



COMUNE di
CARPENEDOLO

provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Gianni Desenzani - *Sindaco*
dott. Antonio Petrina - *Segretario comunale*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

ing. Benedetta Belli, arch. Lucia Massioli, arch. Laura Pagani - *collaboratori*
ing. Erika Pattacini, geom. Oscar Pizzini - *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

RELAZIONE

data: gennaio 2009

aggiornamenti: dicembre 2009

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	23	<i>del</i>	20 aprile 2009
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	65	<i>del</i>	03 dicembre 2009
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	65	<i>del</i>	03 dicembre 2009

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel. 030-9913807 • fax 030-99138682 • e-mail cipivi@libero.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

Indice

1.INTRODUZIONE.....	3
1.1. Attività preliminari.....	3
1.2. Attività di analisi ED Elaborazione e redazione progetto.....	3
1.3. Adozione e approvazione.....	4
2. Uso del suolo.....	5
2.1. Suolo non trasformato.....	5
2.2. Suolo urbanizzato.....	7
3. VIABILITA' E TRASPORTO PUBBLICO.....	8
3.1. VIABILITA' E TRASPORTO PUBBLICO STATO DI FATTO e di progetto.....	8
3.3. FASCE DI RISPETTO STRADALI.....	10
3.3. FASCE DI RISPETTO STRADALI.....	10
4. Centri storici.....	11
4.1. La cartografia.....	12
4.2. La perimetrazione dei nuclei antichi	12
4.3. L'indagine	12
4.4. La datazione dei fabbricati	13
4.5 Le schede di rilevazione	13
4.5 Le schede di rilevazione	13
4.6. Le tavole tematiche	17
4.7. Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali.....	18
4.8. SINTESI ANALISI CENTRI STORICI	18
4.8. SINTESI ANALISI CENTRI STORICI	18
4.9. SINTESI E ANALISI degli edifici in ambito agricolo.....	19
4.9.1 il rilievo.....	20
4.9.2 La datazione	20
4.9.3 Le schede	21
4.9.4 Edifici segnalati.....	23
5. Individuazione dei vincoli amministrativi e delle fasce di rispetto.....	25
5.1. Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L.183/89.....	25
5.2. Vincoli di polizia idraulica.....	25
5.3. Vincolo idrogeologico.....	25
5.4. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.....	26
5.5. Fascia di rispetto cimiteriale.....	27
5.6. Fascia di rispetto elettrodotti.....	27
5.7. Fascia di rispetto del metanodotto.....	27
5.8. Fascia di rispetto dei depuratori.....	27
5.9 Perimetrazione centri edificati.....	27
5.10. Perimetrazione centri abitati.....	27
5.11. Fascia di rispetto stradale.....	27
5.12. Fascia di rispetto allevamenti agricoli.....	28
5.13. FATTIBILITÀ GEOLOGICA.....	28
5.13. antenne.....	28
5.14. SORVOLO AEROPORTO DI MONTICHIARI.....	28
6. Individuazione dei vincoli paesaggistici e storici.....	29
6.1 DECRETO MINISTERIALE 27 GENNAIO 1953.....	29
6.2 DECRETO MINISTERIALE 25 FEBBRAIO 1967.....	29
6.3 EDIFICI VINCOLATI.....	30
6.4. Articolo 142 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42	31
6.5. Zone di interesse archeologico.....	32
7. REGIME DEI SUOLI.....	34

1. INTRODUZIONE

1.1. ATTIVITÀ PRELIMINARI

L'avvio del procedimento di formazione del Piano delle Regole è contenuto nell'avviso d'avvio del procedimento per la formazione del P.G.T..

Relativamente alla fase di avvio del procedimento si prevede lo sviluppo di azioni di comunicazione, pubblicizzazione e sollecitazione della partecipazione attiva della cittadinanza, individuando le finalità e le modalità di gestione dell'attività di partecipazione.

In questa fase è necessario che si predisponga la cartografia aerofotogrammetria aggiornata, in formato digitale, in scala 1:5.000 e 1:2.000.

1.2. ATTIVITÀ DI ANALISI ED ELABORAZIONE E REDAZIONE PROGETTO

Nell'attività di analisi vengono individuati gli elementi rilevanti per l'elaborazione del Piano delle Regole che definiscono il quadro ricognitivo e il quadro conoscitivo.

Il Piano delle Regole si basa sulle attività di analisi definite dal Documento di Piano con particolare attenzione alle indagini sul sistema socio economico, alle sintesi delle previsioni prevalenti e vincolanti contenute in P.T.P.R., P.T.C.P., altri piani di settore, progetti a scala sovracomunale; alle sintesi delle prescrizioni contenute negli studi di settore: studio geologico e sismico, zonizzazione acustica ed elettromagnetica, viabilità e traffico, piano di protezione civile, ecc.; alla situazione urbanistica vigente, alle analisi urbanistiche, alle analisi del paesaggio, alle considerazioni riguardanti le istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata.

Nella formazione del Piano delle Regole è necessario approfondire le analisi relative ai caratteri morfologici degli insediamenti, in particolare riguardo ai tessuti consolidati e alle aree agricole.

Verranno inoltre approfondite le analisi relative alla viabilità e al trasporto pubblico e le analisi riguardanti i nuclei storici.

Il Piano delle Regole considera inoltre l'individuazione dei vincoli amministrativi (strade, elettrodotti, depuratori, pozzi idrici destinati al consumo umano, cimiteri, aziende a rischio di incidente rilevante, ecc.) e l'individuazione dei vincoli paesaggistici e storico architettonici definiti dalla legislazione vigente. Queste informazioni sono fondamentali per la costruzione dei data-base per lo sviluppo del S.I.T..

Il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento alle analisi del territorio comunale, deve individuare gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina su una base cartografica di dettaglio, in particolare si evidenziano:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento¹. In particolare identifica: i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico- monumentali e le caratteristiche fisico- morfologiche che connotano l'esistente²;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale³;
- i vincoli delle azioni di piano⁴
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola⁵;
- le aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche⁶;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica⁷;

Spetta inoltre al Piano delle Regole individuare gli strumenti di compensazione ed incentivazione urbanistica.

¹ art. 10, primo comma, lett.a), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

² art. 10, secondo comma, L.r. 11 marzo 2005, n. 12

³ art. 10, primo comma, lett.b), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁴ art. 10, primo comma, lett.d), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁵ art. 10, primo comma, lett.e) num. 1), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁶ art. 10, primo comma, lett.e) num. 2), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁷ art. 10, primo comma, lett.e) num. 3), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

In questa fase verranno effettuate delle consultazioni per acquisire, almeno 30 giorni prima dell'adozione, il parere delle parti sociali ed economiche.

1.3. ADOZIONE E APPROVAZIONE

Il Piano delle Regole è adottato dal Consiglio Comunale.

Entro novanta giorni dall'adozione, il Piano delle Regole è depositato nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Del deposito è fatta pubblicità sul B.U.R.L.e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e dopo la deliberazione di controdeduzione alle osservazioni approva definitivamente il Piano delle Regole.

2. USO DEL SUOLO

La Carta di Uso del Suolo è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio, infatti descrive l'entità e l'estensione delle principali attività antropiche presenti sul territorio e permette di rilevare i cambiamenti nell'uso del suolo in agricoltura. Costituisce un ausilio indispensabile nell'ambito delle valutazioni agroforestali e naturalistiche, per la programmazione, per la pianificazione e gestione del territorio, per un confronto temporale delle informazioni contenute consentendo la lettura territoriale ed il monitoraggio delle dinamiche evolutive.

La Carta di Uso del Suolo, si fonda su 2 classi principali (Suolo non urbanizzato e Suolo Urbanizzato) e si sviluppa per successivi livelli di dettaglio; suddivise in 22 sottoclassi di uso del suolo, e *Suolo non trasformato* che si sviluppa per un totale di 2 livelli di dettaglio (*attrezzature agricole – Verde agricolo e naturalistico*) suddivise in 11 sottoclassi di uso del suolo, e dall'utilizzo delle simbologie per la localizzazione delle attività e dei servizi presenti.

(Piano delle Regole : vedi Tavole 1.1; 1.2; Uso del suolo -Territorio Comunale, scala 1:5000

Tavole 2.1;2.2; 2.3;2.4;2.5;2.6;2.7;2.8;2.9;2.10 Uso del suolo – Area Trasformata, scala 1:2000)

2.1. SUOLO NON TRASFORMATO

Per la parte di territorio agricolo naturalistica è stato incaricato il dott. agr. Gabriele Zola, di effettuare uno studio agronomico finalizzato all'individuazione delle aree di rilevanza agricola e ambientale.

Per quanto riguarda la vegetazione presente sul territorio comunale si rilevano segni della vegetazione forestale originaria lungo la rete di scolo; tipiche aree idromorfe sono le lame, aree di antico impaludamento, dove i toponimi Boschetti, Onedello, Onete e Lametta segnalano una variante igrofila ad Ontano nero del querceto.

La porzione sudorientale del territorio comunale è caratterizzata anche dalle risorgive e ciò ha consentito la conservazione di una rete di alberature lungo i fossi e le aste dei fontanili, oggi quasi completamente asciutti.

Sono state individuate le aree boscate e tutte le unità ecosistemiche alla base della struttura di riferimento della rete ecologica in pianura: i filari, le siepi e le fasce o le macchie alberate.

Nel territorio di Carpenedolo non sono censiti alberi monumentali, però lo studio agronomico individua gli alberi di dimensioni interessanti a volte isolati e a volte inseriti all'interno di fasce alberate e filari.

Il territorio agricolo e forestale è stato valutato sulla base dei criteri adottati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia. Complessivamente la quasi totalità del territorio agricolo ha un valore moderato-alto.

Sono stati inoltre individuati e localizzati tutti gli allevamenti zootecnici per la determinazione delle distanze minime dalle zone edificabili.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla relazione "ASPETTI PEDOLOGICI, AGRICOLI, ZOOTEKNICI E PAESISTICO-AMBIENTALI" REDATTA DAL dOTT. GABRILE ZOLA.

Per quanto riguarda il "Suolo non trasformato", sono state utilizzate le tipologie d'uso agricolo e forestale del suolo, individuate nell'ambito dello Studio suddetto.

Per semplificare la lettura del territorio agricolo, le tipologie d'uso individuate dall'agronomo sono state raggruppate in otto categorie:

- frutteti e colture arboree da legno,
- vigneti,
- erbai e prati,

- seminativi cereali,
- altri seminativi,
- orticole e patate,
- vivaio,
- verde urbano
- incolto.

Su un totale di 30.123.920 m² di superficie territoriale comunale, 24.530.044 m² costituiscono il suolo non trasformato che rappresenta quindi il 81% della superficie totale.

Le aree del suolo non trasformato comprendono, per le attrezzature agricole n.2 sottoclassi, *allevamento e attività connesse* e *attività agricola e connesse* che occupano 1.130.666 m²; questa superficie costituisce il 3% della superficie dell'intero territorio comunale.

Le aree classificate in questo modo risultano distribuite omogeneamente sul territorio comunale, e sono localizzate nel centro abitato (periurbano) e nelle frazioni Cornali, Gerole, Lame, Lametta, Livelli, Ravere, Sant'Apollonia, Taglie, Tezze e Uve Bianche.

Il verde agricolo e naturalistico pari a 23.399.378 m², costituisce il 78% della superficie dell'intero territorio comunale, ed è ulteriormente suddiviso in otto categorie:

- *Frutteti e colture arboree da legno* che occupano 449.970 m² di superficie territoriale comunale, sono prevalentemente localizzate nelle zone collinari e nelle aree adiacenti delle sponde del fiume Chiese; *Vigneti* che occupano 16.650 m² di superficie territoriale comunale;
- *Erbai e prati* che occupano 4.212.984 m² di superficie territoriale ;
- *Seminativi cereali*, 15.730.606 m² di superficie territoriale comunale;
- *Altri Seminativi* che occupano 853.478 m² di superficie territoriale comunale;
- *Orticole e patate* che occupano 624.350 m² di superficie territoriale comunale;
- *Vivai* che occupano 106.022 m² di superficie territoriale comunale;
- *Verde urbano incolto* che occupa 16.650 m² di superficie territoriale comunale,
- *Area dei laghi* che occupa 37.374 m² di superficie territoriale comunale e che costituisce il 0,1% della superficie dell'intero territorio comunale.

