

---

committente



Amministrazione comunale  
di FLERO  
p.zza IV Novembre, 4  
25020, Flero, Brescia

Il Sindaco  
Nadia Pedersoli

responsabile del procedimento  
Arch. Irene Fiorini

Il Segretario  
Maria Del Rosario Visconti

---

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI  
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch.  
Fabrizio Bonomi, geom. Claudio  
Favalli, arch. Fancesco Mazzeo

via Corsica 118, 25125 Brescia  
C.F./P.I. 02931660985  
REA BS490852  
tel. 0302428139 - fax 0302478672  
studio@la-associati.com

direttore tecnico  
arch. Luciano Lussignoli

progettista  
arch. Luciano Lussignoli

coordinatore del progetto  
arch. Luciano Lussignoli

collaboratori  
arch. Milena Codenotti, ing. Pierluigi Maranesi,  
ing. Andrea Moreschi, ing. Annamaria Plebani,  
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Vieno

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



atto  
**PIANO DELLE REGOLE**

elaborato  
**Relazione**  
DEL. di C.C. n. 3 del 24/03/2012

---

progetto n°  
279

data  
Marzo 2012

esecutore  
LLSLCN

revisore  
BNMFRZ

modifica n°  
000

data modifica  
--/--/----

archiviazione  
279\_PDR\_PR\_RELAZIONE\_APPROVATO.pdf



<b>PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>FUNZIONE E STRUTTURA DEL P.D.R.....</b>	<b>1</b>
<b>IL PERCORSO COMPIUTO NELLA COSTRUZIONE DEL P.D.R.....</b>	<b>1</b>
IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO .....	1
L'ELABORAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO .....	2
<b>IL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>3</b>
ZONA A: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	4
TESSUTI URBANI CONSOLIDATI DI RECENTE FORMAZIONE .....	5
AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE .....	7
LE AREE PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA E PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....	8
INTERVENTI ASSOGGETTATI A PIANI DI RECUPERO O A PIANI ATTUATIVI.....	9
LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL P.D.R.....	9
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO .....	10
IL CONTROLLO DELLA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI .....	10



## **PREMESSA**

*Con l'approvazione della l.r. 11 marzo 2005, n° 12, il sistema della pianificazione regionale viene complessivamente ridefinito. In luogo del Piano Regolatore Generale, che disciplinava gli usi e le modalità di intervento per parti "omogenee" di territorio, il governo delle trasformazioni territoriali comunali viene gestito attraverso tre strumenti: il Documento di Piano (D.d.P.), il Piano delle Regole (P.d.R.) e il Piano dei Servizi (P.d.S.). Sono tre strumenti distinti, e in certa misura autonomi, che costituiscono nel loro complesso il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ossia l'insieme degli atti di valenza urbanistica attraverso cui l'Amministrazione Comunale definisce le strategie e le regole di trasformazione urbana e di tutela del territorio, le funzioni insediabili, i fabbisogni insediativi e di servizi pubblici.*

*Il P.d.R. (definito dall'art. 10 della l.r. 12/2005) è lo strumento attraverso cui l'Amministrazione Comunale governa gli interventi di carattere ordinario attraverso la disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato (ovvero le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento), nonché delle aree agricole, delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico.*



## **FUNZIONE E STRUTTURA DEL P.D.R.**

Il P.d.R. ha il compito di regolare le destinazioni d'uso e le modalità di intervento nei tessuti urbani consolidati, e nelle aree agricole. Dei tre strumenti che compongono il P.G.T. è per molti aspetti quello più simile al Piano Regolatore Generale. Se il P.d.R. non esprime interventi di rilevanza strategica, come il D.d.P., ha però uno specifico ruolo nel determinare la funzionalità (regolando le possibilità d'uso) e la qualità complessiva (regolando le possibilità di trasformazione) dei tessuti consolidati, e dei nuclei storici in particolare, così come delle aree agricole. Del resto, nell'impostazione adottata, il P.d.R. si configura come uno strumento funzionale all'attuazione dell'obiettivo della qualità urbana espresso dal D.d.P.

Il Piano delle Regole è composto da elaborati cartografici e da testi.

