

COMUNE VILLACHIARA

Provincia di Brescia

Via Matteotti, 4 – 25030 VILLACHIARA
Tel. 030.99.47.112 – Fax 030.99.47.312
P. IVA 00584980981 – C.F. 00883000176
e-mail: villachiar@inwind.it

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

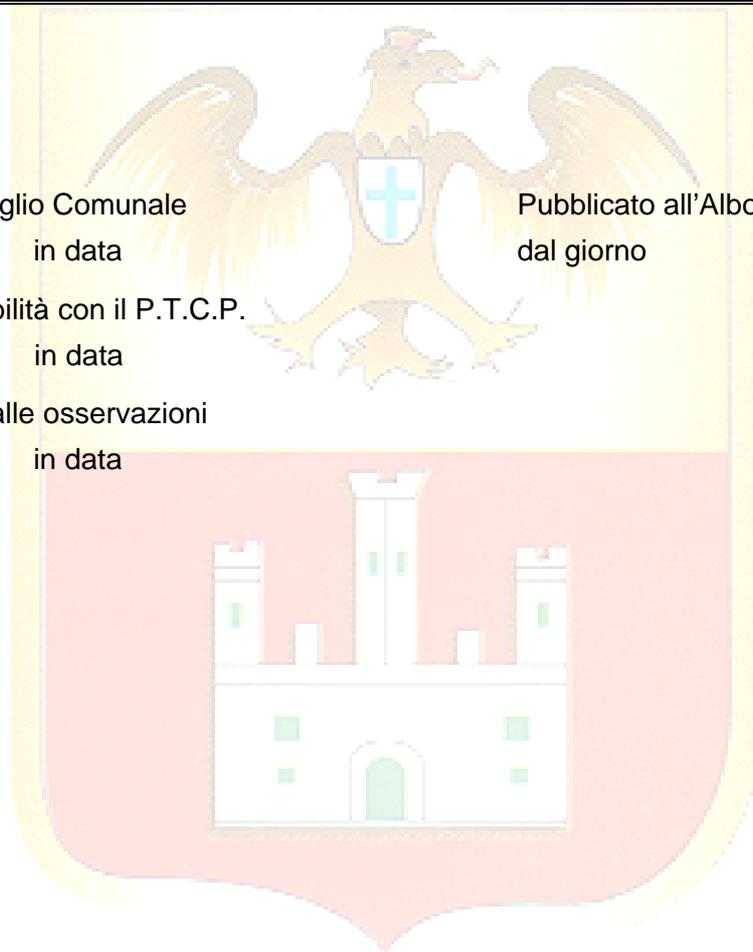
DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n in data

Parere di compatibilità con il P.T.C.P.
con atto n in data

Contro deduzioni alle osservazioni
con delibera n in data

Pubblicato all'Albo Pretorio
dal giorno



DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Introduzione

La pianificazione comunale per il governo del territorio è regolata dal capo II della legge regionale dove si introduce (art. 6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale (art. 7).

L’articolazione dei contenuti della L.R. 12/2005, art. 1 comma 2 si avvale di alcuni criteri fondamentali:

Sussidiarietà, intesa sia in senso verticale che orizzontale. La nuova legge, pertanto, in applicazione al principio costituzionale della primaria spettanza ai Comuni della attività amministrativa, prevede l’attribuzione ad essi della generalità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, fatta eccezione per quelle di rilevanza regionale e provinciale; inoltre vengono valorizzati ed ampliati gli spazi di libertà e di responsabilità dei cittadini rispetto al loro ruolo.

Sostenibilità delle scelte di pianificazione, intesa non solo sotto il profilo strettamente ambientale, ma anche sotto il profilo sociale ed economico. Ciò significa che ogni atto di programmazione o pianificazione territoriale deve poter contribuire a garantire una maggiore equità sociale, anche attraverso la diffusione di pari occasioni di sviluppo.

Partecipazione, intesa come possibilità dei cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio, garantita dalla legge con la previsione, in aggiunta alle forme e modalità già sperimentate, del potenziamento e dell’accessibilità al pubblico dei sistemi informativi e conoscitivi.

Flessibilità della pianificazione territoriale, intesa come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l’eccessiva rigidità prodotta dal precedente modello di pianificazione gerarchico e a cascata”.