2.2. SUOLO URBANIZZATO

Per il Suolo Trasformato è possibile individuare delle ulteriori sottoclassi che sono le seguenti:

- attività prevalentemente residenziali (*Residenza, Edificazioni residenziali sparse, Giardini privati, Edificio di interesse storico-architettonico, Edificio diroccato*),
- attività produttive (*Industrie manifatturiere, Commercio all'ingrosso e dettaglio, Costruzioni, Trasporti e magazzinaggio, Alberghi, Bar, Ristorazione, Direzionale e servizi alle imprese, Altre attività e servizi alle famiglie, industrie estrattive, Cantiere di attività e Attività dismesse*), servizi (*Attività ricettive all'aperto, Attrezzature di interesse pubblico, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, Parcheggi, Verde pubblico e Aiuole*).

Su un totale di 30.123.920 m² di superficie territoriale comunale, 3.495.579 m² rappresentano il suolo trasformato che costituisce quindi il 12% della superficie totale.

Di tali aree di suolo trasformato, quelle interessate da attività prevalentemente residenziali occupano 1.875.277 m² pari al 7% della superficie dell'intero territorio comunale; le attività produttive occupano una superficie di 1.156.409 m² pari al 3.5% dell'intera superficie territoriale; i servizi pubblici, costituiti da Attività ricettive all'aperto, Attrezzature di interesse pubblico, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, Parcheggi, Verde pubblico e Aiuole, occupano 463.893m² pari al 1.5% dell'intera superficie comunale.

Per la localizzazione delle attività produttive, presenti nel Comune, i rilievi diretti sul territorio sono stati integrati con gli elenchi della Camera del Commercio di Brescia. In questi elenchi, oltre ai dati generici del proprietario e dell'attività svolta, è indicato un codice che viene attribuito dalla Camera del Commercio, in base alla macrocategoria e alla sottocategoria specifica di cui fa parte l'attività in questione. Quindi, ad esempio, una attività può far parte della macrocategoria delle industrie manifatturiere e alla sottocategoria della produzione degli infissi in metallo. L'interpretazione di questi codici è possibile utilizzando gli appositi elenchi dei "Codici ATECO" distribuiti in internet della Camera del Commercio.

Le tavole cui si fa riferimento all'inizio del paragrafo, in scala 1: 5.000 ed in scala 1:2000, contengono tutte le informazioni acquisite durante la rilevazione diretta sul territorio e dagli specifici studi effettuati.

3. VIABILITA' E TRASPORTO PUBBLICO

Nel Piano delle regole, sulle Tavole 3.1 e 3.2 – Viabilità e trasporto pubblico, progetto e fasce di rispetto stradali, redatte in scala 1:5.000, sono riportate le informazioni riguardanti la viabilità e il trasporto pubblico esistenti e di progetto, la delimitazione del centro abitato, le fasce di rispetto stradali per l'edificazione e le aree individuate negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

3.1. VIABILITA' E TRASPORTO PUBBLICO STATO DI FATTO E DI PROGETTO

La rete principale, localizzata verso i margini del territorio comunale, è composta dalla strada provinciale S.P. BS 343 "Asolana" e dalla strada provinciale S.P. 69.

La S.P. BS 343, che attraversa il territorio di Carpenedolo, costeggiando il centro abitato e sviluppandosi in direzione nord-sud, permette i collegamenti verso nord con Desenzano e la città di Mantova, mentre in direzione Sud con la città di Parma.

La S.P. 69, proveniente da Castiglione delle Stiviere, attraversa il paese da est a ovest e prosegue verso Calvisano.

L'asse portante della viabilità sovracomunale interessa il territorio di Carpenedolo ad est della sua parte urbanizzata consentendo in modo agevole il collegamento della zona nord-est alla sud-est.

La viabilità principale che porta alle autostrade A4 e A21, verso Brescia è situata a nord del Comune.

Il collegamento tra i due percorsi grava sulle strade di quartiere o del centro storico; in particolare risulta poco agevole la connessione con le attività produttive poste a nord-est.

In particolare l'inserimento di una rotatoria sulla S.P. BS 343 a nord del territorio comunale, in località Uve Bianche, in cui era necessario risolvere un innesto e un cambio di marcia poco agevole, rende efficace e possibile la realizzazione, prevista dall'Amministrazione Comunale a breve periodo, di una bretella di collegamento con la strada provinciale verso Montichiari che porta all'innesto con la tangenziale per Brescia; queste opere sono inserite in un progetto di più grandi dimensioni che prevede la realizzazione di una sorta di ring intorno al centro abitato che permetterebbe di superare il paese senza l'obbligo di attraversare il centro.

In questo modo il traffico pesante diretto verso nord e nord-ovest, potrà transitare in sicurezza senza interferire con la viabilità locale dei residenti.

Una riqualificazione stradale interessa anche via Buonarroti e via Della Bruciata per le quali è prevista la realizzazione di connessioni attraverso porzioni stradali in modo da realizzare un tracciato continuo da via Ercoliani fino a viale Santa Maria, in cui via Della Bruciata vi si innesta per mezzo di una rotatoria.

Sempre al fine di alleggerire il traffico nel centro vengono sub classate via Cesare Abba e via XX Settembre che da strade comunali della rete locale, di interesse provinciale, passano a strade comunali della rete locale principale.

La Provincia di Brescia si è impegnata a mettere in sicurezza gli innesti a nord, al confine con Montichiari, tra i due assi stradali.

Per alleggerire il traffico nel centro storico di chi giunge o è diretto, arrivando da Montichiari a Calvisano, o più genericamente per collegare la parte est del territorio con la zona da ovest, l'Amministrazione si propone di attuare alcuni interventi correttivi di riqualificazione della rete secondaria locale.

In particolare la realizzazione all'ingresso nord del comune, tra via Zanardelli e via B. croce e via A.Gramsci, unitamente alla prevista ed in fase di attuazione rotatoria, all'intersezione tra via Gramsci, via De Gasperi e via 2 Giugno, e alla riqualificazione delle sedi stradali esistenti consentirà di sgravare il centro dal traffico diretto verso e da Calvisano.

Per chi arriva da sud diretto verso ovest, l'alternativa all'attraversamento del centro storico viene affidata, all'individuazione di un nuovo percorso di progetto che, sfruttando la rotonda presente all'intersezione di via Papa Giovanni XXIII e l'Asolana, a sud del centro abitato, mediante la costruzione di una rotatoria in

corrispondenza dell'intersezione con via Cavalieri di Vittorio Veneto, consentirà la riqualificazione dell'esistente via Don Bertinazzi che collegata a via S.Pellico, costituirà l'asse principale di sfogo sulla SP n.60 verso Calvisano.

La sistemazione di altre strade comunali esistenti e delle loro intersezioni renderà in questo modo possibile l'alleggerimento del traffico di transito sulle vie che attraversano il centro storico e, di conseguenza, la riorganizzazione della circolazione al suo interno.

Poco agevole risulta l'incrocio tra via Piemonte, via Gramsci e via Donatori di sangue in cui vi è l'ipotesi di una rotatoria e di un cambio di viabilità rendendo la porzione di via Gramsci compresa tra le due nuove rotatorie di progetto senso unico in direzione di via Piemonte e senso unico anche via Donatori di sangue in direzione di viale De Gasperi assumendo così valore di una strada comunale della rete locale secondaria.

E' previsto un doppio sistema di rotonde in località Tezze in corrispondenza del Lidl e all'incrocio di via delle Tezze e via Capomonte e una porzione di strada di prolungamento di via Cornali con immissione tramite rotatoria su via Meli che permetterebbe un accesso immediato alla S.P. BS 343.

Un'altra connotazione negativa che caratterizza la viabilità urbana esistente è la carenza di percorsi dedicati ai pedoni ed ai ciclisti.

La promiscuità, ora inevitabile, delle sedi viarie in alcuni casi è motivo di criticità pericolose.

Lo sgravio delle vie del centro urbano dal transito sovracomunale è il presupposto per correggere determinate situazioni critiche, a volte legate al doppio senso di percorrenza di vie con carreggiate insufficienti e non dotate di marciapiede e che quindi non consentono ad abitazioni e negozi la dovuta sicurezza.

Questi problemi specifici non vengono qui affrontati, vengono demandati alla successiva fase di gestione del PGT, ritenendo gli interventi a scala troppo ridotta, rispetto ai propositi del Piano di Governo del territorio.

Nel progetto della viabilità del PGT sono definiti i principali percorsi ciclabili e ciclo-pedonali che vanno ad integrare i pochi attualmente presenti sul territorio.

La pista ciclabile provinciale, esistente, proviene dal comune di Montichiari, attraversa la località di Santa Apollonia costeggiando il fiume Chiese e prosegue lungo tutto l'argine del fiume fino al comune di Calvisano.

Per meglio fruire di questo percorso, peraltro molto sfruttato ai fini ricreativi dai cittadini di Carpenedolo, si propone il collegamento di questa con la zona urbana attraverso la riqualificazione allo scopo di alcune strade di campagna esistenti.

Allo stesso fine si è prevista la realizzazione di un esteso percorso nel territorio agricolo circostante connettendo, attraverso tali percorsi, anche il comune di Castiglione delle Stiviere.

La pista ciclabile comunale, invece, si presenta insufficiente e discontinua ed a servizio di pochi tratti, limitati al centro abitato.

Essa serve una piccola sezione di via Zanardelli, collega p.zza Martiri della Libertà con via Dante Alighieri fino al viale Alcide de Gasperi per poi costeggiare il confine del centro abitato lungo via Piemonte e via Gottardo.

Il progetto individua i percorsi ciclabili per il collegamento dei quartieri residenziali con le scuole i servizi amministrativi, le zone commerciali del centro storico e gli impianti sportivi.

Sulla tavola della viabilità si è inoltre riportato il limite del centro abitato individuato in base all'art. 4 del Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada".

Tale limite è stato utilizzato per l'individuazione delle fasce di rispetto stradale per l'edificazione in quanto le strade che attraversano il centro abitato non hanno fasce di rispetto (vedi Tavola 8.1 e 8.2 – Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto, scala 1:5.000).

La classificazione delle strade e le rispettive fasce di rispetto stradali, di cui si è precedentemente detto, si basano sul “Piano del traffico della viabilità extraurbana” della Provincia di Brescia, Assessorato lavori pubblici e viabilità, approvato il 24 settembre 2007.

3.3. FASCE DI RISPETTO STRADALI

Per l'individuazione delle fasce di rispetto stradale per l'edificazione è stato innanzitutto necessario delimitare il centro abitato in base all'art. 4 del Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992 “Nuovo codice della strada”. Infatti le strade che attraversano il centro abitato non hanno fasce di rispetto.

Per quanto riguarda le strade al di fuori del centro abitato, si sono individuate le fasce di rispetto sulla base della classificazione delle strade del Codice della Strada. Il codice della strada attualmente in vigore è costituito dal Decreto Legislativo [30 aprile 1992](#), n. 285, e dal [Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992](#), n. 495. Considerevoli modifiche al codice della strada sono state introdotte con la legge [1 agosto 2003](#) n. 214.

Sulla tavola dei vincoli amministrativi sono state inoltre riportate la fasce di rispetto stradale per l'edificazione e identificate nella tavola 8.1 e 8.2 “viabilità e trasporto pubblico”.

Le fasce di rispetto per l'edificazione lungo le strade fuori dai centri abitati dipendono dalla classificazione funzionale e tipologica delle strade. I criteri utili alla determinazione delle dimensioni delle fasce di rispetto sono contenuti nel “Piano del traffico della viabilità extraurbana⁸” della Provincia di Brescia.

