

Piano delle Regole

Relazione Illustrativa

Approvato con delibera C.C. n.15 del 25 Giugno 2009

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento del Parere Provinciale di compatibilità al PTCP

Novembre 2008/ Giugno 2009

Gruppo di Progettazione del Piano di Governo del Territorio per il Comune di Serle

Analisi, Progettazione Urbanistica e Coordinamento

Studio di Architettura DGGM :

Arch. Marco Garau

Arch. Dario Grazioli

Collaboratori

Arch. Alessandro Ferriani

Arch. Elisa Gabrieli

Consulenze

Analisi Socio-Economica

Istituto Policleto:

Dott. Angelo Straolzini

Analisi Geologica

Studio Associato di Geologia Applicata ed Ambientale

Dott. Geol. Giovanni Bembo

Dott. Geol. Loredana Zecchini

Analisi Ambientale e V.A.S.

Dott. Davide Gerevini

1. INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole si connota come strumento operativo di controllo della qualità urbana e territoriale e deriva le proprie scelte fondanti dalle analisi condotte per la formazione del Quadro conoscitivo dello sviluppo urbano, che costituisce la prima parte del Documento di Piano.

Esso considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano, che si attuano tramite piani attuativi, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dalle N.T.A. del Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole è anzitutto pensato per perseguire gli obiettivi dichiarati nello Scenario strategico del Documento di Piano e mira ad un coerente disegno di pianificazione sia sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, che sotto quello del miglioramento della qualità paesaggistica ed ambientale delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

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

Il Piano delle Regole, infine, disciplina gli ambiti soggetti a piani attuativi in atto, confermando le convenzioni ed i progetti già in corso.

La presente relazione illustrativa viene integrata con note esplicative in merito alle modifiche apportate al Piano delle Regole, a seguito dell'approvazione definitiva del PGT.

2 - ELENCO ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1 - Relazione

2 - Norme tecniche di attuazione

Allegato "A": Ambiti di completamento a SLP definita

Allegato "B": Prescrizioni di Carattere Geologico

3 - Tavole

Tav. 1a Classificazione degli edifici in zona "A"

Tav. 1b Classificazione degli edifici in zona "A"

aTav. 2a Modalità di intervento in zona "A"

Tav. 2b Modalità di intervento in zona "A"

Tav. 3a Uso del suolo

Tav. 3b Uso del suolo

Tav. 4a Carta di sensibilità del paesaggio

Tav. 4b Carta di sensibilità del paesaggio

Carta dei vincoli e delle limitazioni (vedi Tav. n. 13a e 13b del DdP)

3 - STRUTTURA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le nuove Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole rappresentano una revisione radicale delle norme del vigente P.R.G..

Una prima parte delle nuove norme contiene le disposizioni generali, le definizioni degli indici urbanistici, dei parametri edilizi, dei tipi di intervento, delle modalità di attuazione del piano e la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso.

E' stato introdotto il parametro della Superficie lorda di pavimento (SLP), quale unità di misura da utilizzare per il controllo delle quantità da edificare, in sostituzione del parametro volumetrico (V).

E' stata inoltre introdotta la normativa specifica per la verifica dell'idoneità dei suoli, per le attività commerciali e sono state precisate le prescrizioni relative alle recinzioni, ai muri di contenimento ed ai depositi per gli attrezzi da giardino.

Un'altra parte delle norme è relativa al tessuto urbano consolidato e contiene prescrizioni relative alla tutela ed alle modalità di intervento consentite nei Nuclei antichi delle frazioni in cui è suddiviso il territorio serlese (zona "A") e nelle restanti porzioni di territorio urbanizzato, distinte fra zone prevalentemente residenziali (zone "B" e "C" in atto) e zone prevalentemente produttive (zone "D").

La parte finale delle norme è relativa agli ambiti extra urbani a bassa trasformazione e contiene prescrizioni specifiche per le aree destinate all'agricoltura (zona "E") e alle aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, con il recepimento delle norme del Piano della Riserva, relative al "Monumento Naturale dell'Altopiano di Cariadeghe".

Vi sono infine delle norme specifiche, raccolte in due Allegati: all'Allegato "A" quelle che governano gli Ambiti di completamento a SLP definita, all'Allegato "B" quelle relative alle Prescrizioni di carattere geologico. Quest'ultimo allegato, in ossequio ai disposti del capitolo 3.3 del *Parere di Compatibilità della Provincia di Brescia*, viene modificato rispetto alla versione adottata e riporta le sole prescrizioni geologiche come richiesto dall'art. 10, c. 1 lett. "d" della L.R. 12/2005.

Il corpus di norme ha come fine primo quello di agevolare la ricerca di qualità del progetto architettonico paesistico ed ambientale e viene steso a partire dall'analisi del territorio, raccolta nel Quadro conoscitivo, che forma la prima parte del Documento di Piano.

