbani. All'interno dei singoli comparti è stata introdotta un'elencazione alfabetica progressiva che identifica ogni edificio e che consente un rimando diretto alla schedatura di rilievo; si riporta inoltre la classificazione degli edifici: la tavola raccoglie e rappresenta con colori e retinature diverse in base alla categoria assegnata, gli edifici compresi nel perimetro del nucleo di antica formazione di Gianico; viene inoltre indicata la presenza di eventuali fronti e muri da tutelare e la collocazione delle aree per servizi quali verde e parcheggi; si riportano altresì le destinazione d'uso degli edifici di interesse pubblico e gli elementi architettonici e storico ambientali.

- Tav. pr 3b "Nucleo di antica formazione e beni da tutelare: elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi": la tavola rappresenta in modo dettagliato, con retinature e colori distinti, le diverse tipologie di pavimentazione delle aree libere dall'edificazione, viene segnalata la presenza di manufatti di interesse storico architettonico quali portali, santelle, sottopassaggi, fontane, percorsi da tutelare.



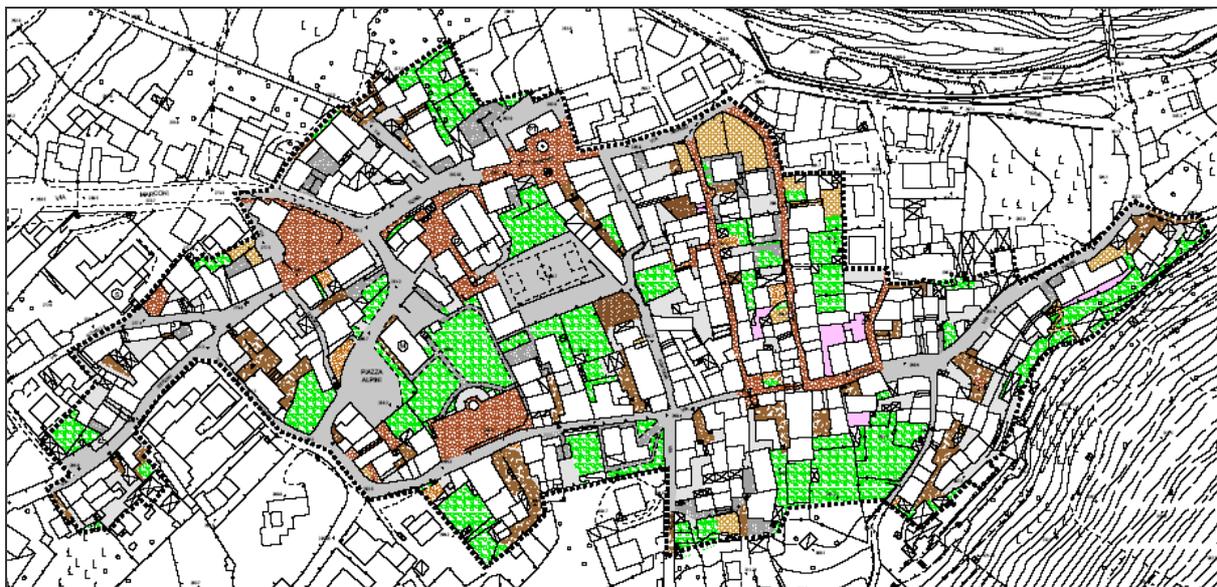
#### LEGENDA

- Perimetro del nucleo di antica formazione
- ..... Perimetro dei comparti
- A, B, ... Numerazione comparti
- 1, 2, 3, ... Individuazione fabbricati
- [Blue hatched box] Zone di interesse pubblico
- [Thick dashed line] Muri da tutelare
- [Wavy line] Zone d'acqua

#### Categorie degli edifici

- [Grey box] **A1** Fabbricati di valore monumentale
- [Red grid box] **A2** Fabbricati di valore storico - architettonico
- [Pink diagonal lines box] **A3** Fabbricati di interesse storico-testimoniale
- [Blue horizontal lines box] **A4** Fabbricati di interesse ambientale
- [Green vertical lines box] **A5** Fabbricati tipologicamente in contrasto con l'ambiente
- [White box with black outline] **A6** Autorimesse
- [White box with black outline] **A6** Strutture recuperabili
- [White box with black outline] **A6** Strutture precarie di epoche varie

**Tavola pr 3a "Individuazione dei comparti e classificazione degli edifici"**



#### LEGENDA

|  |  |
|--|--|
|  | Brali, giardini, spazi a verde                               |
|  | Porfido  |
|  | Acciottolato   |
|  | Opus- lastre in pietra                                       |
|  | Sterrato   |
|  | Misto sterrato - acciottolato                                |
|  | Altre pavimentazioni (klinker, piastrelle in ceramica, ecc.) |
|  | Asfalto - cemento  |
|  | Finiture non rilevabili                                      |
|  | Sottopasso   |
|  | Sottopasso voltato   |
|  | Fontane  |
|  | Portali  |
|  | Elementi architettonici di particolare valore storico        |
|  | Perimetro del nucleo di antica formazione                    |
|  | Zone d'acqua   |

**Tavola pr 3b "Elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi"**

In base all'analisi delle caratteristiche proprie del singolo edificio viene attribuita allo stesso una categoria cui fanno riferimento specifiche norme:

#### **Categoria A1 – Fabbricati di valore monumentale**

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e religiosi e manufatti in genere di notevole valenza storico-architettonica. In genere gli edifici appartenenti a tale categoria sono vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato II del P.T.C.P..