Il Piano del traffico provinciale prevede per le strade di tipo C una fascia di rispetto di 30 m, per le strade di TIPO E ed F una fascia di rispetto di 20 m.

Per quanto riguarda il tratto in galleria della S.S. 45 BIS la fascia di rispetto suggerita dall'ANAS è di 10 m.

⁸ Provincia di Brescia, *Piano del traffico della viabilità extraurbana*, approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 27 del 24 settembre 2007.

4. CENTRI STORICI

Il Comune di Carpenedolo è caratterizzato da un importante, in termini dimensionali, nucleo storico che è situato al centro del suo territorio.

Storicamente il borgo di Carpenedolo mescolava le abitazioni civili e le case coloniche posizionando l'edificato a cavallo della Fossa Magna; mulini da grano, macine da olio, alcune segherie, un filatoio fornaci da calce e da laterizi sono a testimonianza delle attività di produzione artigianale storicamente presenti.

Il Monte Rocchetta e la fossa Magna, che attraversa in tutta la sua lunghezza il centro abitato, costituiscono una connotazione importante di Carpenedolo, sono un tutt'uno con il centro abitato e insieme al Santuario, al campanile ed alla Torre vecchia ne caratterizzano l'immagine.

Sotto il profilo urbano la struttura dell'insediamento è riconducibile ad una tipologia di "insediamento lineare", con asse portante la fossa Magna, e radiale con distribuzione lungo la serie di strade che partono da Piazza Europa.

L'allargamento della strada che attraversa da nord a sud il paese, ottenuta con la demolizione del Teatro Sociale, delle case in linea e dei lavatoi sulla sponda destra della Fossa Magna all'inizio degli anni '30, ha tolto la caratteristica di Piazza allo spazio antistante palazzo Corradini, sede del Municipio, assegnandogli il compito di "svincolo" tra le varie direttrici che si diramano.

Il comune di Carpenedolo è quindi anche caratterizzato dall'assenza di piazze, di luoghi raccolti all'interno del centro abitato.

Quanto precedentemente detto risulta evidente dalla lettura delle mappe storiche: "Mappe piane del catasto napoleonico" (1810); "Mappe piane del Catasto austriaco" (1842) e le "Mappe piane del Catasto del Regno d'Italia" (1900-1920).

Altri nuclei storici sono presenti nel territorio comunale: Anime, Livelli e Tezze sono i più antichi e caratterizzati.

Tutte le altre edificazioni storiche assumono le caratteristiche di case sparse, cascinali, anche importanti nelle dimensioni, ma non aggregati a costituire una struttura edificata organizzata.

L'insediamento delle Anime è disposto nella parte pianeggiante situata ad est rispetto al nucleo antico di Carpenedolo, nei pressi del cimitero.

La forma che il piccolo insediamento assume si caratterizza per essere molto compatta e le case, addossate le une alle altre, creano una cortina continua chiusa su se stessa, a testimoniare la probabile appartenenza degli edifici ad un antico ed unico complesso agricolo nel tempo deturpato da interventi edilizi sconnessi.

Anche Livelli, segue le caratteristiche naturali del luogo cui si adatta e in base al quale organizza la propria struttura. Infatti l'antico nucleo, occupa un'area pianeggiante delimitata dal corso del reticolo idrico alimentato dalla vicina roggia Fontanone. Gli edifici che lo compongono sono fra loro disomogenei a causa degli interventi edilizi interspersi, tuttavia è ancora leggibile l'antica presenza di più cascine allineate con corte e fienili annessi.

Tezze si discosta leggermente dalle caratteristiche degli altri due nuclei minori, in quanto la sua forma non è chiusa, ma si sviluppa lungo la strada omonima. Anch'esso, come i precedenti, era originariamente costituito da una serie di cascine costituite da un corpo residenziale fronte strada e portici e fienili rivolti verso l'interno e verso la campagna circostante.

4.1. LA CARTOGRAFIA

L'elaborato grafico di base, costituito dalla cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:1000 è stato arricchito dalle informazioni ricavate mediante osservazione diretta dei luoghi.

Si è realizzata così una cartografia di tipo simbolico in scala 1:500, probabilmente imprecisa dal punto di vista geometrico, ma ricca di tutte le informazioni necessarie a completare adeguatamente le notizie contenute nelle schede d'indagine.

Si sono poi effettuati sopralluoghi finalizzati a:

aggiornare e integrare la base cartografica così realizzata, mediante osservazione diretta dei luoghi;

verificare e completare le informazioni toponomastiche;

individuare ambiti omogenei, tenendo conto dell'impianto urbanistico consolidato dagli abitati storici, delle caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso degli edifici e delle loro pertinenze, della suddivisione presumibile delle proprietà;

individuare unità minime d'intervento, tenendo conto dell'impianto urbanistico degli ambiti, della suddivisione dei mappali, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici e delle loro pertinenze, della suddivisione presumibile delle proprietà;

individuare elementi caratterizzanti il tessuto urbano dei nuclei antichi, le emergenze di tipo architettonico e la vegetazione di rilevanza ambientale.

4.2. LA PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ANTICHI

L'Ufficio tecnico comunale ha fornito le "Mappe piane del Catasto Napoleonico (1811-1813); le "Mappe piane del Catasto austriaco" (1842) e le "Mappe piane del Catasto del Regno d'Italia" (1895-1903). Dall'analisi di detta cartografia storica, comparata con l'osservazione diretta della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche architettoniche ed edilizie dei fabbricati e delle loro pertinenze, si è provveduto a delimitare il perimetro dei centro storico e dei nuclei storici includendo anche i nuclei segnalati nel P.T.C.P. della Provincia di Brescia.

Dall'analisi di detta comunicazione storica, comparata con l'osservazione diretta della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche architettoniche ed edilizie dei fabbricati e delle loro pertinenze, si è provveduto a delimitare il perimetro dei centri storici.

4.3. L'INDAGINE

L'indagine sul campo, dalla realizzazione della cartografia di base alla compilazione delle schede di rilevazione ed alle relative riprese fotografiche si è sviluppata nei mesi da giugno a novembre 2008.

Nel 2009 si sono effettuate operazioni di controllo, integrazione ed allineamento dei dati tra i diversi materiali raccolti ed i diversi elaborati predisposti (cartografia e schede), al fine di assicurare l'indispensabile uniformità e completezza dei giudizi, necessaria alla più corretta definizione della normativa d'intervento proposta.

L'osservazione, per comprensibili ragioni operative, è stata effettuata solo all'esterno, cercando di rilevare accuratamente ogni parte o porzione dell'unità in esame; talvolta purtroppo l'osservazione è risultata parziale od incompleta a causa dell'impossibilità di accedere ai luoghi.

4.4. LA DATAZIONE DEI FABBRICATI

L'analisi della documentazione storica raccolta, il confronto con le mappe del catasto moderno ed il rilievo aerofotogrammetrico del 2006, comparate con le risultanze del rilievo diretto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dei fabbricati, ha permesso di proporre una datazione presumibile. Le tavole di analisi storica dei centri di Carpenedolo, redatte per opportuna sintesi in scala 1:1000, illustrano riassuntivamente, mediante campiture a colori, la presenza dei fabbricati nei diversi documenti catastali, ai quali è stato attribuito il valore di soglie successive di datazione storica.

Il sedime della maggior parte dei fabbricati esistenti risulta interessato dalla presenza, nei diversi catasti, di edificazioni planimetricamente più o meno coincidenti; l'osservazione diretta delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, ha condotto a valutarne l'attribuzione prevalente ad una delle soglie di datazione storica considerate.

Per differenza è risultato così possibile identificare con sicurezza anche le addizioni o le superfetazioni incongruenti edificate in epoca recente.

(vedi Tavola 4: Datazione centri storici, Carpenedolo, in scala 1:2.000)

4.5 LE SCHEDE DI RILEVAZIONE

L'indagine analitica ha portato all'accumulo di una consistente quantità di informazioni difficile da gestire se non affidata alla memoria computerizzata. L'obiettivo del sistema informatico è quello di creare un sistema di gestione integrata di dati che permetta di catastare, organizzare ed elaborare globalmente tutte le informazioni che possono essere prodotte nel corso di un'indagine intensiva su un nucleo storico. In particolare con il mezzo informatico si ha la possibilità di ampliare o mutare in ogni momento le informazioni contenute.

Per la gestione informatica dei dati è stata elaborata una scheda collegata ad ogni unità minima d'intervento, individuata all'interno di ogni ambito ritenuto urbanisticamente omogeneo ed identificata sulla carta con numerazione progressiva (*numero dell'isolato e numero dell'unità*).

La scheda è stata suddivisa in tre pagine: la prima pagina contiene i campi con i riferimenti necessari per localizzare gli edifici nel tessuto abitativo; la seconda pagina contiene i campi che costituiscono l'analisi, la terza pagina contiene le norme di attuazione.

Le indicazioni contenute nel database riguardano:

Riferimenti:

Per ogni unità minima è stato specificato il campo "*indirizzo*" che corrisponde alla denominazione della via e al numero civico relativo all'immobile principale.

La voce "*denominazione*" fa riferimento al nome storico con cui viene identificato un particolare edificio.

Per identificare con certezza il fabbricato principale nel riquadro “localizzazione” è stato inserito un estratto della mappa del centro storico in scala 1:1000 e nel campo “documentazione fotografica” sono state inserite una o più immagini significative della facciata (solitamente una ripresa della facciata sul fronte strada e una ripresa sul lato posteriore).

Analisi:

L'analisi si compone di: analisi storico ambientale, analisi tipologica, alterazione architettonica, condizione igienico ambientale, conservazione edilizia, aree esterne, destinazioni d'uso.

L'analisi storico ambientale è stata effettuata attraverso le seguenti voci: epoca di costruzione, vincolo, valore, elementi significativi, valore facciata.

“L'epoca di costruzione” del fabbricato principale, classificata secondo tre soglie storiche prevalenti (“prima del 1850, tra il 1850 e il 1950, dopo il 1950”), è stata valutata sia sulla base dell'osservazione diretta dell'edificio sia sulla base delle notizie desunte dall'esame della cartografia storica raccolta.

La voce “vincolo” serve per evidenziare gli edifici sottoposti a tutela monumentale dall’*art. 10 del Decreto Legislativo. n. 42 del 24 gennaio 2004, dal decreto ministeriale apposito o segnalati nel PTCP*. La mancata espressione del vincolo è attribuita ad edifici che non hanno tutela monumentale.

Ad ogni edificio è stato attribuito un “valore” classificato secondo cinque soglie differenti: valore “architettonico” è stato attribuito agli edifici nei quali la qualità dell'impianto e/o le particolari caratteristiche tipologiche e costruttive li rendono elementi di evidente rilevanza nell'ambito del particolare contesto urbano in cui sono inseriti; valore “storico” è stato assegnato agli edifici che mantengono sostanzialmente inalterato, pure in assenza di particolare qualità, l'impianto antico e le caratteristiche dei diversi componenti e materiali costruttivi; valore “paesaggistico” è stato dato agli edifici che mantengono un rapporto con l'ambiente storico circostante di assonanza percettiva; valore “storico sottoposto a modifiche” è stato attribuito ai fabbricati di interesse storico ma sottoposti a successivi interventi che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie; valore “nessuno” è stato assegnato ai fabbricati edificati in epoca recente che risultano dissonanti con l'intorno per impianto, tipologia edilizia e caratteristiche costruttive. L'eventuale presenza di valutazione duplice attiene a complessi edilizi unitari, ma con porzioni con diverso grado d'alterazione.

Di ogni complesso edilizio si sono segnalati gli “elementi significativi” di natura architettonica, paesaggistica, decorativa o semplicemente storica, rilevati come meritevoli di conservazione. Gli elementi significativi possono essere portali d'accesso, archi, finestre, davanzali, cornici, balconi, inferriate, decorazioni, comignoli, ecc....