Al fine di rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane l’articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede una separazione degli strumenti che comunque operano dentro un quadro strategico unitario.

Secondo questa operazione il PGT si articola in tre atti:

- **“Documento di Piano”**: contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l’Amministrazione Comunale intende perseguire, non ha effetti di conformazione della proprietà dei suoli e deve essere aggiornato con cadenza almeno quinquennale. Dal punto di vista strutturale, esso si configura come un atto con caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva sul territorio, dunque molto di più di un piano urbanistico. Sotto questo profilo, il documento di piano “recupera” e valorizza ulteriormente le potenzialità espresse da un altro strumento positivamente sperimentato in questi ultimi anni, ossia il Documento di Inquadramento previsto dalla legge regionale n. 9/1999 in materia di programmi integrati di intervento”.

- **“Piano dei Servizi”**: al quale è affidata l’armonizzazione tra insediamenti e servizi pubblici. Si tratta di uno strumento già presente nell’ordinamento urbanistico per effetto della legge n. 1/2001 che lo configura quale elaborato specifico del P.R.G., allegato alla relazione illustrativa. Nel nuovo modello di pianificazione proposto dalla presente legge il Piano dei servizi viene confermato e ulteriormente valorizzato, in particolare con l’esplicita previsione del necessario raccordo con la programmazione comunale delle opere pubbliche e delle infrastrutture”.
- **“Piano delle Regole”**: al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità del paese costruito. Il Piano delle regole ha valore prescrittivo, produce effetti diretti sul regime dei suoli ed ha validità indeterminata”.

Questo nuovo panorama legislativo è intervenuto nel momento in cui il Comune di Villachiera stava adottando una Variante Generale al PRG vigente. L’Amministrazione Comunale di Villachiera aveva espresso ampie indicazioni collegate alle ipotesi di una modifica urbanistica generale.

Villachiera sentiva la necessità non di un nuovo P.R.G., ma di una rivisitazione del piano alla luce delle problematiche insorte nella gestione dello strumento urbanistico.

La novità degli strumenti e della metodologia urbanistica introdotta dalla nuova legge regionale non è indifferente al raggiungimento degli obiettivi che erano stati posti nella redazione della variante generale al P.R.G.

Anzi si può dire che alcuni contenuti di legge, in particolare la redazione della V.A.S. con l’individuazione delle criticità e l’attivazione del Monitoraggio, il Piano dei Servizi, la conformazione dei suoli, determinata, per le aree di trasformazione, dallo strumento attuativo convenzionato, gli incentivi per favorire la qualità degli interventi sia a carattere ambientale sia energetico, tra cui la compensazione e la perequazione, sono tutti strumenti che possono migliorare, attraverso una loro opportuna utilizzazione, l’efficacia del Piano rispetto ad obiettivi urbanistici e ambientali.

Se sono ben valorizzate le nuove possibilità, il PGT può essere uno strumento di programmazione e pianificazione in grado di connettere risorse private e pubbliche, interventi e attuazioni di priorità del Piano dei Servizi, controllo e adeguamento delle gestioni del Piano nel tempo.

Nell’intento di salvaguardare il lavoro già fatto con la preparazione della variante generale, di cui si riconfermano gli indirizzi per quanto riguarda l’individuazione delle zone di espansione residenziale e industriale, ora si ridefiniscono i bisogni e gli obiettivi di una piccola realtà rurale sulla base dello schema richiesto dal nuovo strumento urbanistico.

Per individuare la strategia da perseguire nella regolamentazione delle scelte, si è deciso di introdurre nell’elaborazione e gestione del PGT un metodo di tipo partecipativo ed interattivo, sollecitando in particolare l’espressione delle diverse componenti della cittadinanza. Considerando inoltre il fatto che la redazione del PGT richiede anche la valutazione di impatto ambientale strategico per pervenire a definire la sostenibilità ambientale delle scelte urbanistiche che verranno fatte, attraverso incontri e conferenze di servizio si è aperta una fase di coinvolgimento dei cittadini, delle categorie economiche, delle realtà associative presenti a Villachiera e dei soggetti istituzionali.