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

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

I beni su cui è stato registrato specifico vincolo decretato (art.6 T.U. 490/99) sono i seguenti:

- Canonica in via Roma (proprietà ecclesiastica)

- Chiesa di S. Rocco (proprietà ecclesiastica)
- Santuario Madonna del Monte (proprietà ecclesiastica)
- Fontana del Torchio (proprietà comunale)
- Palazzo già Mazzaldi (proprietà comunale)
- Santella (via Pistoni) (proprietà comunale)
- Ex scuole elementari in via Marconi (proprietà comunale)
- Chiesa parrocchiale (proprietà ecclesiastica)

Si riporta di seguito l'elenco dei beni localizzati nel Comune di Gianico inclusi nel Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, PTCP, All. II compresi nel perimetro dei nuclei di antica formazione:

- Chiesa parrocchiale (proprietà ecclesiastica)
- Chiesa S.Cuore

Si ritiene utile precisare che la Chiesa Parrocchiale segnalata dal PTCP è già tutelata dall'art.6 T.U. 490/99; inoltre la Chiesa del S. Cuore, inclusa nel fabbricato che ospitava l'ex asilo posto in via Marconi, è stata oggetto di demolizione durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato stesso.

La chiesa di S.Rocco oggi rilevabile lungo la SP1 è stata realizzata dopo il 1800: in aperta campagna esisteva una seconda chiesa di S.Rocco di origini più antiche di cui oggi rimangono solo alcune testimonianze fotografiche.

L'edificio delle ex scuole elementari è attualmente interessato da interventi di ristrutturazione finalizzati al recupero della struttura per la collocazione di saloni polivalenti e di un'agenzia bancaria.

Anche per la fontana del Torchio è in programma un progetto di recupero già finanziato all'interno del Programma triennale delle Opere Pubbliche.

Il Palazzo già Mazzaldi ospita oggi gli uffici comunali: è stato oggetto di recupero, alla fine del XX secolo, attraverso un progetto che ha visto l'ampliamento a Sud-Est del manufatto originario al fine di realizzare una nuova scala di accesso ed il vano ascensore.

### ***Categoria A2 – Fabbricati di valore storico – architettonico***

Appartengono a tale categoria gli edifici civili e i manufatti in genere di valenza storico-architettonica non vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39 o segnalati nell'allegato 2 del PTCP, ma che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e di immediata percezione degni di tutela e valorizzazione.

Il Piano individua nel nucleo di antica formazione un solo edificio, posto tra via Larga-via Roma, quale edificio che conserva importanti elementi di interesse architettonico artistico. L'edificio in sé, per tipologia e conservazione di elementi e caratteri, è da considerarsi di importante valore storico-architettonico.

### ***Categoria A3 – Fabbricati di interesse storico – testimoniale***

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

Non molti sono gli edifici del nucleo antico di Gianico ascrivibili in questa categoria: mentre in genere, nei comuni valligiani, gli edifici di questa categoria sono rintracciabili a corona degli edifici religiosi e lungo le principali direttrici viabilistiche del centro storico, a Gianico si trovano dislocati in vari angoli del centro storico. Questa particolarità potrebbe indicare la presenza in epoca storica di un edificato non povero ma caratterizzato da fabbricati tipologicamente definiti.

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

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

Questa categoria caratterizza la maggior parte dei fabbricati presenti nel centro storico: spesso gli interventi di demolizione e ricostruzione hanno consentito la conservazione delle testimonianze del passato, ma a volte, parte delle strutture murarie (in particolare i locali voltati del piano terra) non sono stati conservati.

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

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

Non pochi sono gli edifici ascrivibili in questa categoria. La loro collocazione risulta frequentemente a corona del nucleo centrale del centro storico ma, spesso la loro vicinanza a fabbricati di valenza architettonica e ambientale più elevata mette maggiormente in risalto la poca sensibilità adottata negli interventi di recupero effettuati in particolare negli anni '80.

***Categoria A6 – Strutture precarie di epoche varie***

Appartengono a tale categoria i manufatti accessori e le superfetazioni degli edifici principali avulsi dal contesto storico in cui sono nati.

Questi manufatti caratterizzano frequentemente le aree libere, i cortili ed i broli a corona del nucleo edificato, ma spesso le strutture afferenti a questa categoria sono costituite anche da elementi di non modeste dimensioni addossati ai fabbricati realizzati con materiali e secondo tipologie che alterano profondamente la percezione del centro storico

Dal rilievo effettuato, e da quanto sopra analizzato, è emerso che molti interventi eseguiti in passato nell’edificato del centro storico non sono stati molto rispettosi dell’integrità urbana del luogo.

E’ quindi indispensabile intervenire introducendo una normativa finalizzata alla tutela delle caratteristiche tipologico – ambientali del nucleo antico attraverso il riuso ed evitando che piccoli interventi sui singoli fabbricati compromettano irreversibilmente le caratteristiche originarie del tessuto abitativo.

Tale normativa dovrebbe inoltre incentivare gli interventi di recupero spostando anche l'interesse degli operatori immobiliari sul nucleo di antica formazione.

Si ritiene quindi importante valorizzare le preesistenze abitative introducendo e prevedendo, ad esempio:

- aree per il parcheggio nei pressi del centro storico che possano incentivare il processo di recupero dell'abitato a volte carente di infrastrutture di questo tipo;
- promuovere interventi di riqualificazione delle aree pubbliche;
- introdurre principi di incentivazione al recupero dell'edificato in centro storico.