Le tavole delle Previsioni di Piano contengono lo specifico progetto espresso dal P.d.R., che integra quello strategico definito dal D.d.P. Le previsioni di piano sono rappresentate su elaborati, a due differenti scale: alla scala 1:5.000 e alla scala 1:2.000 (quest'ultimo elaborato è rappresentato su sei tavole).

Le norme tecniche, anche attraverso specifici allegati, disciplinano gli interventi ammessi in tutto il territorio, e definiscono prescrizioni particolari a cui sono soggetti gli ambiti in cui è stato articolato il territorio comunale.

La presente relazione infine, ha la funzione di descrivere i contenuti del piano.

## **IL PERCORSO COMPIUTO NELLA COSTRUZIONE DEL P.D.R.**

### **IL QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO**

Le previsioni del P.d.R. si fondano sul patrimonio di conoscenze raccolto nel Quadro Ricognitivo e nel Quadro Conoscitivo del Documento di Piano<sup>1</sup>, dove i temi d'indagine sono stati opportunamente individuati per restituire un quadro conoscitivo sui caratteri dei tessuti insediativi, delle aree agricole e del sistema paesistico<sup>2</sup>.

Un aspetto rilevante del sistema delle conoscenze ha riguardato la ricognizione dei vincoli e delle limitazioni d'uso gravanti sul territorio: il repertorio di tutte le limitazioni

---

<sup>1</sup> Si vedano le tavole e le relazioni illustrative del Quadro Ricognitivo e del Quadro Conoscitivo.

<sup>2</sup> Sul sistema paesistico si veda in particolare la "Carta condivisa del paesaggio".

d'uso ha quindi rappresentato un passaggio fondamentale per definire il quadro delle compatibilità che ha guidato la redazione del piano.

Facendo riferimento alle “Modalità per la pianificazione comunale” previste dall’art. 7 della l.r. 11.03.2005, n. 12, il Piano delle Regole recepisce le previsioni dei piani sovraordinati vigenti per il territorio del Comune di Flero: del Piano Territoriale Regionale (P.T.R), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e dei numerosi piani settoriali.

Al contempo il P.d.R., con riferimento alla tav. 3 del Quadro ricognitivo, regola gli interventi sui beni culturali da tutelare ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 10 e 11, e i beni paesaggistici da salvaguardare ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, art. 142 lett. c, f, m e g.

Infine, il Piano osserva i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali: dal reticolo idrico minore ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868, ai vincoli e alle classi di fattibilità delle azioni di piano definite ai sensi dell’art. 57 della l.r. 12/2005.

Una rilevanza particolare è stata assunta dalla componente paesistica. La Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.) — l’insieme degli elaborati che raccoglie in forma organica i risultati dell’indagine sugli aspetti paesistici — è parte integrante del Quadro Conoscitivo del P.G.T., e ha rappresentato il riferimento per misurare la compatibilità delle scelte di piano con l’obiettivo della tutela e valorizzazione del paesaggio.

Rappresenta inoltre il supporto conoscitivo a cui fanno riferimento le norme del P.d.R. per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e per precisare le procedure di valutazione dell’incidenza paesistica dei progetti di trasformazione edilizia (come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal D.lgs 42/2004 per le aree e i manufatti da questo disciplinati).

## **L’ELABORAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO**

Il progetto di piano, come si è detto, è stato elaborato come strumento di attuazione della strategia di governo del territorio espressa dal D.d.P., oltre che in funzione delle finalità e della natura giuridica specifiche ad esso attribuite dalla norma regionale.

L’operazione preliminare è consistita nell’estrapolare dalla ricognizione delle limitazioni d’uso e delle prescrizioni derivanti da enti sovraordinati, i contenuti non derogabili, da assumere necessariamente come condizione imprescindibile per definire il progetto di piano.

In secondo luogo è stata effettuata un’analogha operazione di verifica rispetto agli orientamenti iniziali del D.d.P., per determinare quali di tali orientamenti, e in che misura, potessero tradursi in una specifica disciplina urbanistica.



Le operazioni di ricognizione e verifica ora richiamate hanno portato alla definizione di un quadro di riferimento tradotto in massima parte nelle tavole dei “Vincoli amministrativi” e dei “Vincoli paesistici” (facenti parte del Quadro ricognitivo) e nella disciplina delle aree agricole e di non trasformabilità urbanistica.