2. Il territorio come opportunità

L'assunto programmatico da cui derivano le linee di indirizzo di politica territoriale che hanno orientato la redazione del PGT è il seguente: è da ritenersi di fondamentale importanza il principio che il futuro dei piccoli comuni, come Villachiara, risiede nello sviluppo della qualità. Nel progetto di qualità l'identità territoriale e ambientale diventa un elemento basilare e distintivo: creare un ambiente equilibrato diventerà un fattore fondamentale per sollecitare nuove opportunità di crescita anche in ambiti piccoli fino ad ora svantaggiati, che non possono pensare di poter replicare modelli di crescita affermatasi altrove. La trama territoriale e concettuale costituisce il primo sistema di riferimento per la valutazione delle trasformazioni territoriali ed elemento conoscitivo ed interpretativo per articolare e implementare le azioni di intervento, limiti e condizioni per misurare i gradi di compatibilità tra schema generale e singole proposte.

L'Amministrazione Comunale ritiene fondamentale promuovere politiche territoriali orientate al generale miglioramento della qualità dell'ambiente e concretizzare un tipo di gestione fondato su uno sviluppo sostenibile e su meccanismi di attuazione delle scelte ecologicamente corretti, rispettosi delle risorse ambientali e più aggiornati anche dal punto di vista della gestione del patrimonio esistente.

Partendo dalla ricchezza davvero sorprendente di valori storici, artistici, monumentali urbanistici ed ambientali che Villachiara è ancora in grado di esibire, dalla collocazione nel cuore del Parco Oglio Nord, è possibile sviluppare ipotesi di salvaguardia ambientale tali da caratterizzare un modello abitativo di qualità ed al tempo stesso fruire delle opportunità che portano con sé una corretta e adeguata gestione, tutela e riqualificazione del paesaggio.

La tutela del territorio è un incentivo ad iniziative basate su natura, valori ambientali, genuinità dei prodotti e senso dell'ospitalità; la valorizzazione delle specificità e la salvaguardia delle biodiversità, devono partecipare a pieno titolo alla definizione di un nuovo scenario di sviluppo.

Agli esordi del terzo millennio Villachiara rimane un paese prevalentemente rurale, ma la terra sostiene sempre meno i suoi abitanti: riconoscere le specifiche e forti connotazioni che il territorio villaclarese ancora esprime, significa cercare di rilanciare la gestione produttiva del settore agricolo, che a Villachiara presenta elementi di eccellenza e dinamismo, privilegiando forme di coltivazione e allevamento a basso impatto ambientale che possono costituire anche occasione di nuova e più qualificata occupazione, incentivando e promuovendo settori artigianali e industriali compatibili con il territorio e l'ambiente locale. Il recupero del patrimonio rurale, la valorizzazione della viabilità interpedonale, l'affermarsi di forme di fruizione ricreativa sono altri fattori che possono caratterizzare un possibile sviluppo della nostra realtà.

E' talmente stretto e condizionante l'intreccio tra l'attività primaria e questo territorio di pianura da averne determinato gli assetti, la dislocazione e la consistenza dei centri abitati, la tipologia degli edifici, la densità del popolamento, la cultura e il carattere della gente, il modo di vivere e il rapportarsi con gli altri. Molti di questi aspetti sono tuttora leggibili nella disposizione e nell'architettura delle case e dei fabbricati rurali, nel reticolo a maglie regolari delle strade e dei canali, nella geometrica levigatezza dei poderi, tutto ciò porta ad affermare che attività agricola e rispetto delle caratteristiche della pianura costituiscono obiettivi condivisi di sviluppo e conservazione che devono trovare una sintesi indispensabile.

La sostenibilità della gestione del territorio non può non essere correlata alla fruizione del medesimo in relazione alle attività che in esso si svolgono e che devono essere regolate.

Un territorio fruibile per la qualità della vita implica decisioni e regole in merito alle doti naturalistiche da salvaguardare, alla loro fruizione, alla funzione abitativa, agli insediamenti possibili, alle attività ammesse, ai servizi ed alla loro qualificazione, allo sviluppo delle attività produttive e commerciali.

A livello di macro obiettivi, la coerenza con l'identificazione enunciata del territorio e una fruibilità qualificata del medesimo richiede una sintesi delicata fatta di limitazioni condivise e di attività connesse tali da evitare lo scadimento nel semplice congelamento dell'esistente in particolare se la pura conservazione rischia di trasformarsi in abbandono e degrado. La linea d'azione deve essere imperniata sul percorso salvaguardia, riqualificazione, sviluppo e promozione.