Come già accennato, la definizione del quadro conoscitivo ha riguardato anche il complesso di elementi e manufatti che definiscono questo particolare ambito urbano; le norme introdotte dal piano per la regolamentazione degli interventi all'interno del nucleo di antica formazione interessano anche tali aspetti:

- a) Fronti degli edifici: con particolare attenzione a puntuali elementi architettonici quali contorni di finestre, balconi ecc; le schede di rilievo specifiche per ogni edificio mettono in rilievo la presenza di tali elementi.
- b) Aree in edificate, percorsi, cortili, orti e giardini: numerose sono le aree non edificate che caratterizzano il centro storico. Spesso sono i cortili comuni, interni alla cortina muraria che si affaccia sulla strada, a definire lo scheletro distributivo del tessuto antico. Anche le aree verdi spesso coltivate ad orto sono testimonianza della valenza rurale dei fabbricati in epoca storica. Sono ancora le aree verdi che caratterizzano e definiscono la cortina del centro storico della porzione che si assesta sul versante.
- c) Impianti tecnologici, insegne relative ad attività commerciali: questi elementi caratterizzano spesso in modo non positivo le facciate dei fabbricati in centro storico. Intento del Piano è la loro eliminazione/integrazione attraverso l'interramento delle reti ed un corretto inserimento dei singoli elementi nel contesto urbano.
- d) Finestre: frequentemente le dimensioni e le tipologie delle aperture introdotte nei progetti di recupero risultano avulsi dal contesto. Il Piano propone quindi delle prescrizioni in merito alla definizione di tali parti.
- e) Locali voltati: le volte a botte o a crociera, nelle varianti tipiche del contesto valligiano, caratterizzano con regolarità i piani terra dei fabbricati.
- f) Inferriate
- g) Serramenti
- h) Coperture: frequentemente nel passato gli interventi di recupero hanno portato ad un ridisegno delle coperture originarie. Spesso attraverso l'applicazione della normativa per il recupero abitativo dei sottotetti sono stati anche introdotti abbaini e modifiche della pendenza delle falde. Il Piano si pone come obiettivo la tutela delle coperture originarie nella forma e nella composizione materica.
- i) Balconi e ballatoi
- j) Recinzioni: lo strumento urbanistico vigente non definisce alcuna regolamentazione nella formazione delle recinzioni in centro storico. Sono statati quindi spesso rilevati elementi non integrati al contesto storico (recinzioni in calcestruzzo o con elementi prefabbricati). Il Piano propone una norma che consenta di definire tipo logicamente questi significativi elementi di connotazione degli spazi liberi all'interno del nucleo antico.
- k) Elementi architettonici e decorativi

## Le aree residenziali e produttive esistenti ed il loro completamento

Le aree residenziali esistenti caratterizzano gli ambiti a contorno del nucleo di antica formazione ed il territorio lungo le principali direttrici stradali.

In particolare l'edificazione di Gianico si è sviluppata:

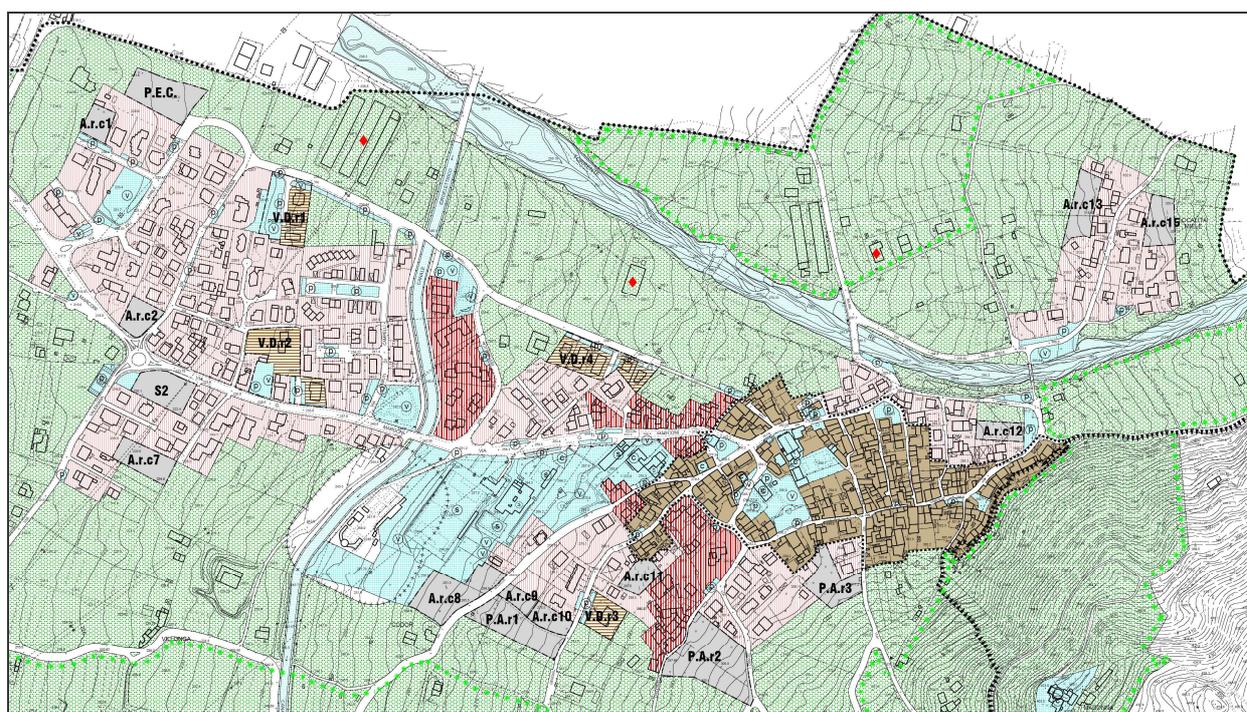
- nelle aree a corona del centro storico poste a valle
- nella porzione di fondovalle (ambiti residenziali e commerciali) lungo la SP1 che fino all'ultimo decennio ha rappresentato la principale direttrice di collegamento tra Brescia e la Vallecamosca;
- nella porzione di territorio posta oltre la linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo;
- lungo via Marconi che dal fondovalle conduce al centro storico;
- lungo le strade che si sviluppano ortogonalmente su via Marconi.