Il campo “valore facciata” fa riferimento alle facciate degli edifici ritenute meritevoli di tutela per il valore compositivo e/o per qualità dei materiali utilizzati e/o delle decorazioni presenti.

Nell'analisi tipologica il campo “tipo” è opportuno per precisare la tipologia dell'edificio. Alcune tipologie di edificio sono quelle contenute nelle schede del settore antropico- tipi edilizi degli elementi costitutivi del paesaggio contenute nel fascicolo “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12*”.

Nello specifico “edificio ecclesiastico” è un edificio adibito alle funzioni religiose, “palazzo o casa padronale” è un edificio di grandi dimensioni emergente dal tessuto urbano, “edificio a corte” è

“...un'unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro a carattere rurale...”.

Un “edificio in linea” è un “...edificio contiguo ad altri edifici con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. Le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario per l'allineamento e generalmente le case sono di altezza simile. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni anche attraverso ballatoi...”.

“Edificio d'angolo” è un edificio con due o tre lati in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Questi fabbricati sono la cerniera tra due sistemi edilizi in linea o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola linea.

“Edifici di tipo specialistico e di uso pubblico” tutte quelle “...strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro agricolo: mulini, frantoi, edifici di posta, piccole strutture fortificate, cappelle, cippi, piloni votivi. Oppure sono edifici per il terziario amministrativo pubblico, scuole, palestre, caserme, carceri, ecc...”.

“Edificio di archeologia industriale” è un fabbricato “...a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica...”.

I centri storici dei nuclei del comune di Carpenedolo possono essere ricondotti ad alcune tipologie di insediamenti ricorrenti nel territorio lombardo descritte nelle schede del settore antropico- sistemi insediativi degli elementi costitutivi del paesaggio contenute nel fascicolo “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12*”.

In alcuni centri o nuclei storici si rileva una prevalenza di tipi edilizi a schiera, di conseguenza si evidenziano “...degli insediamenti compatti costituiti da più edifici collegati tra loro. Vi è una direzione, quella che corrisponde all'allineamento delle case sulla strada, secondo la quale il principio di aggregazione rimane sempre il medesimo. Come principio di aggregazione ogni casa è collegata a quella vicina con la parete divisoria in comune. Le schiere vengono a formare un villaggio compatto in cui lo spazio libero è rappresentato soltanto dalle strade. Queste forme di aggregazione sono contraddistinte dalla continuità dell'immagine architettonica, pur nella varietà delle singole componenti...”.

Alcune porzioni di centro storico assomigliano agli insediamenti con case a corte; questi insediamenti sono “...composti da edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno di un'area edificata. La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto sulla corte e quello rivolto sulla strada e nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico e il ballatoio, il portale e l'androne...”.

All'interno delle unità minime di intervento rilevate, sono stati definiti *edifici principali* i corpi edilizi che per caratteristiche tipologiche, edilizie e di destinazioni d'uso svolgono la funzione prevalente ed identificano conseguentemente il complesso; *parti complementari* sono definiti tutti quei fabbricati o manufatti accessori, che costituiscono pertinenze a servizio del fabbricato principale (portici, magazzini, garage, fienili, logge, legnaie, ecc...).

Di ogni fabbricato principale, delle sue parti complementari e delle aree scoperte di pertinenza si è valutato il grado complessivo di **alterazione architettonica** rispetto all'originario impianto tipologico ed architettonico. Per l'alterazione architettonica sono state individuate tre classi: “*nessuna alterazione, alterazione parziale o alterazione totale*”.

Tutte le valutazioni effettuate non costituiscono definizioni assolute di una condizione, ma devono essere comparate con le valutazioni effettuate per gli altri parametri di giudizio considerati nella scheda.

Pertanto, per meglio comprendere l'applicazione di tali valutazioni nelle schede d'indagine, si segnala ad utile esempio che, nel caso di una nuova edificazione in ambiente storico, il grado di alterazione attribuito a detto fabbricato risulta indicato come “*nessuno*”.

Del complesso edilizio nel suo insieme, ed in particolare del fabbricato principale si è valutata la **condizione igienico ambientale**, assumendo quali parametri di giudizio: le condizioni di “*illuminazione ed aerazione*” dei corpi edilizi quale elemento condizionante le modalità d'attuazione di eventuali interventi di recupero distinta in “*buona, mediocre e scadente*”; la presenza evidente di “*umidità ascendente*” nelle murature quale sintomo di scadente qualità edilizia dei fabbricati; gli “*usi impropri*” incompatibili con la tipologia del fabbricato storico, per i quali lo stesso risulta adibito, quale fattore di degrado della conservazione architettonica del complesso edilizio.

Di ogni fabbricato principale, delle sue parti complementari e delle aree scoperte di pertinenza si è valutato anche lo stato complessivo di **conservazione edilizia** espresso in base a categorie riassuntive di valutazione (“*conservazione buona, mediocre e scadente*”).

La voce successiva fornisce informazione sulla presenza di “*interventi in atto*” che interessano l'edificio.

Per quanto riguarda le **aree esterne** viene specificata la “*destinazione d'uso*” che può essere: cortile, parcheggio, giardino, orto deposito, parco, giardino storico o più destinazioni contemporaneamente. Delle aree esterne viene indicata l'estensione espressa in metri quadrati. Tale valore è una stima dell'estensione tratta dall'aerofotogrammetrico per stabilire l'ordine di grandezza delle aree esterne.

La voce “*manufatti significativi*” indica la presenza di quei manufatti di valore paesaggistico, storico e artistico che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali: fontane, lavatoi, pozzi, muri, archi, portali, cappelle ed immagini votive, pavimentazioni storiche, alberi di rilevante interesse paesaggistico.

Il campo “*parti complementari*” specifica le caratteristiche dei fabbricati o manufatti accessori (portici, magazzini, garage, fienili, logge, legnaie, ecc...) e fornisce indicazioni sul valore architettonico, paesaggistico e storico di tali edifici.

Nella scheda viene inoltre specificata la tipologia degli “*accessi*” (*pedonali, carrai, pedonali-carrai*).

Nel campo “*superfetazioni*” vengono inseriti tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente che risultano privi di valore artistico, storico e paesaggistico e che devono essere rimossi. Le superfetazioni possono essere aperte (portici, tettoie, ecc...) o chiuse (baracche, depositi, ecc...).

Nell'ultimo campo **destinazione d'uso** è specificato “*l'uso*” prevalente di ogni piano in cui il fabbricato risulta organizzato. Le classi di destinazione d'uso sono: AR artigianale, ARS artigianale di servizio, C commerciale, CA commerciale/alimentari, D direzionale, SP servizi pubblici, R residenza, ACC accessori alla residenza, B/R attività di ristoro, INU inutilizzato.

La destinazione d'uso segnalata nella scheda è naturalmente la destinazione che appare dall'osservazione esterna della tipologia e delle caratteristiche funzionali dell'edificio.

Nelle note vengono indicate riassuntivamente delle informazioni aggiuntive sull'edificio come ad esempio la segnalazione dell'edificio nel P.G.T., la comunione delle aree esterne con altri edifici, la suddivisione dei piani delle diverse parti che compongono l'edificio, gli interventi in atto che riguardano l'interno o l'esterno del fabbricato, il non utilizzo o l'abbandono dell'edificio o di parte dell'edificio.

Vengono inoltre inserite delle riprese fotografiche; una ripresa fotografica riguarda gli elementi significativi, i manufatti significativi, le aree esterne o le parti complementari; l'altra riprende le superfetazioni.

4.6. LE TAVOLE TEMATICHE

Sulle tavole tematiche illustrative dell'uso del suolo del centro storico si sono indicate, con apposita simbologia grafica, sono stati individuati i seguenti elementi:

In ogni tavola sono stati individuati:

- la delimitazione del centro storico;
- l'identificazione, a mezzo di numerazione progressiva, di ogni ambito e delle unità minime d'intervento omogenee in esso censite che rappresenta il codice per mezzo del quale è collegata la scheda di rilevazione;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, degli immobili che risultano sottoposti a tutela monumentale ai sensi dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 42/04 o da decreto ministeriale apposito e segnalati nel PTCP;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, della presenza di porticati, logge, passaggi aperti, fienili aperti;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, della presenza di balconi, terrazze, e scale;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle facciate degli edifici ritenute, per il valore compositivo e/o per qualità dei materiali utilizzati e/o delle decorazioni presenti, meritevoli di tutela;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle addizioni e/o delle superfetazioni di recente edificazione ritenute, per collocazione o tecnica costruttiva utilizzata, in contrasto con le caratteristiche dell'ambiente storico;
- l'indicazione delle cortine e delle quinte murarie di particolare qualità architettonica meritevoli di conservazione, in quanto costituiscono elementi caratterizzanti la continuità edilizia delle strade e dunque strutturanti l'ambiente storico in genere;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, di tutti quegli elementi decorativi di rilievo storico o monumentale caratterizzanti i centri ed i nuclei storici quali: monumenti, edicole votive, affreschi o pitture murali in genere, fontane e lavatoi di pregio edilizio, lapidi ed ogni altro manufatto analogo;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle essenze arboree, che costituiscono elementi di rilievo nell'ambiente, sia come esemplari singoli, che come cortine, filari o gruppi classificate in caducifoglie o sempreverdi;

- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle caratteristiche costruttive delle pavimentazioni delle aree esterne pubbliche e private presenti e della natura e funzione delle parti conservate a "verde".

Specifiche simbologie individuano le funzioni pubbliche rilevate all'interno del tessuto storico e le attività private presenti (negozi, uffici, artigianato di servizio, attività di ristoro, ecc...).

La lettura complessiva dell'analisi dovrà pertanto essere effettuata incrociando ed integrando opportunamente tra loro le notizie desumibili dalla cartografia e dalle schede.

(vedi Tavola 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8: Classificazione centri storici in scala 1:500)

4.7. MANUALE TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI EDILIZI TRADIZIONALI

E' stato inoltre predisposto un censimento cartografico dei principali elementi edilizi tradizionali e paesaggisti che fanno parte dei centri e nuclei storici al fine di costruire una base informativa utile per la conoscenza dei caratteri che concorrono all'identità del paesaggio.

Per ogni singolo elemento edilizio costitutivo è stata preparata una scheda e ogni scheda è stata organizzata secondo dei sottoinsiemi che considerano i materiali edilizi tradizionali (pietra, legname, cotto, intonaci). La finalità dell'individuazione degli elementi edilizi tradizionali è la conservazione e la salvaguardia dei segni connotativi.

Gli elementi ricorsivi sono i seguenti: materiali lapidei, finitura delle superfici murarie di facciata, loggiati, archi, colonne, pilastri, balconi e terrazze, portoni, porte, finestre, davanzali, inferriate, serramenti, scale esterne, pavimentazioni, tetto, comignoli, parti complementari, pozzi, recinzioni, cippi stradali.

Per maggiori informazioni si rimanda al fascicolo Allegato B – Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali contenuto nel Documento di Piano- Piano del Paesaggio.

4.8. SINTESI ANALISI CENTRI STORICI

La campagna di rilevamento del centro storico ha interessato complessivamente 1.147 unità minime d'intervento distribuite in 31 isolati di Carpenedolo e 3 nuclei, Anime, Tezze e Livelli.

Non è stato possibile rilevare 14 unità.

Dall'analisi incrociata delle informazioni desumibili dalla cartografia e contenute nelle schede di rilevazione, si evidenzia che quasi la metà degli edifici presenti nei centri storici del Comune di Carpenedolo hanno un valore storico ma sottoposto a modifiche, 513; vengono considerati di valore architettonico, storico o paesaggistico 399 unità.

I restanti edifici sono considerati privi di valore in quanto si tratta di edifici storici sottoposti ad interventi che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie o si tratta di immobili, edificati in epoca recente e quindi dissonanti con il tessuto storico consolidato per impianto, tipologia edilizia e caratteristiche costruttive.