Per definire gli aspetti più specificamente propositivi del progetto di piano, fondati essenzialmente sulle politiche di tutela e sulle politiche di intervento del D.d.P. (si veda la relativa relazione), si è proceduto ad articolare il territorio in ambiti sulla base delle caratteristiche prevalenti: tessuti edificati — distinguendo i tessuti dei nuclei di antica formazione e diversi tipi di tessuti urbani di formazione successiva— e le aree agricole, anche in questo caso facendo distinzione in funzione delle caratteristiche, delle criticità e delle potenzialità.

Sulla base di tale articolazione del territorio è stata definita una specifica disciplina urbanistica.

## **IL PROGETTO DI PIANO**

Gli obiettivi posti alla base del P.d.R. sono volti essenzialmente ad fornire risposte ai fabbisogni rilevati, alla tutela paesistica e al perseguimento della qualità estetica nelle trasformazioni dei luoghi:

- controllo della qualità estetica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie;
- tutela dei caratteri tipo-morfologici, stilistici e materici dei nuclei di antica formazione;
- tutela degli elementi costitutivi del paesaggio;
- tutela della varietà e della coerenza dei caratteri paesistici.

Per un più efficace perseguimento di questi obiettivi il P.d.R. articola il territorio comunale in diversi ambiti, ognuno assoggettato ad una specifica normativa. Per ogni ambito le N.T.A. danno: la definizione, gli obiettivi che si intendono perseguire, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento.

L'individuazione degli ambiti urbani non riflette in generale, a differenza di quanto avveniva nella tradizione urbanistica, una omogeneità funzionale, bensì la connotazione prevalente dei caratteri insediativi: tipologie edilizie, principi insediativi, morfologia del tessuto urbano, rapporti fra spazi pubblici e privati ecc. Conseguentemente la normativa privilegia il controllo degli aspetti tipo-morfologici con l'obiettivo di perseguire la coerenza complessiva del tessuto edilizio e con i caratteri paesistici del contesto.

Nell'indicazione delle funzioni insediabili, coerentemente con l'impostazione della normativa di controllo delle trasformazioni e con l'obiettivo di incentivare la mescolanza di funzioni compatibili<sup>3</sup>, evitando però di produrre condizioni di conflittualità, il P.d.R. indica le funzioni non insediabili — in quanto incompatibili con gli obiettivi definiti per l'ambito —, e le funzioni principali, caratteristiche dell'ambito, ma non esclude l'insediabilità di funzioni non indicate, purché compatibili dal punto di vista igienico-sanitario e delle finalità da perseguire nell'ambito.

Saranno poi le istanze dei cittadini, che saranno raccolte nella fase delle osservazioni a fornire gli elementi per eventuali approfondimenti e/o precisazioni.

### **ZONA A: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Sono classificati in questa categoria i tessuti urbani e gli edifici già edificati alla data della prima cartografia I.G.M. integrati da edifici risalenti ai primi anni del '900 o successivi che, in base agli studi condotti per la definizione del Quadro Conoscitivo, risultano essere parti integranti del tessuto storico dal punto di vista tipo-morfologico ed edilizio o in caso contrario ricadono all'interno dei tessuti di impianto storico. Con la stessa classificazione si sono individuati gli edifici di epoca "moderna" ritenuti significativi per specifiche caratteristiche architettoniche.

Dato il significato testimoniale dei nuclei di antica formazione sulla tradizione culturale locale, la disciplina normativa regola gli interventi in modo da preservare i caratteri dell'impianto urbano e degli edifici, come: geometria e collocazione nei lotti degli edifici, stilemi edilizi, caratteristiche materiali e tecniche.

Gli edifici compresi nei tessuti dei nuclei di antica formazione sono classificati secondo sei categorie di intervento in base al livello di conservazione dell'identità storica, di manutenzione, alle relazioni con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini. Per ogni categoria di intervento vengono specificati gli interventi ammissibili.

La categoria A1 comprende gli edifici di notevole valenza architettonica (generalmente assoggettati al vincolo di tutela del D.Lgs 42/2004), per i quali sono ammessi soltanto interventi di risanamento conservativo.