Il tessuto oggi rilevato deriva a volte da una crescita urbana carente di specifica pianificazione urbanistica e per tale motivo presenta connotazioni tipologiche e densità edilizie molto varie e spesso contrastanti nonché povera di servizi primari quali verde e parcheggi (ad esempio su via Provinciale ed in Località Miele).

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione come zone "B" e si classificano in due sottogruppi:

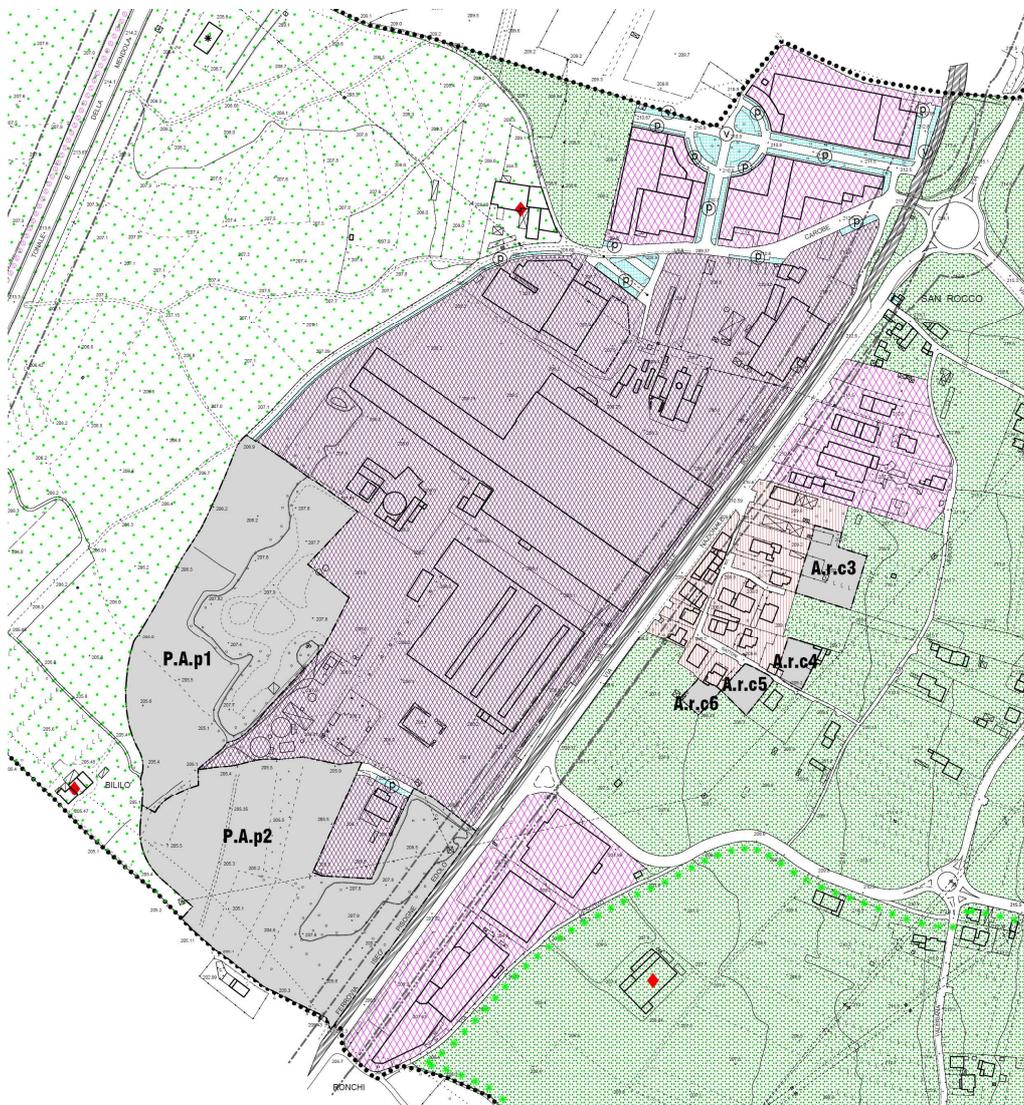
1. residenziali di contenimento edilizio: comprendono gli ambiti edificati che si caratterizzano per un'edificazione più compatta ed una densità edilizia maggiore rispetto all'urbanizzato di contorno; caratterizzano spesso le aree a ridosso del nucleo antico di non recente edificazione;
2. residenziali di completamento: comprendono gli ambiti residenziali di più recente edificazione caratterizzati da una minore densità edilizia che in particolare si sviluppano lungo via Marconi.

Completano il quadro del tessuto urbanizzato residenziale gli ambiti a volumetria definita rappresentati da aree sottoposte a Piano attuativo già Convenzionato in sede di vigenza del PRG, si rilevano n.4 ambiti a volumetria definita per circa complessivi mc 14.144,50.