Se oggi siamo in grado di interpretare tanti segni del passato, si deve anche al fatto che negli ultimi decenni si è tenuta sotto controllo e disciplinata l'espansione edilizia salvaguardando un bene limitato come la terra. A Villachiarà il rapporto tra terra ed aree edificate rimane di gran lunga favorevole alla prima. Questo permette di guardare con fiducia alla auspicabile valorizzazione di un territorio di sicuro pregio ambientale e paesaggistico cercando una prospettiva di modernizzazione e sviluppo in grado di trovare una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse.

3. Gli obiettivi della Amministrazione

Sulla base dell'assunto programmatico ed evidenziata pertanto la linea di tendenza da seguire è possibile coniugare indicazioni più precise per singoli settori:

Strategie ambientali e paesistiche

I temi ambientali sono importanti elementi di confronto per il futuro Piano di Governo del Territorio, in particolare per l'ambito del fiume Oglio e la sua relazione con la campagna circostante.

La strategia ambientale si incentra nella ricostruzione della continuità ecologica della fascia fluviale ripristinando nel bacino dell'Oglio condizioni di maggiore naturalità, trovando una sintesi nelle tutele da considerare risorse territoriali da salvaguardare, recuperare e valorizzare, elementi da ritenere invariati nella gestione delle politiche di trasformazioni territoriali e cardini su cui impostare le politiche di sviluppo sostenibile.

Tutela storica: la tutela si basa sull'insieme di edifici e manufatti di interesse testimoniali, sui siti di interesse archeologico, sui percorsi e luoghi di cultura fondanti la storia locale.

In particolare va prevista una specifica tutela per l'ingresso con la presenza del portone a Villachiarà e Bompensiero, i centri storici di Villachiarà e Villagana, il tratto urbano della Roggia Molina, alcune cascate di particolare pregio storico e urbanistico.

Tutela naturalistica: Villachiarà si propone di collegare il sistema del Fiume Oglio con il resto del territorio comunale attraverso la rete dei corridoi ecologici e dei percorsi ciclopeditoni.

Gli ambiti che fungono da capisaldi prioritari della tutela naturalistica sono:

- Il parco del Fiume Oglio Nord.
- Le riserve naturali presenti a Villachiera con particolare attenzione alla Riserva Regionale del Bosco dell'Uccellanda.
- Il sistema delle aree boscate e cespugliate.
- Gli ambiti umidi per l'interesse naturalistico e paesaggistico.

Tutela della rete irrigua: la tutela irrigua si estende al Fiume Oglio e al sistema delle reti irrigue puntualmente individuato nel il reticolo idrico minore.

Tutela paesistica: la tutela del paesaggio (urbano) si impernia sulla tutela delle parti urbane storiche e la tutela del paesaggio agrario.

Accanto alla normativa di tutela l'Amministrazione Comunale intende percorrere una serie di iniziative di promozione e sviluppo.

Il confronto con il Parco Oglio Nord, elaborando una strategia per compensare gli effetti della realizzazione di interventi di recupero e ripristino ambientali.

L'orientamento della fruizione della fascia fluviale, per riportare alla naturalità, potenziare e conservare l'alta qualità ambientale e paesistica.

La promozione di progetti di rimboschimento nella fascia fluviale in particolare a Bompensiero in località Antes e a Villagana nella parte di territorio che il Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord individua come zona di interesse naturalistico-paesistico. Tale obiettivo dovrà essere condiviso con le aziende agricole. Per favorire e finanziare in parte lo sviluppo di questi progetti, si propone di destinare a ciò una parte degli oneri urbanizzazione finalizzati al verde pubblico.

La riqualificazione dell'agricoltura rivierasca con obiettivi multicolturali e di sostenibilità ambientale.

La riconversione degli attuali usi ad alto impatto ambientale verso modelli insediativi ad alto valore ecologico.

La qualificazione e la ricostruzione paesistica prevedendo e incentivando azioni di ripiantumazione in ambito agricolo.

La predisposizione di progetti per la realizzazione di nuovi itinerari ciclo-pedonali e percorsi didattici e ricreativi.

Strategie urbane e politiche di intervento settoriali: qualità dello sviluppo per una nuova produzione del territorio.