Nella categoria A2 sono classificati gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale che mantengono, almeno negli aspetti esterni, la leggibilità dell'identità storica. Per questo sono ammessi interventi di manutenzione interna e restauro conservativo esterno.

---

<sup>3</sup> Si considera infatti come un elemento di debolezza e di uso non efficiente del sistema insediativo la monofunzionalità.

Diverso è il caso degli edifici in categoria A3: si tratta di edifici di cui è stata parzialmente compromessa la leggibilità dell'identità storica, o che richiedono adeguamenti per poter essere abitati, ovvero che necessitano di recupero funzionale. Poiché, come si è detto, il piano intende incentivare processi di trasformazione che abbiano come effetto la riqualificazione urbana, e poiché il patrimonio storico è evidentemente una risorsa da questo punto di vista, si è cercato di regolare gli interventi sugli edifici di categoria A3 attraverso un abaco, che definisce, per ogni corpo di fabbrica le modalità di intervento ammesse.

In categoria A4 sono classificati gli edifici estranei, per caratteri tipologici e stili edilizi, al tessuto dei nuclei storici, ma coerenti, per caratteristiche planovolumetriche e di collocazione entro la particella urbana, con l'impianto urbano. Per questi edifici sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, ma soltanto entro le dimensioni e la conformazione planivolumetrica esistente.

Nella categoria A5 sono classificati gli edifici estranei ai caratteri edilizi e urbanistici dei tessuti dei nuclei storici; per questa categoria sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con la possibilità di modificare sia l'assetto planimetrico che la conformazione per meglio inserirli nel contesto storico.

La categoria A6, infine, comprende corpi di fabbrica accessori, come baracche, tettoie ecc., per i quali è prevista la demolizione, salvo la possibilità di interventi manutentivi nel caso di corpi di fabbrica regolarmente assentiti.

La disciplina degli edifici di interesse storico è integrata da un abaco che esemplifica le modalità di intervento sulle facciate: l'abaco definisce le caratteristiche degli elementi compositivi delle facciate — geometria delle aperture, cornici di finestre e portoni, zoccolature, davanzali ecc. —, sulla base delle caratteristiche prevalenti riscontrate nel centro storico. Si tratta di aspetti solo apparentemente marginali, ma in realtà determinanti nel garantire la conservazione dell'identità complessiva dei tessuti edilizi.

## **II PP.1 – Ambito di P.zza IV Novembre**

Il P.d.R. sottopone a P.P. una ampia area centrale che ricomprende l'isolato del municipio ed alcune aree ad esso adiacenti. Obiettivo primario del P.P. è quello di ridefinire il progetto degli spazi pubblici, prevedere la riorganizzazione del sistema della sosta, regolamentare gli interventi sugli edifici che prospettano sullo spazio pubblico anche attraverso la ricomposizione dei volumi e delle facciate. Relativamente al brolo intercluso lo stesso piano dovrà in primo luogo verificare la possibilità di realizzare spazi di parcheggio con il relativo accesso ed un collegamento pedonale con la piazza.

## **TESSUTI URBANI CONSOLIDATI DI RECENTE FORMAZIONE**

In questa categoria ricadono quelle porzioni del tessuto edilizio formatesi a partire dal secondo dopoguerra per progressiva espansione fra i nuclei storici e le direttrici principali che collegano Flero ai comuni confinanti. Questi tessuti, a prevalente

destinazione residenziale, sono stati articolati in sei diverse categorie in base agli specifici caratteri tipomorfologici: insediamenti unitari, ville urbane, tessuti urbani misti, villaggi, edifici isolati e sparsi, Verde privato.

#### **ZONA B1: INSEDIAMENTI UNITARI**

Comprendono quelle porzioni del tessuto urbano esito di uno o più processi di pianificazione unitaria, tipici dell'espansione urbana degli ultimi decenni. Spesso caratterizzati da omogeneità tipologica e stilistica o dalla reiterazione articolata di tipologie diverse, presentano un impianto della viabilità piuttosto che un ruolo svolto dallo spazio pubblico tali da conferire complessivamente un'immagine strutturata e distinguibile dell'insieme.