**Estratto Tavola pr 2 "Azzonamento del territorio urbanizzato": ambiti residenziali consolidati**

Le aree produttive esistenti e di completamento trovano la loro collocazione in un ambito specifico a valle della SP1 e lungo la medesima direttrice a fianco di realtà residenziali. Questa commistione tra destinazioni produttive e residenziali ha dato origine a criticità derivanti da problematiche legate al traffico, ai rumori, alle emissioni in atmosfera. Non di minore importanza è l'impatto ambientale generato dalla presenza di volumi architettonici e tipologie edificatorie poco compatibili con la residenza a contorno.



**Estratto Tavola pr 2 "Azzonamento del territorio urbanizzato": ambiti produttivi consolidati**

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

1. industriali esistenti e di completamento: comprende il polo produttivo storico comunale e gli ambiti di più recente realizzazione che si sono sviluppati lungo via Carobe, che definiscono un aggregato edificatorio compatto che si sviluppa a valle dalla linea ferroviaria quale elemento di separazione tra le realtà produttive e l'edificato posto su via Provinciale;
2. artigianali e commerciali esistenti e di completamento: rappresentano le aree produttive di più recente edificazione dislocate in più aree del territorio comunale:
  - sul confine tra Gianico e darfo B.T. lungo via Carobe;

- sul confine tra Gianico e Artogne, lungo la via Provinciale, dove maggiormente si concentrano le attività a mix funzionale artigianale-commerciale;
  - lungo via provinciale nelle vicinanze della chiesetta di S.Rocco in adiacenza ad ambiti residenziali.
3. Ambito a vocazione artigianale e industriale (sottoposto a PII): è rappresentato da una vasta area utilizzata in passato per il deposito di scorie da acciaieria da forno elettrico. Il sito è attualmente sottoposto a piano di caratterizzazione e l'edificazione proposta dal Piano è subordinata ad eventuali interventi di bonifica derivante dal Piano di caratterizzazione stesso.
  4. Il disegno urbanistico del territorio edificato viene inoltre completato dagli ambiti di trasformazione di tipo residenziale, produttivo ed a servizi che vengono rappresentati cartograficamente con una grafia omogenea di colore grigio: la loro definizione a livello planimetrico e normativo avviene all'interno del Documento di Piano;
  5. Il tessuto urbano è inoltre caratterizzato in modo significativo dal sistema dei servizi esistenti e di progetto la cui normativa specifica è definita all'interno del Piano dei Servizi.

### **criteri di incentivazione per le trasformazioni del tessuto urbano consolidato**

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

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

In base a quanto stabilito dall'art.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano all'interno del Regolamento Edilizio vengono trattate in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazione negli interventi di recupero in centro storico attraverso la fornitura gratuita in bosco del legname necessario per il recupero delle coperture e dei balconi;
- b. Agevolazioni negli interventi di recupero in centro storico attraverso lo scomputo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
- c. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente;
- d. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- e. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici.

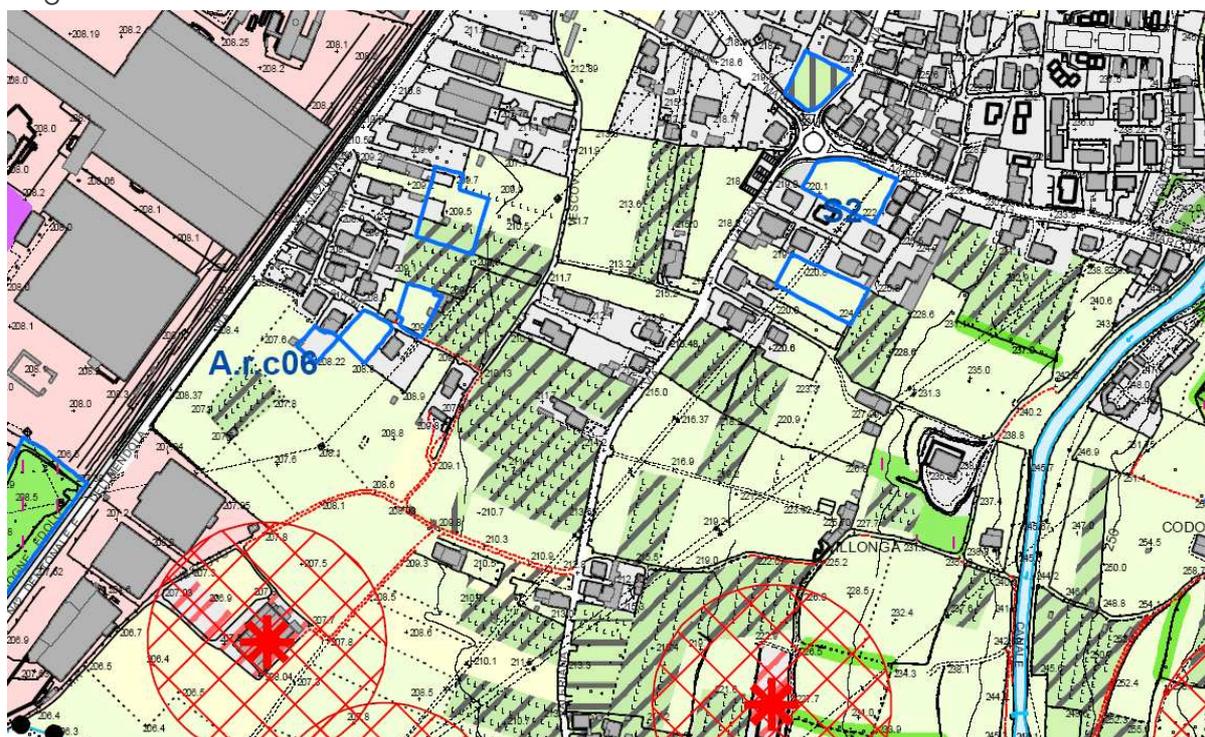
Questo vasto polmone che abbraccia le realtà urbane comunali, ha subito nel tempo profonde trasformazioni legate in particolare ad un mutato utilizzo del suolo agricolo (si veda specifica analisi del territorio all'interno del Documento di Piano); molte sono le aree che ancora mantengono intatti i caratteri tipici della cultura agraria locale: anche se gran parte delle aree che fino agli anni '70-'80 del 1900 erano coltivate a prato e pascolo sono oggi edificate, rimangono coltivati le aree che a Nord e Sud separano il territorio urbanizzato dai comuni contermini e le aree che dall'ambito produttivo arrivano a lambire il Fiume Oglio; non limitati sono i terrazzamenti di versante che dal nucleo abitato salgono verso le pendici della montagna a lambire i boschi che in alta quota si alternano a prati e pascoli.