3.1 - MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE

Rispetto alla versione adottata, la **versione del PdR approvata in via definitiva** subisce alcune modifiche necessarie per procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT, non costituenti variante agli stessi.

All'interno delle NTA, in particolare, vengono inserite precisazioni, nella forma di sostituzioni, integrazioni e stralci di articoli, operate a seguito dell'accoglimento di osservazioni di cittadini, con la finalità positiva di migliorare l'interpretazione e la coerenza normativa delle stesse NTA.

All'interno della Tavola "Uso del Suolo" del PdR approvato, a seguito dell'accoglimento di osserva-

zioni di cittadini, vengono introdotti nuovi Ambiti di Completamento a SLP definita soggetti a Permesso di costruire convenzionato, riportati all'interno dell'Allegato "A" alle NTA del PdR e ne vengono stralciati alcuni altri, sempre a seguito dell'accoglimento di osservazioni dei loro proprietari, non interessati all'edificabilità di detti ambiti.

Le modifiche al PdR sono state effettuate a seguito di un attento esame di tutte le osservazioni dei cittadini e dei Pareri degli enti sovracomunali (ASL, ARPA, Provincia di Brescia), di cui si illustra di seguito la procedura.

Durante la fase di raccolta delle osservazioni dei cittadini, successiva all'adozione dello strumento urbanistico, e soprattutto all'interno della fase della stesura delle controdeduzioni alle stesse osservazioni, si è dato corso ad un **protocollo di partecipazione pubblica**, pubblicando sull'albo pretorio comunale apposito avviso che dichiarava la disponibilità dell'Amministrazione a sostenere colloqui con qualsiasi cittadino interessato alla presentazione di osservazioni, alla presenza degli estensori del PGT ed eventualmente, se ritenuto necessario dal cittadino, alla presenza di un proprio tecnico di fiducia.

Questa operazione, che ha avuto un ampio riscontro da parte della popolazione, visto che quasi tutte le osservazioni al PGT hanno potuto essere discusse in via preliminare con i soggetti portatori delle istanze, è stata condotta esaminando ciascuna osservazione con l'interessato, per comprenderne natura e finalità, suggerendo modifiche formali e/o sostanziali con il fine, ove sussistessero le condizioni, di accogliere l'osservazione stessa.

Il tutto, in altre parole, attraverso un vero e proprio **processo di partecipazione pubblica** della popolazione, in ossequio ai disposti dell'art. 3, comma 5, della L.R. 12/2005 che recita testualmente:

" Il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;*
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;*
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati."*

Grazie a questo processo trasparente, l'Amministrazione Comunale si è ritrovata ad avere sul proprio tavolo, in tempo reale, la consistenza delle possibili trasformazioni che l'accoglimento o meno delle osservazioni avrebbe potuto portare al Piano, potendo operare modifiche alla tavola di Uso di Suolo condotte in modo da non stravolgere l'impianto generale del PGT e da non variare, se non in misura minima, le quantità edificabili in esso previste.

Parallelamente all'esame delle osservazioni dei cittadini, si è preso in esame il Parere di compatibilità della Provincia di Brescia, all'interno del quale la Provincia stessa, con propria motivazione, prescrive lo stralcio di un Ambito di Trasformazione e di due Ambiti di Completamento a SLP definita, determinando una riduzione della capacità edificatoria del Piano.

La stesura delle controdeduzioni, condotta all'interno del processo sopra descritto, ha portato a definire lo strumento urbanistico approvato in via definitiva, che mostra a livello quantitativo una riduzione dell'offerta residenziale del PGT (vedi al cap. 4,7 dello Scenario di Riferimento del DdP il Riepilogo delle quantità edificabili).

Nella fattispecie si riscontrano i seguenti dati del PGT approvato:

<i>Zona/ Ambito</i>	<i>SF (mq)</i>	<i>UF (mq/mq) del PGT</i>	<i>SLP (mq)</i>	<i>Stanze (1 st.= 33,33 mq SLP)</i>	<i>Abitanti</i>
B1	6.435,94	0,35	2.252,58	67,58	37
B2	19.513,09	0,25	4.878,27	146,36	81
B3	1.074,17	0,10	107,42	3,22	2
B4	4.247,38	0,10	424,74	12,74	7
Completam,	609,61	0,35	213,36	6,40	3
R trasf.	16.903,10	0,35	5.916,09	177,50	99
SLPdef.	24.400,00	0,25	6.100,00	183	101
TOTALE	73.183,29		19.892,46	596,80	330

che confrontati con quelli del PGT adottato

<i>Zona/ Ambito</i>	<i>SF (mq)</i>	<i>UF (mq/mq) del PGT</i>	<i>SLP (mq)</i>	<i>Stanze (1 st.= 33,33 mq SLP)</i>	<i>Abitanti</i>
B1	6.435,94	0,35	2.252,58	67,58	37
B2	19.513,09	0,25	4.878,27	146,36	81
B3	1.074,17	0,10	107,42	3,22	2
B4	4.247,38	0,10	424,74	12,74	7
Completam,	609,61	0,35	213,36	6,40	3
R trasf.	27.912,04	0,35	9.769,2	293,12	163
SLPdef.	15.200,00	0,25	3.800,00	114	63
TOT	74.992,23		21.445,57	643,42	356

mostrano una riduzione minima di tutte le quantità in merito all'offerta residenziale.

