



# Comune di Fiesse

Provincia di Brescia  
Regione Lombardia

Amministrazione Comunale

Sindaco

Assessore  
all'urbanistica

Natale Azzini

Luigi Mancini

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DELLE REGOLE

Progettisti:

Arch. Valerio Vitali

Arch. Fabio Ceci

Arch. Alberto Crescini

R.U.P.:

Geom. Anna Grassi

Collaboratore:

Arch. Nicola Apostoli

Relazione illustrativa

# PGT

Adozione

Delibera C.C. n° 49

27/10/2008

Controdeduzione:

Approvazione:

Delibera C.C. n° 10

02/04/2009

# C 1

# PR

PREMESSA .....	1
1 - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	2
2- GLI ALTRI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	2
3- LE AREE E GLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA .....	2
4- LE AREE E GLI EDIFICI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO .....	3
5- LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA .....	3
6- LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	3
7- LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	3

## **PREMESSA**

La LR.n.12/2005 definisce, nel contesto del PGT, i compiti del Piano delle Regole come segue:

*“7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:*

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;*
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;*
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*
- f) individua:*
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;*
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

*8. Il piano delle regole:*

*a) per le aree destinate all'agricoltura:*

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;*
  - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.”*

Il Piano delle Regole costituisce l'apparato normativo destinato a regolamentare gli interventi ordinari connessi all'uso ed alla trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale si considera consolidato. Il Piano si caratterizza pertanto come un regolamento generale dell'uso e della trasformazione corrente del territorio comunale, destinato ad essere integrato dagli altri strumenti regolamentari comunali (regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene ed altri regolamenti di settore).

Il Piano delle Regole identifica quindi :

1. i nuclei di antica formazione
2. gli altri ambiti del tessuto urbano consolidato
3. le aree e gli immobili assoggettati a tutela
4. le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado
5. le aree destinate all'agricoltura
6. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
7. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

### ***1 - I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE***

Il Piano delle Regole ridefinisce il perimetro dei nuclei di antica formazione sulla scorta delle mappe catastali storiche e individua i tratti tipologici e morfologici sui quali adotta una semplificazione normativa identificando due grandi famiglie del costruito: Gli edifici esistenti al 1830 e quelli successivi.

Gli interventi su questi edifici prevedono così due gradi di possibile trasformazione: la manutenzione ordinaria e il restauro, compresi gli edifici da tutelare e la ristrutturazione sugli edifici rilevati di minor pregio.

Le aree libere all'interno dei nuclei storici risultano inedificabili, mentre l'aumento di superficie lorda di pavimento può essere recuperata nei volumi esistenti.

I profili dei fronti stradali, segnati nella tavola C3, risultano imm modificabili.

### ***2- GLI ALTRI AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO***

Si tratta della parte dell'insediamento costruita prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso, che presenta una certa regolarità associata a densità edilizie relativamente omogenee. All'interno del tessuto residenziale non si riscontra la presenza, se non sporadica, di fabbricati destinati ad altro uso ed in ogni caso la commistione funzionale è pressoché irrilevante.

Qualche diversità dei tipi edilizi e delle densità è leggibile, anche in relazione alla diversa distanza dall'area più centrale. Si tratta di differenze coerenti con le disposizioni dei piani urbanistici precedenti e che il Piano delle Regole individua con differenti densità edilizie. Anche il tessuto edilizio produttivo consolidato viene regimentato sulla scorta di regole già consolidate nella pratica urbanistica locale.

### ***3- LE AREE E GLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA***

Valgono per essi le considerazioni di cui a quanto già espresso per i nuclei di antica formazione.

#### ***4- LE AREE E GLI EDIFICI A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO***

Nel territorio di Fiesse insiste un'area degradata consistente in una discarica di materiale inquinato per la cui definizione normativa si stabilisce la tutela assoluta, con la perimetrazione stabilita nella tav. c 2.1 /B.

#### ***5- LE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA***

Il territorio agricolo è destinato allo svolgimento dell'attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse (c.c. 2135).

La destinazione d'uso di tali aree comprendono le attività di conduzione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento degli animali dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria al ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano il fondo, eventualmente accompagnata da attività connesse, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano per oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, dall'allevamento di animali, nonché da attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzo prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda, normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi compresa l'attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale, ovvero alla ricezione di ospitalità, come definito dalle leggi vigenti, ovvero attività di produzione agri-energetica, come definito dalle leggi vigenti. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Per quanto detto le aree agricole sono di fondamentale importanza non solo per la produzione agricola, ma anche per la tutela del paesaggio.

Le norme aspirano al contenimento all'interno di predefiniti ambiti pertinenziali delle cascate esistenti (preconcordati con i relativi rappresentanti intervenuti), il sedime di eventuali nuovi accessori in ampliamento, e sottoponendoli, nei casi più meritevoli, ad istanza di autorizzazione paesaggistica, per la rilevata sensibilità.

#### ***6- LE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE***

Di concerto con le aree a destinazione agricola quelle con valore paesaggistico e ambientale si identificano con la perimetrazione di cui alla tav. C 4 per la definizione di due livelli di attenzione paesistica. L'area di fascia del Gambara ha inoltre una funzione più propriamente ecologica di salvaguardia e potenziamento di flora e fauna in continuità con il Parco dell'Oglio.

#### ***7- LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA***

Sono aree di varia estensione e conformazione, per lo più interessate da vincoli di rispetto stradale o cimiteriale. Il mantenimento della condizione attuale, ossia il permanere di fasce di terreno inedificato al margine dell'agglomerato urbano, appare desiderabile per motivi paesaggistici ed ambientali.