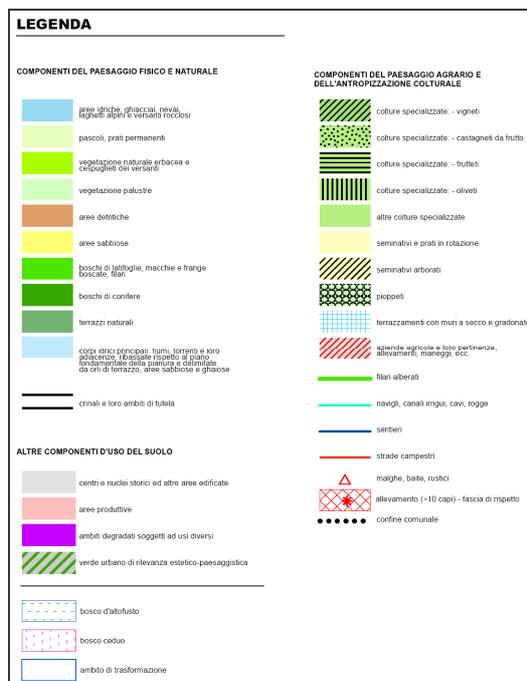
Gran parte del territorio non edificato di Gianico è caratterizzato da prati e pascoli nella porzione di fondovalle e in leggero declivio e, in minor misura, da aree con altre coltivazioni.

Nei territori a mezza costa i castagneti hanno una presenza incisiva e caratterizzano le aree boscate immediatamente a monte dell'edificato.

Nel complesso il sistema delle aree agricole e boscate interessa il 91,8% del territorio comunale.

Le aree interessate da vigneti connotano in modo limitato il territorio comunale in particolare a contorno dell'abitato alle quote inferiori dei versanti. Spesso tale coltivazione ha lasciato spazio alla coltivazione a prato e pascolo che oggi definisce il disegno naturalistico anche degli ambiti terrazzati.





**Estratto Tavola dp 3c "Componenti del paesaggio fisico, naturale, agrario e dell'antropizzazione culturale": gli ambiti a contorno dell'abitato**

Tale contesto multiforme si caratterizza non solo per elementi di tipo naturale ma spesso anche per la presenza di realtà edificate:

- edifici che hanno perso una diretta connessione con le aree agricole. Si tratta di edifici agricoli non più utilizzati per tali finalità o edifici ex agricoli ora utilizzati per fini residenziali;
- edifici a destinazione agricola: si tratta di non pochi fabbricati che hanno un impatto ambientale non positivo sia per il tipo di struttura edilizia che per le dimensioni della stessa: caratterizzano gli ambiti anche prossimi all'abitato definendo a volte criticità legate a funzioni antropiche poco compatibili quali la residenza e l'allevamento zootecnico.

Emerge quindi la necessità di:

- tutelare e mantenere in vita gli edifici esistenti (anche se non più utilizzati a fini agricoli) per evitare il totale abbandono della campagna: la mancanza di vita nel territorio agricolo implica infatti il venir meno di interventi di manutenzione e di salvaguardia dell'ambiente naturale con conseguente abbandono dell'equipaggiamento vegetazionale a corredo delle aree coltivate;
- consentire l'insediamento ed il potenziamento del settore primario, ormai presente in limitate realtà, con il proposito di salvaguardare l'ambiente in cui queste strutture vanno ad insediarsi: frequentemente infatti, la mancanza di una normativa specifica a regolamentazione della tipologia edificatoria di queste strutture, ha portato all'insediamento di manufatti di non modeste dimensioni che presentano caratteri architettonici, materiali e volumi fortemente impattanti sull'ambiente.

Si vuole mettere in evidenza, come evidenziato all'interno delle analisi delle Carte Condivise del paesaggio, la presenza anche di aree di rilevanza paesaggistica caratterizzate da muri a secco e da colture specializzate a vite ed a castagno che si intende tutelare e valorizzare.

Sulla scorta di tali analisi il PGT individua le "aree funzionali all'agricoltura" così come previsto dalla LR 12/2005:

- parte di tali aree (rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato e zone E1/1 agricole di valore paesaggistico) è oggetto di tutela ambientale; in essa sono ammessi, dal punto di vista edilizio, unicamente interventi di recupero dei manufatti edilizi esistenti e la valorizzazione ambientale del contesto; è ammesso l'utilizzo agricolo dei suoli ma non è consentito l'insediamento di nuove attività di tipo primario;
- parte di tali aree è diversamente destinata alla realizzazione di edifici produttivi destinati all'agricoltura.