4 - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

I Nuclei Antichi

Il perimetro della "zona A" - Nuclei Antichi, delimita le parti del tessuto urbano che hanno, ad oggi, mantenuto pressochè inalterati i rapporti tipo-morfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica ed è tracciato a partire dall'esame della cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei Catasti Storici.

Esso individua le parti del paese interessate da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un'architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro della Zona "A" comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All'interno del perimetro della Zona "A" il Piano delle Regole fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun edificio una Modalità di intervento, desunta dall'analisi del tessuto storico, come riportata nel Quadro Cognitivo per lo sviluppo urbano.

Dalle analisi condotte per la stesura del Quadro cognitivo del D.d.P, il Piano delle Regole eredita una puntuale indagine sugli edifici, fotografati ad uno ad uno e classificati in base al grado di conservazione dei caratteri tipo - morfologici ed architettonici tipici delle porzioni più antiche del paese..

Su tale classificazione vengono costruite le norme riguardanti il tipo di intervento consentito per ciascun edificio: più l'edificio appare privo di caratteri originari - puntualmente definiti in un apposito paragrafo delle norme - più alti sono i gradi di libertà concessi per gli interventi sullo stesso.

In tal modo si esce dalla logica di una tutela tout court del patrimonio edilizio della zona "A", per definire invece modalità di intervento atte a salvaguardare fortemente gli edifici meritevoli di conservazione ed al contempo a permettere anche la sostituzione di quella parte del patrimonio edilizio in palese contrasto con i caratteri storici tipici dei nuclei antichi di Serle.

Le norme, nella sezione dedicata ai Nuclei Antichi, dettano anche prescrizioni atte a salvaguardare i caratteri tipologici che, nel loro insieme, danno la memoria delle idee compositive, strutturali e distributive con cui nel tempo sono state costruite le parti più antiche del paese.

Parti che, con la loro permanenza nel tempo, mostrano l'adattabilità del tipo edilizio della "casa a corte" alle differenti destinazioni d'uso che gli edifici hanno ospitato al mutare delle esigenze abitative e funzionali in epoche storiche differenti.

Infine, una parte delle norme è finalizzata a definire con precisione i materiali e le tecniche costruttive consentite o non consentite, con l'obiettivo di offrire un valido apporto alla progettazione di interventi

che sappiano sia salvaguardare il patrimonio edilizio oggetto di restauro e risanamento conservativo, che proporre soluzioni architettoniche e strutturali non per forza "mimetiche" negli interventi di ristrutturazione edilizia, sempre comunque alla ricerca di un'analogia con i modelli desumibili dallo studio e dall'osservazione attenta degli edifici portatori di caratteri originari.

Il tessuto urbano esterno al perimetro dei nuclei antichi

Come per i nuclei antichi, anche le parti di città che ad essi fanno da contorno sono state oggetto di un'analisi puntuale, condotta attraverso numerosissimi sopralluoghi che hanno permesso di comprendere la "struttura" frammentaria e tipologicamente mutevole del territorio serlese, dovuta in gran parte alle caratteristiche geo-morfologiche dei terreni su cui sorge il paese.

L'analisi puntuale relativa all'altezza degli edifici ha permesso, in particolare, di stimare in via teorica il quantitativo volumetrico realizzato sul territorio comunale, rendendo possibile il confronto con il totale della volumetria edificabile prevista dal PRG vigente.

A partire da questa analisi, il P.G.T. e le N.T.A. del Piano delle Regole sono stati disegnati con l'obiettivo di ridurre gli indici volumetrici - ora espressi in SLP (Superficie lorda di pavimento), preso atto delle potenzialità edificatorie ancora insite in lotti "azzoneati" dal vigente P.R.G. e non ancora del tutto saturi, almeno in via teorica.

A tal proposito, per maggior chiarezza di interpretazione, si rimanda alla lettura dello "Scenario di Riferimento" del Documento di Piano, in cui queste riflessioni vengono ampiamente sviluppate.