Il Comune di Villachiera aderisce all'indicazione di contemperare le esigenze di sviluppo del territorio con le istanze di sviluppo insediativo evitando inutili urbanizzazioni del territorio. In quest'ottica si inserisce la scelta di prevedere un limitato uso di nuovo territorio agricolo e di procedere con una più appropriata ricollocazione e redistribuzione della quantità di area già impegnata nell'attuale PRG. Questa indicazione si accompagna all'esigenza di prevedere margini di crescita della nostra realtà in ambito residenziale, produttivo, di infrastrutture e servizi in grado di mitigare l'oggettiva marginalità territoriale di Villachiera che si trova lontana dalle grandi direttrici di traffico. Se tale localizzazione ha limitato lo sviluppo industriale del paese, il differenziale positivo di coesione presente in un piccolo centro, l'aspirazione crescente ad un modello di vita più tranquillo e a contatto con la natura, la ricerca e il recupero di valori umani altrove scomparsi, le nuove tecnologie, aprono nuovi scenari e opportunità di crescita per Villachiera. La

dinamicità di una piccola realtà si misurerà dalla capacità di intercettare queste nuove possibilità.

Settore Residenziale

L'indirizzo principale per il settore residenziale è la qualificazione, da perseguire con interventi di riabilitazione ed adeguamento del patrimonio esistente e politiche integrate di miglioramento e potenziamento delle dotazioni territoriali. Si tratta pertanto di utilizzare al meglio l'abitato esistente senza stravolgere modalità abitative tipiche del comune, favorendo il riuso dei centri storici cercando una sintesi equilibrata tra caratteristiche da salvaguardare e trasformazioni ammesse, rispettando il limite di altezza delle costruzioni, la tipologia costruttiva, la scelta dei materiali di finitura.

Sono da evitare espansioni anche limitate in aree di pregio paesaggistico e naturalistico.

E' altresì da determinare una soglia minima per gli alloggi, tendendo ad evitare tagli dimensionali non consoni, per ampiezza (in genere minima), la tradizione costruttiva di Villachiarà.

E' necessario prevedere e incentivare l'allontanamento dai centri abitati delle installazioni agricole non compatibili con gli stessi nuclei urbani.

E' necessario pertanto proporre la conversione, in destinazioni compatibili con le caratteristiche ambientali del loro insediamento, degli impianti agricoli limitrofi all'abitato che costituiscono impatto non sopportabile.

I nuovi insediamenti residenziali sono previsti ad Est ed a Ovest di Villachiarà dove vi sono state le espansioni residenziali degli ultimi anni.

Per quanto riguarda la zona ad est del Comune è prevista un'espansione adiacente al Piano di Recupero di un allevamento in fase di dismissione; ad Ovest è in fase di completamento il quartiere Marla ed è prevista una zona di espansione nell'area situata a Sud della strada per Villabuona compresa tra il quartiere Marla e il Vaso Gambalone.

Le politiche della residenzialità verranno altresì sviluppate raccogliendo le richieste dei cittadini per l'inserimento di lotti interclusi la cui destinazione abitativa possa essere coerente con l'edificato esistente, o comunque di limitate zone di ampliamento in connessione alla realizzazione di interventi di urbanizzazione di interesse generale.

Le frazioni di Villachiarà (Bompensiero, Villabuona, Villagana) rimangono sostanzialmente invariate per il carattere agricolo che le contraddistingue. Si tratta, per tali realtà, di adottare politiche di interventi edilizi atti al recupero e riuso del patrimonio esistente volte ad evitarne il degrado da un lato e, dall'altro, favorirne la valorizzazione.

La garanzia della casa e della qualità del vivere e dell'abitare a Villachiarà saranno assicurati con la previsione di possibili interventi pubblici e/o di edilizia economica popolare convenzionata, volti a favorire l'esigenza abitativa delle famiglie in stato di bisogno, delle giovani famiglie e delle persone anziane e con la promozione e l'incentivazione di tecnologie costruttive in bioedilizia e di risparmio energetico.

L'agricoltura

Le attività agricole presenti nel nostro comune meritano un'attenta considerazione. La terra della Bassa, con la sua elevata fertilità, sostenuta dalla disponibilità di acqua, è in grado di portare a maturazione un'ampia varietà di produzioni.

Per il settore agricolo l'indirizzo generale è la qualificazione; il P.G.T. indica le aree agricole e le attività integrative finalizzate a rendere possibile nuovi ambiti di sviluppo anche legati alla produzione di energia verde e biocarburanti e al sistema del tempo libero.