Nel centro storico di Carpenedolo si individuano **67** edifici con facciata sottoposta a tutela, i più significativi dei quali sono Palazzo Laffranchi, Palazzo Caprioli, Palazzo Ficeni-Zecchi, **Palazzo Garibaldi**, il collegio Cattaneo, la sede del Municipio e gli edifici sede dell'ex filanda.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alle schede di rilievo del centro storico nel Piano delle Regole.

4.9. SINTESI E ANALISI DEGLI EDIFICI IN AMBITO AGRICOLO

L'indagine degli edifici in ambito agricolo è un punto fondamentale dello studio del territorio, specialmente per realtà come quella del comune di Carpenedolo, caratterizzata da un nucleo storico urbano relativamente limitato rispetto alla vastità del suo intero territorio comunale.

Questo lavoro si pone il fine di ampliare e conoscere la realtà di un territorio a forte componente agraria. Verranno analizzati i metodi ed enunciati i risultati di questa indagine: dal rilievo passando per i criteri di datazione, alla formulazione delle schede di catalogazione fino alla puntualizzazione di edifici notevoli non evidenziati nel PTCP. Sono stati presi in considerazione, nella formulazione delle schede, solo i complessi con valore storico e architettonico, agricoli e non, o con una funzione non solamente a vocazione agricola (funzioni miste tra agricole, artigianali, ricettive o residenziali).

Lo scopo di questo lavoro è quindi quello di individuare le attività diverse da quella agricola e identificare i fabbricati di valore storico al fine di poter avere una visione effettiva di quello che è il patrimonio storico al di fuori del nucleo urbano e di come questa parte di territorio del comune sia utilizzata a livello funzionale.

Il territorio extraurbano del comune di Carpenedolo è a carattere prevalentemente pianeggiante, con scarsa presenza di elementi boschivi e una forte vocazione di stampo agrario. Questo è diviso in 9 località diverse: Uve Bianche, Lametta, Livelli, Tezze, San Apollonia, Gerole, Taglie, Ravere e Lame. La morfologia dell'intero territorio è molto omogenea tra tutte le località.

La più estesa a livello territoriale è quella di Lame, seguita da Ravere e Taglie.

Ravere è la località però con il maggior numero di complessi agricoli rispetto alla superficie territoriale. Dopo essere stati la maggiore attività d'impiego fino alla metà del XX secolo, l'agricoltura e l'allevamento si sono pian piano ridotti con l'insediamento delle industrie e l'incremento degli scambi commerciali.

La percentuale di impiegati nel settore si è ridotta notevolmente, passando infatti al 14,8% del 1971 al 6,7% del 2001, con un totale di 298 abitanti impiegati in questa attività. Tuttavia, [sviluppo](#) lo tecnologico dei mezzi agricoli ha consentito di rafforzare la produzione che agisce tutt'oggi su circa il 75% del territorio comunale. Inoltre, il comune di Carpenedolo è quello con il tasso più alto di giovani impiegati nel settore di tutta la provincia di Brescia.⁹ Attualmente le coltivazioni sono costituite principalmente da granturco utilizzato in maggior misura come nutrimento per il bestiame delle aziende agricole. Il secondo dato dopo il mais è comunque relativo alla produzione di foraggio per il bestiame. Sono infatti presenti sul territorio diverse aziende con centinaia di bovini sia da macello che da latte. Limitate sono le coltivazioni orticole e florovivaistiche.

I complessi rilevati nella nostra indagine possono essere così suddivisi:

Complessi totali, edifici esistenti in ambito agricolo: **226**¹⁰

In località **Lame** sono stati rilevati 59 edifici e, di questi, 29 sono stati schedati;

Ravere 46 rilevati e 25 schedati

in località **Taglie** totale 42, con scheda 27

località **Santa Apollonia**: 23, schedati: 12

località **Tezze**: 23 schedati: 11

località **Gerole**: 18, schedati: 6

località **Livelli**: 6 schedati: 2

località **Lametta**: 5, schedati: 2

⁹ Dati censimento ISTAT 2001.

¹⁰ Dati da indagine

località **Uve Bianche**: 4, schedati: 2

Complessivamente non sono stati schedati 114 edifici (complessi moderni a carattere solo agricolo)

In totale **112** hanno una scheda specifica di rilevazione.

Dal punto di vista dell'utilizzo di questi, 19 sono a funzione mista, 59 agricola, 16 residenziale; 18 risultano dismessi e 11 in condizioni di abbandono.

Con riferimento al loro valore, 43 hanno un interesse "storico", a 55 è stato attribuito un "elevato interesse storico-architettonico-paesaggistico"; di questi ultimi il P.T.C.P. Ne segnala 36, i restanti 19 ne sono estranei.

La superficie totale dei 226 edifici individuati in zona agricola è ^{1.298.445} mq¹¹;

di cui:

Misti: **210.773** m²

Solo agricoli: **254.753** m²

Con allevamenti: **832.919** m²

4.9.1 IL RILIEVO

Utilizzando come base la carta areofotogrammetrica, sono stati effettuati sopralluoghi finalizzati a:

- aggiornare e integrare la base cartografica così realizzata, mediante osservazione diretta dei luoghi;
- verificare e completare le informazioni toponomastiche;
- individuare elementi caratterizzanti il tessuto agrario dei nuclei antichi, le emergenze di tipo architettonico e la vegetazione di rilevanza ambientale.

L'indagine sul campo, dalla realizzazione delle planimetrie per le schede alla compilazione di queste e alle relative riprese fotografiche, si è sviluppata nel mese di Novembre del 2008.

Successivamente sono state effettuate operazioni di controllo, integrazione ed allineamento dei dati tra i diversi materiali raccolti ed i diversi elaborati (cartografia e schede), al fine di assicurare l'indispensabile uniformità e completezza dei giudizi, necessaria alla più corretta definizione della normativa d'intervento proposta.

Le osservazioni, per comprensibili ragioni operative, è stata effettuata solo all'esterno, cercando di rilevare accuratamente ogni parte o porzione dell'unità in esame; In rari casi l'osservazione è risultata parziale od incompleta a causa dell'impossibilità di accedere ai luoghi.

4.9.2 LA DATAZIONE

L'analisi della documentazione storica raccolta, il confronto con le mappe del catasto moderno ed il rilievo aerofotogrammetrico del marzo del 2008, comparate con le risultanze del rilievo diretto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dei fabbricati, ha permesso di proporre una datazione presumibile.

L'osservazione diretta delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, ha condotto a valutarne l'attribuzione prevalente ad una delle soglie di datazione storica considerate.

Per differenza è risultato così possibile identificare con sicurezza anche le addizioni o le superfetazioni incongruenti edificate in epoca recente. Gli edifici risultati posteriori all'anno 1950 non sono stati presi in considerazione nella redazione delle schede, al di fuori dei casi rientranti nella classificazione di complessi di carattere misto.

¹¹ Dati estratti dalla redazione della tavola dell'Uso del Suolo.

4.9.3 LE SCHEDE

L'obiettivo del sistema informatico è quello di creare un sistema di gestione integrata di dati che permetta di catastare, organizzare ed elaborare globalmente tutte le informazioni che possono essere prodotte nel corso di un'indagine intensiva sul territorio. In particolare con il mezzo informatico si ha la possibilità di ampliare o mutare in ogni momento le informazioni contenute.

In accordo con essa è stata elaborata una tavola collegata ad ogni unità di rilevazione con numerazione progressiva secondo una visione longitudinale del territorio comunale.

Ogni cascina ha così il suo numero progressivo individuabile sulla carta dell'intero territorio di Carpenedolo.

La scheda è stata suddivisa in due pagine: la prima pagina contiene i campi con i riferimenti per localizzare gli edifici sul territorio, la loro datazione e il loro valore; la seconda pagina contiene i campi che costituiscono le specifiche funzionali, qualitative e quantitative di ogni singolo fabbricato del complesso rilevato.

Le indicazioni contenute nel database riguardano:

Riferimenti e struttura:

Nella prima parte della scheda troviamo i rispettivi campi: "*indirizzo*" che corrisponde alla denominazione della via e al numero civico relativo all'immobile principale, "*località*" che corrisponde alla denominazione della località in cui il complesso si trova, il suo "*toponimo*" e la tipologia dell'edificio (in linea, a corte ecc..), "*epoca di costruzione*" suddivisa in fasi, il "*valore*" che a esso vien dato e l'eventuale "*vincolo*" legislativo.

Per identificare il complesso nella prima pagina, subito dopo i campi citati, è stato inserito un estratto della mappa in scala 1:1000 o 1:2000 nel campo "*planimetria*" con l'individuazione grafica delle funzioni di ogni fabbricato facente parte del complesso.

A concludere la prima pagina della scheda vi sono due immagini: esse sono relative alla ripresa aerofotogrammetria del complesso e ad una ripresa fotografica da indagine.

La seconda pagina della scheda è incentrata sulla distinta dei componenti del complesso, delle loro tipologie e funzioni specifiche e il valore attribuito a ogni singola porzione. La pagina si conclude con l'eventuale segnalazione di "*elementi o manufatti significativi*" ed eventuali "*usi impropri*" e la formulazione delle "*norme particolari*" specifiche per ogni elemento.

Analisi:

L'analisi storico ambientale è stata effettuata attraverso le seguenti voci:

epoca di costruzione, vincolo, valore, e destinazione d'uso

"*L'epoca di costruzione*" del fabbricato principale, classificata secondo tre soglie storiche prevalenti ("*prima del 1850, tra il 1850 e il 1950, dopo il 1950*"), è stata valutata sia sulla base dell'osservazione diretta dell'edificio sia sulla base delle notizie desunte dall'esame della cartografia storica raccolta.

La voce "*vincolo*" serve per evidenziare gli edifici sottoposti a tutela monumentale dall'"*art. 10 del Decreto Legislativo. n. 42 del 24 gennaio 2004, dal decreto ministeriale apposito o segnalati nel PTCP*". La mancata espressione del vincolo è attribuita ad edifici che non hanno tutela monumentale.

Ad ogni edificio è stato attribuito un "*valore*" classificato secondo cinque soglie differenti: valore "*architettonico*" è stato attribuito agli edifici nei quali la qualità dell'impianto e/o le particolari caratteristiche tipologiche e costruttive li rendono elementi di evidente rilevanza nell'ambito del particolare contesto urbano in cui sono inseriti; valore "*storico*" è stato assegnato agli edifici che mantengono sostanzialmente inalterato, pure in assenza di particolare qualità, l'impianto antico e le caratteristiche dei diversi componenti e materiali costruttivi; valore "*paesaggistico*" è stato dato agli edifici che mantengono un rapporto con l'ambiente storico circostante di assonanza percettiva; valore "*storico sottoposto a modifiche*" è stato attribuito ai fabbricati di interesse storico ma sottoposti a successivi interventi che ne

hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie; valore “nessuno” è stato assegnato ai fabbricati edificati in epoca recente che risultano dissonanti con l'intorno per impianto, tipologia edilizia e caratteristiche costruttive. Di ogni complesso edilizio sono stati segnalati gli “*elementi significativi*” di natura architettonica, paesaggistica, decorativa o semplicemente storica, rilevati come meritevoli di conservazione. Gli elementi significativi possono essere portali d'accesso, archi, finestre, davanzali, cornici, balconi, inferriate, decorazioni, comignoli, ecc....

Nell'analisi tipologica il campo “*tipo*” è opportuno per precisare la tipologia dell'edificio.

Alcune tipologie di edificio sono quelle contenute nelle schede del settore antropico- tipi edilizi degli elementi costitutivi del paesaggio contenute nel fascicolo “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12*”.

Nello specifico “*edificio ecclesiastico*” è un edificio adibito alle funzioni religiose, “*palazzo o casa padronale*” è un edificio di grandi dimensioni emergente dal tessuto urbano, “*edificio a corte*” è “...un'unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro a carattere rurale...”.

Un “*edificio in linea*” è un “...edificio contiguo ad altri edifici con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. Le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario per l'allineamento e generalmente le case sono di altezza simile. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni anche attraverso ballatoi...”.