Tale scelta è volta ad impedire la nascita e la localizzazione incondizionata di realtà impattanti su tutto il territorio agricolo al fine di garantire sia una maggiore tutela dell'ambiente che una migliore vivibilità dei contesti abitati a confine con le aree agricole.

Le norme specifiche che ritroviamo all'interno del Piano delle Regole consentono una precisa individuazione sia dei parametri di ristrutturazione degli edifici rurali esistenti che dei parametri edilizi per l'edificazione ex novo di manufatti agricoli.

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

Le aree agricole sono individuate sulla cartografia e nelle Norme Tecniche di Attuazione secondo le seguenti tipologie:

- zone "E1 – agricole" rappresentate dalle aree di fondovalle in prossimità delle rive del Fiume Oglio;
- zone "E1/1 – agricole di valore paesaggistico" rappresentate da ambiti agricoli di fondovalle e di basso versante;
- zone "E2 – montane e boschive" che dall'abitato si sviluppano sui versanti dell'intero territorio comunale;
- zone "E3 – a protezione speciale (ZPS "Val Grigna" IT2070303) rappresentate da specifici ambiti definiti da perimetrazione collocati in ambito montano.

Completano il quadro del territorio non urbanizzato le aree di rispetto dell'abitato quale tessuto di connessione tra territorio agricolo ed edificato.

Le rilevanze paesistiche di tali ambiti vengono dettagliate all'interno del Documento di Piano nella parte dedicata alle Carte Condivise del Paesaggio.

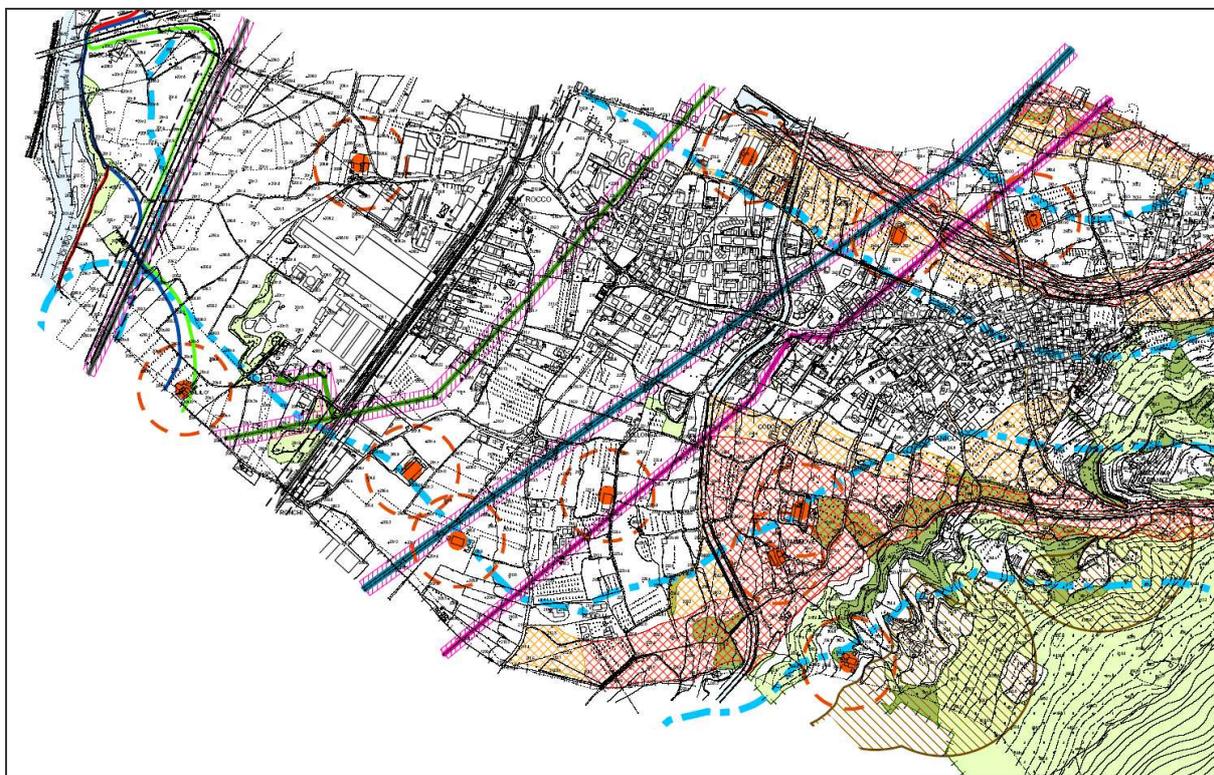
Le N.T.A. del Piano delle Regole definiscono precisi indirizzi di tutela per gli interventi sul territorio agricolo siano essi di tipo produttivo, residenziale (per il conduttore del fondo), di recupero e manutenzione. Le norme riguardano quindi non solo le potenzialità edificatorie, ma disciplinano ogni intervento a carico dei suoli, delle aree libere, delle strade, dei sentieri, delle recinzioni, dei terrazzamenti e del paesaggio in genere.

Il Piano delle Regole, oltre ad individuare e disciplinare le aree consolidate e le aree agricole del proprio territorio, recepisce a livello normativo:

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

In particolare le Norme Tecniche di Attuazione del PdR fanno espresso riferimento alle norme relative alle classi di fattibilità individuate sulle Carte della fattibilità geologica dello studio geologico del PGT. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

La definizione cartografica dei vincoli rilevati sul territorio viene effettuata all'interno del Documento di Piano nella Tavola "dp5 Vincoli amministrativi ed ambientali" che rappresenta un supporto indispensabile per la definizione delle trasformazioni sul territorio comunale.