Ambiti privi di edificabilità residuali, per questi tessuti la disciplina urbanistica persegue l'obiettivo di mantenere l'unitarietà dei caratteri tipo-morfologici e degli stilemi degli edifici.

#### **ZONA B2: VILLE URBANE**

In questa classificazione sono ricompresi i tessuti urbani caratterizzati dalla presenza di ville urbane. Si tratta di ambiti connotati da bassa densità dovuta alla presenza di tipologie insediative nelle quali è rilevante il rapporto fra spazio aperto e spazio costruito e il prevalente ruolo svolto dai giardini nella configurazione dell'immagine urbana.

La costruzione nei lotti che mantengono ancora una edificabilità residuale è subordinata, oltre al mantenimento dei caratteri insediativi, al vincolo tipologico della villa urbana. Pertanto potranno essere costruiti solo edifici al centro del lotto di competenza e non, in qualunque modo, collegati agli edifici esistenti. Né tantomeno ne potranno costituire un significativo ampliamento.

#### **ZONA B3: TESSUTI URBANI MISTI**

Comprendono i tessuti urbani all'interno dei quali non sono presenti caratteri prevalenti sia per quanto riguarda l'impianto urbano, sia per i caratteri architettonici o stilistici degli edifici. Obiettivo del piano è incentivare le trasformazioni urbanistiche di queste parti dell'edificato al fine di migliorare la coerenza d'insieme dei caratteri tipomorfologici degli edifici con il contesto. Per favorire ed orientare gli interventi, il piano introduce un incentivo in base al quale, in presenza di un P.A., che preveda la riorganizzazione urbanistico-edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione degli edifici e il ridisegno di interi isolati o di porzioni degli stessi ed in grado di produrre rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, sarà possibile aumentare l'edificabilità del 10%. In questo modo si auspica che in queste zone si possano avviare processi di ricostruzione sia edilizia che urbanistica.

#### **ZONA B4: VILLAGGI**

Frutto di un piano unitario, l'omogeneità stilistica, la reiterazione di diverse tipologie edilizie e il rapporto fra spazio costruito e spazio aperto, che rappresentano una fase specifica della storia dell'edilizia popolare conferiscono al quartiere una chiara leggibilità dei principi insediativi nonché dell'architettura, che vanno salvaguardati. A questo proposito, ma allo stesso tempo, per consentire ampliamenti, capaci di riqualificare ed "aggiornare" lo spazio abitativo e nell'ottica di offrire una opportunità ai residenti, il piano assegna una quota forfettaria di 100 mq di Slp ad ogni unità abitativa a condizione che, all'interno di un piano che coinvolga almeno due unità immobiliari confinanti, si possa giungere ad una riqualificazione edilizia, degli aspetti sismici ed energetici.

#### **ZONA B5: EDIFICI ISOLATI E SPARSI**

Sono singoli edifici o gruppi di pochi edifici ad uso civile esterni al centro abitato, spesso ubicati nelle zone agricole.

Gli edifici compresi in questa categoria sono generalmente fattori di disturbo paesistico e dell'ecosistema: per questo la normativa prevede limitate possibilità di ampliamento sostanzialmente finalizzate alle esigenze abitative dei residenti, evitando ulteriori edificazioni che risulterebbero incompatibili con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del contesto.

#### **ZONA BV: VERDE PRIVATO**

Sono giardini o spazi inedificati privati, che non possono essere occupati da costruzioni e che costituiscono pertinenze di edifici prevalentemente residenziali. Dato il contesto in queste aree sono ubicate, è necessario evitare ulteriori edificazioni di qualsiasi tipo e conservare e valorizzare la presenza dei giardini e degli spazi aperti del tessuto urbano, sottraendoli all'edificazione.

#### **AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Sono gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale che costituiscono il tessuto produttivo del paese. Sono concentrati nella parte sud-est ed ovest del centro urbano. Riconoscibili nel tessuto edificato e nel paesaggio per gli specifici caratteri edilizi e degli spazi pertinenziali, ospitano attività spesso incompatibili con i tessuti urbani e di consistente incidenza urbanistica e paesistica.