Entro questa logica è interesse della Amministrazione dare sostegno ad attività agricole in grado di sviluppare un ciclo di coltivazione e allevamenti di qualità. Meno interesse viene posto agli allevamenti intensivi che, in relazione alla tipologia e all'alto numero di capi già presenti, alla configurazione geologica del territorio, ed alle distanze da insediamenti di altro genere, sono destinati a creare conflitti di sostenibilità.

Il sistema agricolo, con la rete dei tracciati campestri e delle acque del reticolo minore, rappresenta quella caratteristica che dà continuità e consolida la rete del Parco dell'Oglio, delle aree protette e delle riserve naturali. Le cascate esistenti possono costituire, se opportunamente attrezzate e riqualificate, i nodi di un processo di riconfigurazione del rapporto tra ambito urbano e rurale, inserendosi in una rete con una pluralità di destinazioni: agricola, per il tempo libero, per servizi.

Settore produttivo: attività artigianali-industriali-terziarie

Le attività industriali e artigianali restano localizzate prevalentemente a Sud di Villachiarà, e l'allargamento delle aree produttive è previsto sempre in tale zona.

L'Amministrazione Comunale riconferma la scelta di cambiamento di destinazione d'uso dell'area industriale in prossimità della cascina Rampino in modo da concentrare le attività industriali e artigiane nel lato Sud di Via Borgo San Giacomo e nella Via per Villagana; viene inoltre confermato il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP Campo Grande) quale strumento per governare la disponibilità di aree a disposizione dei processi di qualificazione e sviluppo del sistema produttivo.

L'Amministrazione intende perseguire politiche di sviluppo delle attività produttive partendo da logiche di qualificazione e rafforzamento di realtà già presenti e favorendo l'insediamento di attività che risultano compatibili con le caratteristiche ambientali e territoriali e la vocazione geografica di Villachiarà.

Viabilità

Gli interventi di natura territoriale sulla rete della viabilità, con diversi livelli di elaborazione, decisione, finanziamento ed attuazione riguardano:

- la conferma della variante di ingresso al paese strada provinciale n. 36 "Pattina Orzinuovi-Villachiarà";
- la realizzazione della strada di collegamento tra Via Borgo San Giacomo e Via per Villagana, passando attraverso la zona industriale a Sud di Villachiarà, con la messa in sicurezza dell'incrocio tra Via Martinengo e Via Borgo San Giacomo;
- la riqualifica e il potenziamento delle reti di collegamento sia con i comuni limitrofi che all'interno del territorio comunale nel rispetto del reticolo a maglie regolari della rete stradale storica;
- il potenziamento della rete territoriale di piste ciclo-pedonali.

Settore dei servizi – dotazione territoriale

L'indirizzo generale per il settore dei servizi pubblici è la qualificazione da perseguire con interventi di adeguamento del patrimonio esistente e politiche integrate sulla rete degli spazi e delle dotazioni territoriali.

La definizione del sistema dei servizi territoriali è rivolta alla prevenzione dall'esclusione sociale, allo sviluppo di una cultura solidale, alla corretta e puntuale informazione sui diritti delle persone, soprattutto per le fasce più deboli, all'offerta di servizi articolati e flessibili che diano risposte ai nuovi bisogni e creino opportunità di reinserimento sociale.

L'ambito prioritario è il potenziamento delle strutture scolastiche, socio-ricreative, sportive e delle aree verdi attrezzate.

Gli edifici destinati alla scuola elementare saranno interessati da interventi di manutenzione e adeguamento degli spazi con la formazione di laboratori e l'ampliamento del locale mensa.

L'Amministrazione Comunale intende valutare l'opportunità e la possibilità di individuare uno stabile nel quale collocare un centro di aggregazione sociale.

L'Amministrazione ribadisce, infine, la scelta strategica del carattere intercomunale nella localizzazione e gestione dei servizi pubblici a rete e dei servizi socio-assistenziali.

Questi sopra elencati sono gli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere ed affida al Piano di Governo del Territorio e che, sintetizzando, sono riconducibili a due principali categorie: la prima è quella di dare risposte ad esigenze generali e diffuse; la seconda è quella di realizzare interventi specificatamente selezionati tra quelli possibili.