**Estratto Tavola dp 5 "Vincoli amministrativi ed ambientali": i vincoli del territorio urbanizzato**

Nello specifico la tavola di riferimento riporta la seguente vincolistica:

- vincolo idrogeologico (RDL 3267/1923): il vincolo corre immediatamente a ridosso del nucleo di antica formazione per proseguire verso i confini comunali di Darfo B.T. a Nord e Artogne a Sud, assestandosi ai piedi del versante;
- vincolo fluviale (DLGS 42/2004 L.431/85): interessa il torrente Re che scorre in parte sul confine con Darfo B.T. ed il Fiume Oglio posto sul fondovalle sul confine bergamasco con Rogno;
- vincolo fluviale (DLGS 42/2004 L.431/85): interessa la Val Vedetta che scorre nella porzione sud del territorio comunale;

- territori coperti da boschi (DLGS 42/2004): il vincolo interessa la maggior parte del territorio agricolo a monte dell'abitato;
- territori contermini ai laghi (DLGS 42/2004): il vincolo riguarda il laghetto di Rondeneto in territorio montano ed interessa una fascia della profondità di m.300 dalle rive dello stesso;
- aree alpine (DLGS 42/2004): sono caratterizzati da questo vincolo gli ambiti montani posti ad una quota superiore a m 1.600 slm;
- ambiti ad elevata naturalità (PTPR art. 17): sono gli ambiti posti ad una quota superiore a m 1.000 slm;
- ZPS: il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di una zona a Protezione Speciale che interessa l'ambito montano. La ZPS individuata include anche territori sul comune di Darfo B.T., Esine e Berzo Inf. e riguarda l'ambito denominato "Val grigna IT2070303;
- Aree a contorno delle sorgenti: il vincolo riguarda la definizione delle aree di rispetto a contorno delle sorgenti di captazione per uso idro-potabile presenti sul territorio comunale o su ambiti di confine in comuni contermini;
- Rispetto cimiteriale: sul territorio comunale è stata rilevata la presenza di un cimitero le cui fasce di rispetto sono state definite da specifico Piano Cimiteriale di recente approvazione (anno 2008);
- Rispetto ferroviario: il territorio comunale è attraversato sul fondovalle dalla linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo caratterizzata da una fascia di rispetto dalla profondità di m 30,00; l'edificazione all'interno di detta fascia implica il rilascio di specifico nulla-osta da parte dell'Ente-Gestore;
- Rispetto stradale: il Piano rappresenta le fasce di rispetto relative alla viabilità principale presente sul territorio in base alla classificazione funzionale delle singole strade ed alla definizione del centro Abitato; il vincolo introdotto su alcuni tratti è quindi suscettibile di variazione in base alla modifica del perimetro richiamato;
- Rispetto elettrodotti: il territorio comunale è attraversato da n.4 elettrodotti a media ed alta tensione che determinano specifiche fasce di rispetto, definite dall'ente gestore, in base all'inquinamento elettromagnetico prodotto dalle stesse;
- Elementi relativi al P.A.I.: il piano individua i limiti delle fasce A-B-C nonché le fasce a rischio idrogeologico molto elevato zone 1-2 (L.267/98) definite dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- Allevamenti: il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di non pochi allevamenti, con più di 10 capi, dislocati anche in aree prossime all'abitato; la definizione di una fascia di rispetto di m 100,00 indica un limite di reciprocità nello sviluppo urbano e agricolo.

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano porta ad un incremento della capacità insediativa teorica analizzato nel dettaglio all'interno della Relazione del documento di Piano: concorrono a tale crescita gli interventi di completamento all'interno del centro storico e nelle aree di completamento che definiscono il tessuto urbano consolidato.

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

Ipotizzando infatti, nel periodo di validità del PGT, il recupero di parte del Centro Storico pari all'attività edilizia registrata nel passato quinquennio (mc 3.800 circa), lo stesso si andrebbe a configurare come ampliamento di unità abitative esistenti: il recupero dei nuclei di antica formazione si configura infatti, nella maggior parte dei casi, come miglioramento del confort residenziale in essere.

Di maggiore rilievo e consistenza è il potenziale teorico rappresentato dall'edificazione dei lotti liberi presenti nelle zone consolidate B1 e B2 il cui completamento edificatorio è valutabile in complessivi mc 8.389,38 mentre risulta di mc 14.144,50 il potenziale volumetrico degli ambiti soggetti a PA già convenzionati.

Pertanto la capacità insediativa residenziale teorica derivante dal recupero abitativo esistente e dal completamento edilizio degli ambiti urbani consolidati è pari a 198,78 abitanti come risulta dalla seguente analisi:

**Potenziale dei lotti liberi zone B2**

mq 6.991,15 x 0,3 x h3,0 m = mc 6.292,04/150mc/ab n. abitanti 41,94

**Potenziale a Volumetria Definita (P.A. già convenzionati)**

|             |    |              |             |       |
|-------------|----|--------------|-------------|-------|
| Via Marconi | mc | 4.574,50/100 | n. abitanti | 45,74 |
| Via Geroni  | mc | 1.800,00/100 | n. abitanti | 18,00 |
| Via Broli   | mc | 2.676,00/100 | n. abitanti | 26,76 |
| Via Broli   | mc | 5.094,00/100 | n. abitanti | 50,91 |

---

Abitanti teorici ambiti di completamento n. abitanti **183,35**

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

I tecnici estensori

esine, aprile 2010