#### **ZONE D1: AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ZONE D2 AREE PER ATTIVITÀ DEL TERZIARIO**

Sono gli insediamenti a destinazione prevalentemente industriale e artigianale, con presenze limitate di attività commerciali che costituiscono il tessuto produttivo del paese. In queste aree l'obiettivo primario è rivolto al consolidamento delle attività produttive presenti sul territorio attraverso politiche finalizzate al mantenimento dello

stato di fatto, all'implementazione, ove possibile, delle superfici edificate degli spazi produttivi, al miglioramento dell'inserimento paesistico-ambientale e della qualità dello spazio pubblico. Costruito in epoche ed attraverso strumenti autorizzativi diversi, il tessuto produttivo, in entrambe le due zone in cui si è sviluppato, ad ovest e a sud est del centro edificato, presenta motivi funzionali e qualitativi che richiedono interventi finalizzati anche al miglioramento della qualità insediativa ed edilizia e ad un migliore inserimento nel contesto paesistico. In molti casi vi è inoltre la necessità di ridefinire e riconfigurare gli spazi pubblici e privati, compresa la riconfinazione delle proprietà, e dettare regole morfologiche di maggior dettaglio al fine di migliorare la qualità estetica degli edifici esistenti e dell'ambiente in generale. Per fare ciò il piano sottopone a P.P. alcune parti delle zone produttive, in tal modo sarà possibile attraverso il previsto incremento degli indici di edificabilità verificare puntualmente le reali possibilità di ampliamento delle attività insediate.

## **LE AREE PER L'ATTIVITÀ AGRICOLA E PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

Il piano classifica entro quattro categorie le aree agricole in base ai caratteri prevalenti e alle finalità da perseguire: le aree agricole, le aree agricole di valore ambientale, le aree agricole per la formazione della rete ecologica, gli edifici agricoli di valore storico culturale.

### **ZONA E1: AREE AGRICOLE**

Sono ampie porzioni del territorio comunale, nelle quali i caratteri generali, comunque importanti e significativi, non rivestono particolarità rilevanti. Destinate prioritariamente all'attività agricola è obiettivo fondamentale la conservazione del suolo produttivo e delle realtà aziendali esistenti oltre che lo sviluppo delle produzioni agronomiche di qualità, la valorizzazione della multifunzionalità dell'agricoltura, la tutela delle sistemazioni agrarie.

### **ZONA E2: AREE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE**

Comprendono parte delle aree costituenti il Parco regionale del Montenetto ed aree che per collocazione geografica rappresentano un ragionevole fascia di transizione paesistico-ambientale posta fra il territorio urbanizzato ed il territorio agricolo. In questi ambiti si applicano in generale gli obiettivi previsti per le aree agricole. In particolare deve essere salvaguardata l'integrità e la continuità territoriale dei sistemi ambientali al fine di consentire la realizzazione di una trama di valore ecologico. In questi ambiti le potenzialità edificatorie generate dalle aree potranno trovare attuazione all'interno delle aree agricole E1, fatte salve le aree ricomprese nel parco del Montenetto o quelle individuate dal PGT come aree di possibile ampliamento dello stesso, nelle quali la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici saranno ammessi

solo se collegati all'insediamento di nuove aziende agricole. È comunque noto che in queste aree prevarranno le norme del Piano del Parco una volta approvato.

### **ZONA E3: AREE DI VALORE AMBIENTALE; RETE ECOLOGICA**

Costituite da ambiti naturalmente vocati alle pratiche ambientali, rappresentano i territori nei quali la presenza di elementi di supporto sia biotici che abiotici quali: i corsi d'acqua e le grandi infrastrutture consentono di disegnare un primo impianto della rete ecologica comunale. In questi ambiti è necessario limitare al massimo gli interventi di antropizzazione e di artificializzazione del suolo, delle presenze naturaliformi e dell'ambiente in genere. La politica per la costruzione di una rete ecologica introdotta dal piano, si fonda, da un lato, su previsioni di recupero e valorizzazione di elementi naturaliformi residuali in ambito agrario (fontanili, canali irrigui, vegetazione ripariale e interpodereale ecc.) e sulla riqualificazione degli ambiti delle grandi infrastrutture, e dall'altro lato, sull'introduzione di nuovi elementi di naturalità, principalmente lungo la rete irrigua, al fine di creare un sistema connesso di aree naturaliformi a sviluppo lineare ("corridoi") e areale ("nodi"). Il piano demanda comunque l'attuazione degli obiettivi di cui sopra alla redazione di uno specifico progetto di rete ecologica comunale.