“*Edificio d'angolo*” è un edificio con due o tre lati in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Questi fabbricati sono la cerniera tra due sistemi edilizi in linea o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola linea.

“*Fienile*” è quel fabbricato agricolo atto all'essiccamento e allo stoccaggio del foraggio, generalmente predisposto di porticato a pilastri in mattoni o cemento per quelli di più recente datazione. “*Stalla*” è quella costruzione dove risiedono gli animali da allevamento bovini o in alcuni casi suini, con i lati della costruzione quasi completamente chiusi e la presenza di “*cupolini*” sulla sommità del tetto per l'aerazione dei locali.

La voce “*manufatti significativi*” indica la presenza di quei manufatti di valore paesaggistico, storico e artistico che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali: fontane, lavatoi, pozzi, muri, archi, portali, cappelle ed immagini votive, pavimentazioni storiche, alberi di rilevante interesse paesaggistico.

Nel campo funzione è specificato “*l'uso*” prevalente di ogni piano in cui il fabbricato risulta organizzato individuato per unità ecografica semplice. Le classi di destinazione d'uso sono: agricola, artigianale, direzionale, servizi pubblici, residenza, accessori alla residenza, accessori all'agricolo o all'artigianale, commerciale, attività ricettive/di ristorazione, dismesso. La destinazione d'uso segnalata nella scheda è naturalmente la destinazione che appare dall'osservazione esterna della tipologia e delle caratteristiche funzionali dell'edificio.

Nelle note vengono indicate delle informazioni aggiuntive sull'edificio come ad esempio la comunione delle aree esterne con altri edifici, gli interventi in atto che riguardano l'interno o l'esterno del fabbricato, il non utilizzo o l'abbandono dell'edificio o di parte dell'edificio.

4.9.4 EDIFICI SEGNALATI

Nel territorio di Carpenedolo numerose sono le cascine che hanno una connotazione storica e architettonica di rilievo. La maggior parte è segnalata come edificio notevole nel PTCP di Brescia, ma altri, altrettanto degni di nota, non vengono nominati nello strumento urbanistico sopraccitato.

Di seguito perciò viene inserito un elenco di tutti gli edifici da segnalare per il loro valore storico o architettonico, suddivisi per località

1. Località **Lame**

Complessi **segnalati** anche nel PTCP:

Numero di localizzazione 089, «Cascina Colle Rossini»
 Numero di localizzazione 088, «Cascina Macina»
 Numero di localizzazione 087, «Cascina Colli a Sera»
 Numero di localizzazione 076, «Cascina Lame a Mattina»
 Numero di localizzazione 068, «Cascina Seriola»
 Numero di localizzazione 076, «Cascina Onedello a Mattina»
 Numero di localizzazione 094, «Cascina Baraldi»
 Numero di localizzazione 106, «Cascina Consonni»
 Numero di localizzazione 107, «Cascina Lanfranca»
 Numero di localizzazione 111, «Cascina Grilla»
 Numero di localizzazione 102, «Cascina Colli a Sopra»
 Numero di localizzazione 049.
 Numero di localizzazione 054.

Complessi **non segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 064, «Cascina Taglie / Casa Virginia»
 Numero di localizzazione 092.
 Numero di localizzazione 093, «Beata Vergine delle Lame »
 Numero di localizzazione 075.
 Numero di localizzazione 104.
 Numero di localizzazione 105.
 Numero di localizzazione 112.
 Numero di localizzazione 078, «cascina Bonaventura »

2. Località **Ravere**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 065, «Cascina Casette»
 Numero di localizzazione 072, «Cascina Presorello»
 Numero di localizzazione 081, «Palazzo Pastore»
 Numero di localizzazione 095, «Cascina Martinenga»
 Numero di localizzazione 098,
 Numero di localizzazione 099, «Cascina Corte Ravere»
 Numero di localizzazione 100, «Cascina Gambina»

Complessi **non segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 061,
 Numero di localizzazione 070

Numero di localizzazione 071,
Numero di localizzazione 080.
Numero di localizzazione 083.
Numero di localizzazione 097, «*Madonna di Ravere*»

3. Località **Taglie**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 044, «*Cascina Pieve*»
Numero di localizzazione 050, «*Cascina Taglie di Sotto*»
Numero di localizzazione 051, «*Palazzo Taglie di Sopra*»
Numero di localizzazione 055, «*Cascina Boselli*»
Numero di localizzazione 062, «*Cascina Corradina Recordati*»

Complessi **non segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 034.

4. Località **Tezze**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 006, «*Cascina Ca' Vecchia*»
Numero di localizzazione 015, «*Cascina Parti*»
Numero di localizzazione 023, «*Cascina Santa Maria Calchera* »
Numero di localizzazione 040, «*Cascina Feniletto*»
Numero di localizzazione 041, «*Cascina Ortaina*»

5. Località **San Apollonia**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 004,
Numero di localizzazione 026, «*Cascina San Apollonia*»

Complessi **non segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 008,
Numero di localizzazione 014, «*Cascina Fogliuto*»
Numero di localizzazione 027, «*Cascina Apollonia*»

6. Località **Gerole**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 028, «*Cascina Fornace Bianca*»
Numero di localizzazione 046, «*Cascina Colombarino a Mattina*»
Numero di localizzazione 058, «*Cascina Gerole*»

Complessi **non segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 043, «*Cascina Volpati*»

7. Località **Livelli**

Complessi **segnalati** nel PTCP:

Numero di localizzazione 011, «*Cascina Pastorio*»

5. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI AMMINISTRATIVI E DELLE FASCE DI RISPETTO

Sul territorio comunale sono presenti delle limitazioni d'uso del territorio derivanti dalle disposizioni normative, dai piani sovraordinati vigenti e da studi di settore.

(vedi Tavola 5.1 - Vincoli amministrativi, scala 1:5.000)

5.1. VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO AI SENSI DELLA L.183/89

“Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)”, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po, n. 18/2001 del 26/04/2001.

Il Fiume Chiese nell’ambito del territorio comunale di Carpenedolo presenta particolari problematiche dal punto di vista idraulico, soprattutto per quanto riguarda l’evento di piena catastrofica con tempo di ritorno di 200 anni che interesserebbe la parte di territorio a nord fino alla zona dei laghetti, proseguendo e ampliando l’area di inondazione verso sud fino a raggiungere la strada S.S.343 – Asolana. Nello studio geologico allegato agli elaborati di piano sono state individuate dettagliatamente le fasce fluviali A e B coincidenti e denominate “fasce di deflusso della piena”, e la fascia C “area di inondazione per piena catastrofica”.

5.2. VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successive modificazioni, sono riportate le fasce di rispetto individuate nello studio¹² finalizzato all’individuazione del reticolo idrografico minore (individuato in base alla L. 1/2000 e successive modificazioni), ai sensi del R.D. n. 523/1904 “Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche e successive disposizioni regionali in materia” (si rimanda allo studio del Reticolo Idrico Minore visto nel paragrafo 5.1) e una fascia di rispetto relativa al Fiume Chiese e al Rio della Madonna.

Per tutto il reticolo idrico minore è prevista una fascia di rispetto di ampiezza variabile da 4 a 10 m da ciascuna sponda, in funzione della tipologia del corso (area all’interno della quale sono istituite le fasce ad alto grado di tutela).

Fanno parte del reticolo idrico principale il Chiese e il Rio della Madonna, mentre appartengono al reticolo idrico minore Rio Agher, Rio Missana, Rio Busarola, Rio Carabiolo, Torrente S.Anna, Rio Bissinico, Rio Tormini, Rio Trobiolo e il canale artificiale.

5.3. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successive modificazioni, sono riportate le fasce di rispetto individuate nello studio^[1] finalizzato all’individuazione del reticolo idrografico minore (individuato in base alla L. 1/2000 e successive modificazioni), ai sensi del R.D. n. 523/1904 “Testo unico delle leggi sulle opere idrauliche e successive disposizioni regionali in materia” (si rimanda allo studio del Reticolo Idrico Minore) e una fascia di rispetto relativa al Fiume Chiese.

Per il reticolo idrico sono previste fasce di rispetto di ampiezza variabile da ciascuna sponda, in funzione della tipologia del corso e della loro collocazione rispetto al nucleo urbanizzato (area all’interno della quale sono istituite le fasce ad alto grado di tutela):

- 10,00 m per la fascia di rispetto del fiume Chiese
- 10,00 m per la fascia di rispetto dei corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico minore ricompresi nell’allegato “D” alla D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7868 e successive modifiche e integrazioni;
- 4,00 m per la fascia di rispetto dei corsi d’acqua appartenenti al reticolo idrico principale e minore di competenza comunale;

¹² “Studio per l’individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale secondo quanto disposto dalle D.G.R. n. 7/7868 del 25-01-2002 e D.G.R. n. 7/13950 del 01-08-2003 e successive modifiche”, redatto da “Studio di geologia applicata, dott. geol. Michele Conti e dott. geol. Antonio Conti” approvato con deliberazione consigliere n. 40 del 27 settembre 2006.

- 1,00 m per la fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore ricompresi nell'allegato "D" alla D.G.R. 25 gennaio 2002 N. 7868 e successive modifiche e integrazioni;
- 1,00 m per la fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale e minore di competenza comunale.

L'unico corso d'acqua presente sul territorio comunale di Carpenedolo contenuto nell'elenco dell'Allegato A alla D.G.R. n. 7/13950 del 1/8/2003, è il Fiume Chiese.

La rete idrografica di superficie è inoltre completata dalla presenza di una complessa serie di canali, fosse, seriole e rogge ad uso e destinazione prettamente agricolo. I canali inseriti nell'elenco riportato nella D.G.R. n. 7/20552 del 02/02/2005, costituenti il "reticolo idrico minore di competenza consortile" sono: la Fossa Magna, il Vaso Lametta e la Seriola Marchionale.

Per la definizione di tale fitto reticolo si rimanda alle *carte di rappresentazione del reticolo idrico minore*²

5.4. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

In base al D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e successive disposizioni regionali in materia e D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, per area di salvaguardia si intende quella porzione di territorio circostante la captazione nella quale vengono imposti vincoli e limitazioni d'uso del territorio atti a tutelare le acque e a proteggere la captazione dall'inquinamento. Si suddivide in zona di tutela assoluta (ZTA) e zona di rispetto (ZR).

La zona di tutela assoluta è l'area più interna, immediatamente adiacente alla captazione, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le rispettive infrastrutture di servizio; vi è fatto divieto di qualsiasi attività che non sia inerente all'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione. Tale area corrisponde ad una superficie con R=10 m intorno alla captazione. La zona di rispetto è un'area che include la zona di tutela assoluta e viene delimitata in rapporto alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Vi si applicano i vincoli previsti dall'art. 6 del D.P.R. 236/88 e le disposizioni previste dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art 21 comma 6 del D. Lgs. 152/99 e successive modificazioni". La zona di rispetto è stata tracciata con il criterio geometrico assumendo una superficie con R=200 m intorno alla captazione.

Si individua inoltre una zona di protezione che viene fatta coincidere con tutto il bacino di alimentazione dell'opera di captazione.

Tali vincoli sono presenti nella zona Nord, dove esistono due opere di captazione ad uso idropotabile che servono il comune di Carpenedolo.

FASCIA DEI FONTANILI

La fascia di rispetto dei fontanili è stata fornita dallo "studio associato ingegneria e geologia", dott. ing. P. Franzoni, dott. geol. L. Spada, dott. geol. G. Poli e dott. geol. G. Donaera", riguarda la parte sudorientale del comune, include la zona denominata "Lame di Carpenedolo", un'area depressa al disotto della quale la falda sotterranea si trova vicino alla superficie e sono presenti alcuni fontanili superficiali.

[1]2 "Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale secondo quanto disposto dalle D.G.R. n. 7/7868 del 25-01-2002 e D.G.R. n. 7/13950 del 01-08-2003 e successive modifiche", redatto da "Studio Associato Ingegneria e Geologia, dott. Ing. P. Franzoni, dott. geol. L. Spada, dott. geol. G. Poli e dott. geol. G. Donaera" approvato con deliberazione consigliere n. 23 del 11 agosto 2008.