Parallelamente alle riflessioni sugli indici di edificabilità, nell'ambito del processo di partecipazione pubblica per la formazione del nuovo strumento urbanistico, sono state attentamente vagliate le istanze dei cittadini, con il fine di verificarne la compatibilità con gli obiettivi generali dell'Amministrazione,

i criteri di sostenibilità ambientale della V.A.S., le condizioni di fattibilità idro-geologica e sismica e, ultimo ma non ultimo, le riflessioni generali e particolari legate al disegno urbanistico del territorio. Una parte delle istanze di nuova edificabilità pervenute, ha trovato risposta attraverso l'istituzione di nuove aree edificabili nominate "Ambiti di completamento a SLP definita".

Si tratta di aree che presentano Superfici territoriali di dimensioni differenti: invece di attribuire un indice di edificabilità a tali Superfici territoriali, si è ritenuto più corretto, anche memori della disciplina della perequazione urbanistica, sancita dalla legge 12/2005, "ritagliare" all'interno di dette superfici dei lotti edificabili di 1200 ed 800 metri quadrati, ai quali è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,25 mq/mq di SLP, che dà la possibilità di costruire edifici rispettivamente di 300 e 200 metri quadrati di SLP.

La forma e la dimensione dei lotti edificabili vengono definite dai progettisti, dopo un esame accurato delle caratteristiche dei siti oggetto di intervento e non sono in alcun modo vincolate al disegno dei lotti, del tutto virtuale, presente sulla tavola di Uso del Suolo del P.d.R.

Gli interventi sugli Ambiti di completamento a SLP definita sono regolati dall'allegato "A", che contie-

ne le norme specifiche relative agli stessi e le schede grafiche che li rappresentano.

Per quanto riguarda, infine, le zone produttive e commerciali, sono state precisate alcune situazioni particolari derivate dall'attuazione del PRG vigente o dalla stipula di convenzioni urbanistiche su ambiti di recupero ambientale (ex cava Vicentina), non disegnando aree di nuova espansione, a partire dalla presa d'atto delle condizioni socio-economiche della realtà serlese, come espresse nella relazione specialistica avente come oggetto tale tema.

5 - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Il Piano delle Regole prende atto della consistenza e dell'importanza, in termini soprattutto ambientali,

delle aree a bosco, prato e pascolo presenti sul territorio serlese, anche grazie alle analisi che hanno condotto alla redazione delle tavole del Piano Paesistico Comunale ed a quelle confluite nella V.A.S.

Tali aree vengono ricomprese in un'unica zona "E", all'interno della quale gli interventi su edifici di addetti al settore agricolo vengono regolati dalle norme sovraordinate di cui agli art.li 59 e 60 della LR 12/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi su edifici di non addetti all'agricoltura ricompresi in zona "E", vengono regolati da norme specifiche del Piano delle Regole, che permettono ampliamenti di SLP progressivamente inferiori al crescere della SLP già edificata.

6 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Il Piano delle Regole identifica una serie di aree che, per il loro valore ambientale e paesaggistico o per la loro posizione rispetto ai tessuti edificati, meritano un trattamento differente, in termini di possibilità di utilizzo dei suoli agricoli e di potenzialità edificatorie, rispetto a quello riservato alla zona "E".

In primo luogo il Piano identifica una *Zona ambientale di salvaguardia*, che comprende la zona agricola di valore paesistico-ambientale posta fra le porzioni edificate delle frazioni del paese e le aree identificate come zona "E".

In questa zona l'obiettivo è di garantire il mantenimento delle attuali condizioni ambientali, evitando l'insediamento di nuovi allevamenti ed incentivando, al contempo, le attività agricole legate al pascolo, alla silvicoltura ed alla conduzione dei terreni a prato, permettendo anche interventi di ristrutturazione o nuova costruzione di abitazioni di addetti all'agricoltura.

In secondo luogo, il Piano riconferma le aree di *Ripristino Ambientale*, con l'obiettivo di ripristinare gli ambiti interessati da cave di marmo, ora dismesse.

Infine il Piano delle regole recepisce le norme sovraordinate che governano il "*Monumento Naturale dell'Altopiano di Cariadeghe*" e inserisce le prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza espressa dalla Provincia di Brescia con Parere dirigenziale n°1866 del 08/06/2009.

La futura revisione delle Norme della Riserva Naturale potrà, si auspica, prender visione delle

precisazioni offerte dal PGT, per dare loro significato normativo conformativo all'interno di un nuovo apparato di norme sovraordinate.

7 - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

Come ultima sezione o capo, il Piano delle Regole riporta, in ossequio alla prescrizione della Provincia di Brescia contenuta nel parere di Compatibilità al proprio PTCP, di cui al cap. 3.3 del predetto parere, le prescrizioni di carattere geologico.

Lo studio idro - geologico e sismico ha evidenziato la presenza, nel territorio di Serle, di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche.

A queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite quattro classi di fattibilità, che corrispondono a zone cartografate nella *Carta di fattibilità delle azioni di piano* .

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso.