### **ZONA E4: EDIFICI AGRICOLI DI VALORE STORICO CULTURALE**

Sono gli edifici e i nuclei di origine storica originati dalle necessità della produzione agricola e ubicati in tali ambiti. Pur confermandone la destinazione d'uso finalizzata all'attività agricola, il piano, al fine di tutelare i caratteri storico culturali ed architettonici degli edifici, li sottopone alla stessa normativa definita per le zone A.

### **INTERVENTI ASSOGGETTATI A PIANI DI RECUPERO O A PIANI ATTUATIVI.**

All'interno del tessuto consolidato, o in ambiti limitrofi, sono state rilevate condizioni che richiedevano interventi, di completamento o riqualificazione, difficilmente gestibili attraverso la normativa generale. Per tali ambiti il P.d.R. demanda ad uno strumento attuativo che meglio consentirà la valutazione degli interventi proposti e la possibilità, ove fattibile di reperire lo standard urbanistico necessario.

### **LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL P.D.R**

Le quantità edificatorie espresse dal P.d.R destinate sia alla residenza che alle altre funzioni sono riepilogate nella tabella seguente. (Valori espressi in mq di superficie lorda di pavimento)

PDR	Lotto edificabile	PA	PP	PR	Totale
Zona A				9355	9355
Zona B2 - Ville urbane	4745				4745
Zona B3 - Tessuti misti	7371		547	4410	12328
Zona D1	774	26114	16174		43062
Zona D2	6351	5855	1121		13327
Totale complessivo	19241	31969	17842	13765	82817

## ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Ad integrazione della normativa per ambiti, e per meglio perseguire l'obiettivo della tutela paesistica, il P.d.R. detta una specifica disciplina normativa per "elementi costitutivi del paesaggio", che si sovrappone a quella degli ambiti.

Gli elementi costitutivi del paesaggio sono gli elementi territoriali da cui dipende dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Flero: distinguono e rendono riconoscibile un luogo; e in alcuni casi alla valenza paesaggistica si somma quella ecologica. Gli elementi costitutivi sono individuati cartograficamente sulla tav. 4 della carta condivisa del paesaggio.

Per ogni categoria di elemento (idrografico, vegetazionale, antropico ecc.) le norme del P.d.R. definiscono gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni da rispettare.

La modifica delle prescrizioni normative volte alla tutela degli elementi costitutivi del paesaggio costituisce variante delle norme D.d.P., ed è soggetta pertanto alla procedura prevista per le varianti al D.d.P.

## IL CONTROLLO DELLA QUALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

Tutte le trasformazioni ammesse dal P.d.R. sono soggette a prescrizioni specificamente rivolte al controllo della qualità morfologica ed estetica; sono prescrizioni relative sia ai corpi di fabbrica che alle sistemazioni degli spazi aperti.

Per quanto riguarda gli edifici vengono esplicitate limitate possibilità di deroga dai parametri urbanistico-edilizi finalizzate ad un migliore inserimento del manufatto nel contesto; vengono inoltre evidenziati aspetti sensibili ai quali prestare particolare attenzione in fase di progettazione: a questo riguardo è parte integrante della normativa il rimando ad una specifica procedura di valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti, che meglio dettaglia quella dettata dal P.T.R. (D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045).

La procedura si articola in due parti distinte e complementari: 1) l'individuazione dei fattori di criticità paesistica, ossia di quegli aspetti particolarmente rilevanti nel connotare la qualità dei luoghi e del paesaggio e particolarmente "sensibili" alle trasformazioni; 2) la valutazione del modo in cui la trasformazione incide sul contesto. Il percorso di valutazione definito dalla procedura del P.d.R. riprende quello tracciato



dalla citata D.G.R., ma lo dettaglia meglio in relazione alle caratteristiche specifiche di Flero.

La procedura — che si fonda sul corpus conoscitivo-interpretativo della carta condivisa del paesaggio — costituisce un supporto tecnico-conoscitivo sia per il progettista dell'opera che per la commissione per il paesaggio.