5.5. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Con delibera del Commissario Straordinario n. 1139 del 2 settembre 1996 della U.S.S.L. n. 18 di Brescia, viene rilasciato parere favorevole al Comune di Carpenedolo per la modifica senza riduzione del raggio della "zona di rispetto" del cimitero di Carpenedolo.

5.6. FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI

Per quanto riguarda la fascia di rispetto degli elettrodotti dell'alta tensione, non essendoci una normativa univoca per il calcolo di tali fasce che risultano il frutto di calcoli sostanzialmente puntuali e legati da un lato alle caratteristiche strutturali e dall'altra al regime dell'elettrodotto, si è deciso prudenzialmente di tenere una zona di rispetto di 40 m.

Tale fascia potrebbe essere suscettibile di variazione in base all'applicazione del D.P.C.M. 08/07/2003.

5.7. FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO

La tavola individua le fasce di rispetto delle linee del metanodotto che interessano l'area PIDI (SNAM) posta a nord del comune di Carpenedolo:

- Metanodotto Tarvisio – Seregno, fascia di rispetto/sicurezza 21,00 m
- Metanodotto Carpenedolo – Odolo – Vobarno, fascia di rispetto/sicurezza 13,00 m
- Metanodotto Allacciamento al Comune di Carpenedolo, fascia di rispetto/sicurezza 11,00 m
- Metanodotto in progetto, fascia di rispetto/sicurezza 20,00 m

I dati sono stati forniti da Snam Rete Gas.

5.8. FASCIA DI RISPETTO DEI DEPURATORI

Nel comune sono presenti due depuratori con fascia di rispetto 100 metri, il primo impianto di depurazione è ubicato lungo la s.s. 343 asolala, il secondo si trova in località Tezze e sarà dismesso approssimativamente nel 2010. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico o di manutenzione. Non è stata fornita nessuna documentazione in merito all'approvazione di tali fasce di rispetto.

5.9 PERIMETRAZIONE CENTRI EDIFICATI

Sulla tavola dei vincoli amministrativi viene riportata la perimetrazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 Legge n. 865 del 22/10/1971.

5.10. PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI

Sulla tavola dei vincoli amministrativi viene riportata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 D. Lgs 30/04/1992 n. 285.

5.11. FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Sulla tavola dei vincoli amministrativi sono state inoltre riportate la fasce di rispetto stradale per l'edificazione viste precedentemente, e identificate nella tavola 13.1 e 13.2 "viabilità e trasporto pubblico".

- 20,00 m. per le strade provinciali e comunali di tipo F
- 30,00 m. per le strade provinciali di tipo C

5.12. DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI AGRICOLI DALLE ZONE EDIFICABILI

La distanza dagli allevamenti agricoli è stata fornita dallo studio tecnico del Dott. Agr. G. Zola, individuando nella tavola degli “aspetti pedologici-agricoli e zootecnici” – “Localizzazione allevamenti zootecnici le distanze minime da zone edificabili”. Vengono determinate le seguenti le distanze minime:

- 200,00 m da zone residenziali, commerciali ed attività terziarie
- 500,00 m da zone residenziali, commerciali ed attività terziarie

5.13. FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Nella tavola dei vincoli amministrativi è stata inserita la (classe 4) “fattibilità con consistenti e/o gravi limitazioni di fattibilità geologica”, derivante dalla tavola “Carta della fattibilità delle azioni di piano” Fornita dallo Studio Associato di Ingegneria e Geologia del Dott. Ing. P. Franzoni, Dot. Geol. E. Spada, Dot. Geol. G. Poli, Dot. Geol. G. Donaera, individuante l’area a ridosso del fiume Chiese e coincidente alla fascia di deflusso della piena (A e B) “Vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino (PAI)”, l’area dei laghetti e della cava, la pendice rivolta a nord-ovest del monte Rocchetta, le aree a valle del monte Fogliuto e del monte Paletta.

5.13. ANTENNE

Sono state inserite le antenne presenti sul territorio comunale n.1 antenna televisiva e n.7 antenne a servizio delle telecomunicazioni.

Non avendo informazioni approfondite sulle emissioni elettromagnetiche degli impianti installati, non è stato possibile individuare la corrispondente fascia di rispetto; il rispetto della distanza da questi impianti è determinata in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

5.14. SORVOLO AEROPORTO DI MONTICHIARI

Nella tavola è stata individuata la proiezione al suolo dei sorvoli legati all’aeroporto di Montichiari derivanti dalla “Carta degli ostacoli di aerodromo tipo B OACI”.

6. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI

In questa fase di indagine del Piano del Paesaggio vengono identificati i principali elementi di valenza ambientale presenti sul territorio contenuti nei vincoli paesaggistici e storici.

(vedi Tavola 7.1 e 7.2– Vincoli paesaggistici e storici, scala 1:5.000)

6.1 DECRETO MINISTERIALE 27 GENNAIO 1953

“Dichiarazione di notevole interesse pubblico delle zone del Castello e del Seminario di Santa Maria del Castello, site nell’ambito del comune di Carpenedolo”.

Il vincolo riguarda *“...gli immobili segnati al catasto del comune di Carpenedolo ai numeri di mappa: 3913, 3937, 3938, 3967, 3962, 4762, 3965, 3968, 3672, 3969, 3970, 4770, 3971, 3972, 4223, 3933, 3932, 3934, 3935, 2592, 3936, 3910, 3944, 2599, 3952, 3948, 3951, 3924, 3939, 3953, 3954, 3922, 3961, 3958, 3956, 3957, 3921, 3712, 3711, 3710, 3371.”*

I numeri di mappa, precedentemente elencati, sono stati identificati nelle carte del catasto austriaco e del Regno d'Italia e riguardano alcuni immobili ubicati in piazza Europa (3712, 3711, 3710, 3371) e sul monte Rocchetta (3938, 3972, 3933), mentre i restanti numeri di mappa sono riferiti ad appezzamenti di terreno siti sul monte Rocchetta.

L'estensore del DM motiva, come riportato in seguito, il vincolo imposto.

“Le zone predette costituiscono, nel loro insieme, un complesso avente valore estetico e tradizionale, formando inoltre, per la ricca vegetazione che circonda il Santuario, un quadro panoramico di non comune bellezza”.

2 6.2 DECRETO MINISTERIALE 25 FEBBRAIO 1967

Anche in questo DM, 14 anni dopo, viene riconfermato il valore ambientale dell'area del santuario.

“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina del Castello e del Seminario di Santa Maria del Castello, site nel comune di Carpenedolo, (Brescia)”.

L'area sottoposta al vincolo ha *“...un notevole interesse pubblico perché, per la sua posizione dominante sulla pianura, con la torre medioevale e il Santuario settecentesco, cosparsa di radi boschetti dalle essenze di robinie e carpini (dove il nome del paese) che le conferiscono un particolare valore panoramico costituente, con il vicino monte Rocchetta, l'ultima propaggine delle morene del lago di Garda, forma un suggestivo quadro naturale godibile dalle zone circostanti, ricco altresì di punti di vista accessibili al pubblico, dai quali si può ammirare lo spettacolo di quelle bellezze nonché del vasto panorama della pianura sottostante.”*

L'area sottoposta al vincolo è *“...la zona della collina del Castello...delimitata dalla via della Madonna del Castello, da via Solferino, da via Monte Rocchetta, da via Cerva, da via S. Croce e da via Marconi.”*

6.3 EDIFICI VINCOLATI

Sul territorio di Carpenedolo sono presenti alcuni beni immobili, di proprietà comunale o ecclesiastica, che presentano interesse artistico, storico, archeologico vincolati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e successive modifiche ed integrazioni.

Questi edifici sono:

1. Chiesa Parrocchiale di S. Giovanni
2. Torre campanile
3. Santuario di S. Maria del Castello
4. Chiesa di S. Rocco
5. Pieve di S. Maria
6. Chiesa della Madonna di Lame
7. Chiesa della Madonna di Ravere
8. Chiesa di S. Giuseppe
9. Chiesa di S. Pietro
10. Chiesa di S. Maria Maddalena
11. Chiesa della Madonna del Suffragio
12. Chiesa del Sacro Cuore di Gesù
13. Collegio Cattaneo
14. Oratorio
15. Casa Canonica
16. Edificio nei pressi del Santuario di S. Maria del Castello
17. Ex caserma dei Carabinieri
18. Municipio
19. Scuole Medie Bertazzoli
20. Torre civica del monte Rocchetta
21. Asilo Corradini
22. Palazzo Caprioli
23. Palazzo Laffranchi
24. Edificio in località Ravere
25. Cimitero
- 26 Santella di via Garibaldi

Ciascun edificio vincolato è stato individuato nella Tavola dei vincoli Paesaggistici con apposita simbologia grafica e con univoco codice numerico.

Le informazioni contenute nelle schede riguardano: il nome dell'edificio tutelato, il suo corrispondente codice numerico che permette di collegare la scheda alla cartografia, la tipologia del vincolo a cui è assoggettato il bene storico, la proprietà dell'edificio tutelato, una descrizione dello stato di fatto, l'individuazione dell'area vincolata sugli estratti in scala 1:2000 della cartografia catastale e del rilievo aerofotogrammetrico, le immagini dell'edificio dello stato di fatto e storiche.

L'identificazione, nelle schede seguenti, delle superfici degli immobili assoggettati a vincolo, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42, in assenza di precise e puntuali identificazioni dei beni da parte del competente Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, ha carattere indicativo.

Tale identificazione è stata redatta sulla base della consistenza della proprietà, e a seguito di un sopralluogo, durante il quale si è perfezionata la lettura sintetica della consistenza del bene monumentale e delle sue adiacenze meritevoli di tutela.

Ricerche d'archivio hanno permesso di integrare le informazioni cartografiche con brevi notizie storiche.

L'identificazione degli immobili di proprietà privata, assoggettati a vincolo di tutela ai sensi dell'art. 146 D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42, è stata desunta dalla descrizione delle particelle catastali contenute nel decreto stesso.

Per informazioni specifiche riguardanti gli edifici vincolati si rimanda fascicolo *Allegato A – Edifici Tutelati del Documento di Piano - Piano del Paesaggio*.

6.4. ARTICOLO 142 DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" modificato dal D. Lgs. n. 63 del 26 marzo 2008.

Nell'Articolo 142 vengono individuate le aree tutelate per legge.

In particolare tra gli elementi sottoposti a vincolo per il loro interesse paesaggistico nel comma 1, sul territorio di Carpenedolo sono individuati:

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (*lettera c*).
- i territori coperti da foreste e da boschi (*lettera g*). Tali aree sono state fornite dallo studio FORST che sta predisponendo il "*Piano di Indirizzo Forestale*";
- Sono stati individuati i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, escluse in tutto e in parte, per la loro irrilevanza ai fini paesaggistici, dal vincolo ex lege 29 giugno 1939, n. 1497 imposto in forza dell'art.1, lett.c, Legge 8 agosto 1985, n. 431 (Deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 1986 n. 4/12028). Sono stati classificati tra le acque pubbliche della Provincia di Brescia il fiume Chiese, la Seriola Marchionale che scorre al confine con il comune di Castiglione delle Stiviere; la Seriola Piubega nei pressi della Cascina Burcei con tratto vincolato presente solo sul territorio della provincia di Mantova, la seriola Fuga e il Tartaro al confine con il comune di Castelfreddo anch'essi con tratto vincolato presente solo sul territorio della provincia di Mantova.

Dal confronto con le informazioni fornite dallo studio geologico non sono stati individuati il Gambino di Asola, la Roggia Isorella di Acqua Fredda, il Vaso Gambino e il Tartarello in quanto non individuati sul territorio comunale.

6.5. ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Sulla base delle informazioni contenute nella “*Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia*”^[1], nelle zone di:

- campo Aida del Lupo (verso il fiume Chiese): tomba longobarda ad inumazione in fossa terragna con corredo. VII sec. d.C. e materiali protostorici (conservati presso i Civici Musei d'Arte e Storia di Brescia);
- Cappella S. Maria di Ravere: epigrafe funeraria con menzione delle tribù Poblilia (conservata sul posto in una casa colonica);
- Chiesa della Cascina Pieve: epigrafe romana funeraria di Mevia Marcella (conservata presso il Museo di Mantova);
- Località Gerole, Vasi: necropoli protostorica: quattro sepolture ad inumazione, tre delle quali con corredo, databili alla seconda età del Ferro (materiali conservati presso il Museo Civico di Remedello);
- Località Chiosarino, campo sportivo, via Verga: reperti preistorici costituiti da materiali ceramici, litici e bronzei (spillone e pugnaleto) riferibili a un abitato del Bronzo medio e tardo (conservati presso il Museo Civico di Remedello);
- Monte Paletta: Reperti preistorici: materiali ceramici riferibili a un abitato databile al Bronzo tardo (conservati presso il Museo Civico di Remedello);
- Località Lame, Cascina Macina: necropoli romana con tre sepolture a incinerazione, in parte già distrutte dai lavori e violate, databili all'età augustea (conservate presso il Museo Civico di Asola);
- Località Pieve Vecchia o Cascina Pieve: reperti di età romana e altomedievale (VIII-XI sec. d.C.), con scena sacrificale (conservati sul posto);
- Pieve di S. Maria di Ravere: sepoltura ad inumazione in tomba a cassa e strutture murarie pertinenti ad un edificio, forse databili in età altomedievale;
- Località Taglie, Campo Mattone: necropoli romana riguardanti trenta sepolture ad inumazione, in fossa terragna, o cassetta o anfora segata, con corredi databili nel I sec. d.C. (conservati presso la Soprintendenza Archeologica della Lombardia);
- Località Taglie, Campo Mattone: reperti preistorici consistenti in quattro pozzetti contenenti materiali ceramici, litici e bronzei, databili al Bronzo finale (conservati presso la Soprintendenza Archeologica della Lombardia);
- Monte Fogliuto: Reperti preistorici: industria litica ascrivibile al Paleolitico inferiore (conservati presso il Museo di Scienze Naturali di Brescia);
- Località Cascina Grilla: necropoli romana: tracce di sepolture a incenerizione databili tra I e II sec. d.C. Rinvenuti frammenti ceramici (conservati presso la Soprintendenza Archeologica della Lombardia);
- Alveo del Fiume Chiese, Cascina Bonifica Brognoli: reperti preistorici consistenti in due spade in bronzo, tipo Castiglione di Marano e tipo Trana, databili al Bronzo medio, (conservate presso il Museo Civico di Remedello).

La Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia segnala anche ritrovamenti in località indeterminata:

materiali preistorici: materiali metallici (bronzo e argento) riferibili alla seconda età del Ferro (La Tène B/C). IV-III sec. a.C. conservati in parte presso i Civici Musei d'Arte e Storia di Brescia, in parte dispersi. Si segnala inoltre, anche se non più presente sul luogo perché trafugata, una lapide di confine sul limite con il comune di Acquafredda;

materiali altomedievali: rilievo altomedievale databile al VI sec. d.C., conservato a Montichiari nella chiesa di S. Pancrazio.

E' segnalata inoltre una lapide di confine, un tempo posizionata al limite con il comune di Acquafredda, oggi non più presente perché trafugata.

[1] Bishop, De Vanna, Hudson, Resinelli, Scarpella, Stella, *Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia*, Franco Cosimo Panini Editore, 1991, Modena

7. REGIME DEI SUOLI

Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche ed integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Tali ambiti sono individuati negli allegati elaborati grafici, denominati "*Regime dei suoli*", in scala 1:2.000, e sono contraddistinte da specifica simbologia.

Entro detti ambiti del tessuto urbano consolidato, sono stati individuati i nuclei di antica formazione, descritti negli allegati elaborati grafici, denominati "*Classificazione dei centri storici*", in scala 1:500.

Il Piano delle Regole definisce inoltre, per ogni ambito territoriale, gli indici, i parametri edilizi, gli usi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.

Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.

Gli ambiti territoriali, in cui è stato classificato il territorio comunale sono i seguenti:

RESIDENZIALE

- A1:Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici;
- A2:Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici;
- B1:Edilizia residenziale consolidata
- B2:Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente;
- B3:Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato;
- B4:Edilizia residenziale consolidata a bassa densità;
- B5:Edilizia residenziale consolidata a bassa densità con criticità paesaggistica e geologica;
- B6:Tessuto urbano consolidato, a prevalenza di verde privato;
- B7.Parcheggi privati

PRODUTTIVO

- D1:Tessuto urbano con attività industriali esistenti, da riconvertire;
- D2.1:Attività produttive esistenti di cui è prescritta la riconversione
- D2.2:Attività industriali, artigianali e commerciali esistenti di cui è consentita la riconversione
- D3:Attività commerciali esistenti consolidate;
- D4:Attività produttive di completamento del tessuto urbanizzato
- D5:Attività ricreative esistenti;
- D6:Attività ricreative private;

PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione; (PA, PII, SUAP)

AGRICOLO

- E1:Aree agricole produttive consolidate
- E2:Aree agricole produttive per colture specializzate: florovivaismo;
- E3:Attività agricole esistenti in contrasto con il tessuto urbanizzato
- E4:Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato;
- E5:Colture agricole esistenti d'interesse paesaggistico;
- E6:Aree boschive di interesse naturalistico e paesaggistico;

E7: Aree di interesse naturalistico e paesaggistico di tutela della sponde dei corpi idrici superficiali;
 E8: Edifici ad uso prevalentemente residenziale in ambito agricolo;
 E9: Attività produttive esistenti in ambito agricolo;
 E9.1: Attività di recupero di rifiuti non pericolosi ambito agricolo;
 E10: Recupero ambientale;

SERVIZI

SP: Servizi ed attrezzature tecnologiche ESISTENTI;

SP: Servizi ed attrezzature tecnologiche di progetto;

Tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato, ad uso prevalentemente residenziale, si sono classificati nel "**A1: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici**" i nuclei antichi perimetrati ai sensi dell'art. 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le aree contermini di equivalente interesse storico e paesaggistico; si sono individuati come "**A2: Tessuto urbano di interesse storico e paesaggistico: aree di tutela dei centri storici**" gli spazi aperti contermini ai nuclei di antica formazione, di equivalente interesse storico e paesaggistico che contribuiscono all'identità ed alla conservazione della percezione dell'impianto urbano antico.

I centri storici, e i relativi spazi aperti di tutela, occupano una superficie di 542.946 m², pari al 1,8% dell'intera superficie comunale.

Le aree individuate come zone "**B1: Edilizia residenziale consolidata**" e "**B2: Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente**," occupano una superficie di 845.206 m², tali aree rappresentano il 2,8% dell'intera superficie comunale.

Alle zone "**B3: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato**," appartengono le aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in totale tali aree occupano una superficie di 34.661 m².

Le aree appartenenti alla classi "**B4: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità**"; "**B5: Edilizia residenziale consolidata a bassa densità con criticità paesaggistica e geologica**"; "**B6: Tessuto urbano consolidato, a prevalenza di verde privato**" ammontano complessivamente a 292.170 m²; di questa superficie, le aree con criticità paesaggistica e geologica occupano una superficie di 137.863 m².

Le aree classificate tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato, ad uso prevalentemente produttivo, "**D1: Tessuto urbano con attività industriali esistenti, da riconvertire**, e "**D2.1: Attività produttive esistenti di cui è prescritta la riconversione**, "**D2.2: Attività industriali, artigianali e commerciali esistenti di cui è consentita la riconversione**, "**D3: Attività commerciali esistenti consolidate**" occupano, in totale, 765.037 m²; di questa superficie più della metà, 601.145 m², sono attività da riconvertire o di cui è prescritta la riconversione (D1 e D2.1); complessivamente le attività produttive, artigianali, industriali e commerciali, occupano il 2,5 % della superficie comunale.

Le aree "**D4: Attività produttive di completamento del tessuto urbanizzato**", sommano a 25.745 m² che, rispetto al totale delle aree produttive rappresenta il 0,08%.

Con la dizione "**D5: Attività ricreative esistenti**"; "**D6: Attività ricreative private**" sono state classificate le aree dedicate all'attività alberghiera e all'attività sportiva; complessivamente la superficie è 10.587 m².

Tra le zone "**PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione**" vengono identificati gli Sportelli Unici S.U.A.P., i piani attuativi P.A., i piani di recupero P.R. e i Piani Integrati di intervento P.I.I. in corso di esecuzione; in totale, i piani e programmi attuativi interessano una superficie di 823.180 m²

Gli ambiti del tessuto agricolo consolidato, suddivisi in "**E1: Aree agricole produttive consolidate**", "**E2: Aree agricole produttive per colture specializzate: florovivaismo**"; "**E3: Attività agricole esistenti in contrasto con il tessuto urbanizzato**"; "**E4: Colture agricole esistenti di tutela del tessuto urbanizzato**,

occupano una superficie complessiva di 22.115.377 m². Di questa superficie 55.984 m², pari allo 0,18%, è in contrasto con il tessuto urbanizzato, sono considerate di tutela invece 1.556.634 m², pari al 5,1%.

Gli ambiti del tessuto agricolo di interesse naturalistico e paesaggistico, suddivisi in "*E5: Colture agricole esistenti d'interesse paesaggistico*; *E6: Aree boschive di interesse naturalistico e paesaggistico*;

E7: Aree di interesse naturalistico e paesaggistico di tutela della sponde dei corpi idrici superficiali", complessivamente occupano 2.443.622 m², pari all' 8,1%.

Dal rilievo eseguito per l'individuazione dell'edificato in ambito agricolo risulta che le aree occupate complessivamente ammontano a 225.463 m² e sono state classificate come "*E8: Edifici ad uso prevalentemente residenziale in ambito agricolo*" (148.912 m²), *E9: Attività produttive esistenti in ambito agricolo*" (43.598 m²) e *E9.1: Attività di recupero di rifiuti non pericolosi in ambito agricolo* 32.953 m²

Le superfici azionate con caratteristica "*E10: Recupero ambientale*" (50.396 m²) riguardano le porzioni di territorio a nord-ovest, dove sono presenti cave di estrazione e specchi d'acqua

Per quanto riguarda i servizi pubblici e le attrezzature tecnologiche, 471.913 metri quadrati sono occupati da servizi pubblici o attrezzature tecnologiche esistenti, mentre 57.753 metri quadrati sono occupati da servizi pubblici o attrezzature tecnologiche in progetto.

Sono inoltre indicati sulle tavole di regime dei suoli, con apposita simbologia grafica, le aree interessate dagli ambiti di trasformazione individuati nel *Documento di Piano*, le zone e le fasce di rispetto (corsi d'acqua, pozzi, cimitero, strade), il vincolo idrogeologico, gli edifici e i manufatti di interesse storico e i muri storici.

Per quanto riguarda le informazioni sugli abitanti, nel comune di Carpenedolo risultano residenti, al 31 dicembre 2008, n. 12.300 abitanti, con i Piani e i Programmi Attuativi in corso di realizzazione si prevede di incrementare il numero della popolazione residente di circa 195 unità e, considerando le zone di completamento, si ipotizza un aumento della popolazione residente di circa 262 abitanti. Il calcolo di quest'ultimo dato deriva dalla somma dei 116 abitanti insediabili nelle zone di completamento già previste dal P.R.G. Vigente, e 146 abitanti nelle zone di completamento di nuova previsione.

La riconversione delle attività produttive, prescritta o consentita, considerando probabile l'attuazione di circa il 30% del totale delle previsioni, provocherà la possibilità d'insediamento di altri 298 abitanti.

In totale la popolazione prevista risulta pari a 13.055 abitanti.

