

**introdotte le modifiche conseguenti l'emendamento accolto con  
DCC. n. 22 del 18 aprile 2009 e n. 23 del 20 aprile 2009**

# **COMUNE DI SCHILPARIO**

PROVINCIA DI BERGAMO

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### **RELAZIONE**

ALLEGATO

**1**

MARZO 2009

**gruppo di progettazione:**

**COORDINATORE E URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI**

**AGRONOMO: DOTT. CONTARDO CROTTI**

**GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI**

0. Premessa
1. Oggetto ed obiettivi del Piano delle regole
2. Il Sistema ambientale
3. Il Sistema insediativo
4. La sensibilità paesistica dei luoghi
5. Le componenti geologica, idrogeologica e sismica
6. Perequazione e compensazione
7. Quadro dimensionale

## 0. Premessa

Il Piano delle regole è la componente del PGT per certi versi più vicina - in termini d'impostazione e di utilizzo - al vecchio PRG: la Tavola di disciplina delle aree può essere letta (pur semplificando) come un Azzonamento; le Norme tecniche di attuazione regolamentano in termini parametrici (ma non solo) i diversi ambiti ed aree.

Certo è che l'evoluzione culturale e metodologica che la LR 12/05 ha nei fatti imposto agli Amministratori, ai professionisti, e - per ricaduta - ai fruitori del nuovo strumento urbanistico, ha permeato l'intero lavoro.

Il Piano delle regole, che si configura - in prima battuta - come veicolo per il controllo della qualità urbana e territoriale, non è esente da siffatta impostazione, tanto che muove le proprie scelte secondo un processo che di fatto rivoluziona il pregresso modo di fare urbanistica.

Se i PRG focalizzavano il proprio interesse sull'edificato, utilizzando il terreno libero (agricolo od altro) come riserva per utilizzi edificatori ad alto valore fondiario, il PGT - ed in particolare il Piano delle regole - assume l'ambiente esterno come priorità e risorsa.

Dato per acquisito il concetto di bene finito, il processo diviene dialettico e biodirezionale; qualsiasi nuova zona di potenziale trasformazione urbanistica, ma anche solo il lotto di frangia urbana, viene verificata in termini di compatibilità con il Sistema ambientale prima e con quello infrastrutturale e dei servizi poi, lasciando alla fase finale del processo valutativo e decisionale l'effettiva individuazione.

Il sacrificio di un nuovo "pezzo" di territorio deve essere quindi sempre ponderato e coerenziato con l'obiettivo di fondo del contenimento del consumo di territorio, invertendo la prassi - più che trentennale - di progressiva erosione del terreno agricolo, o con valenza ambientale, alle esigenze della "crescita" urbana intesa come unico modello di sviluppo possibile.

Il Piano delle regole considera e disciplina il territorio comunale, ad eccezione delle aree comprese negli ambiti di trasformazione che sono sviluppati tramite Piani attuativi, secondo criteri - anche insediativi e morfologici - dettati dal Documento di Piano.

Esso si riferisce quindi alle parti del territorio sia urbanizzate, sia non urbanizzate (e non urbanizzabili) destinate alla fruibilità ambientale ed all'agricoltura, o comunque non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole - nello specifico - disciplina la gestione, anche paesaggistica, degli interventi relativamente agli obiettivi di conservazione, manutenzione, miglioramento o riqualificazione indicati dal Documento di Piano, trasformandoli in norme ed indicazioni progettuali e puntuali.

In sintesi, il Piano delle regole comporta l'individuazione:

- dei siti di interesse comunitario (SIC e ZPS);
- dell'ambito del Parco delle Orobie;
- degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, evidenziando gli immobili e le aree definiti come beni da tutelare;
- delle aree a rischio di compromissione o degrado che necessitano di specifici interventi per l'eliminazione dei fattori di rischio e per il ripristino di livelli equilibrati di naturalità;
- delle aree compatibili con l'attività agricola;
- delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, sulla base dello specifico studio della componente geologica del PGT;
- degli ambiti del tessuto urbano consolidato ed, al loro interno, dei nuclei di antica formazione, nonché dei beni culturali ed ambientali;
- degli immobili soggetti a tutela, ancorchè non specificatamente soggetti a vincolo sovraordinato;
- delle aree non soggette a trasformazione urbanistica, in quanto soggette a vincoli d'inedificabilità per motivi geologici, idrogeologici, sismici, ecologici, ambientali, storici, culturali, paesaggistici, ... ;
- delle specifiche applicazioni paesaggistiche che apprezzino la "rilevanza" e l'"integrità" dei paesaggi, quali qualificate dalla "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi".

## **1. Oggetto ed obiettivi del Piano delle regole**

A livello d'impostazione metodologica, il territorio comunale è stato articolato in quattro Sistemi:

- *il Sistema ambientale*, rivolto agli ambiti della naturalità, prevalentemente ineditati, e delle aree utilizzate - o potenzialmente legate - al comparto agricolo;
- *il Sistema infrastrutturale*, che comprende le strutture per la mobilità veicolare, pedonale e per la sosta;
- *il Sistema dei servizi*, attinente le aree e le attrezzature pubbliche o d'uso pubblico connesse alla vita sociale e di relazione della popolazione;
- *il Sistema insediativo*, nel quale sono ricomprese le parti del territorio urbanizzate - od urbanizzabili - legate alle tradizionali funzioni residenziali, territoriale, terziarie o produttive.

Il Piano delle regole, stante l'impostazione e l'articolazione proprie date dalla LR 12/05 al PGT, e le finalità intrinseche sintetizzate in Premessa, rivolge la propria attenzione ai

Sistemi ambientale ed insediativo.

Gli obiettivi strategici connessi al processo pianificatorio sono stati definiti, nel rispetto della gerarchia delle attribuzioni operate dalla LR 12/05 con i tre strumenti che compongono il PGT, con il Documento di Piano.

Per quanto attiene le tematiche proprie del Piano delle regole, sono state individuate le seguenti priorità:

- la tutela delle aree sommitali, sterili o a pascolo, fatta salva la relativa promozione per una fruibilità compatibile a scopi escursionistici e sportivi;
- la tutela dei versanti boscati, recependo gli indirizzi del PIF;
- la valorizzazione delle aree libere - poste tra l'abitato ed il bosco - a scopi rurali, anche in prospettiva di un loro inserimento nel sistema turistico-ambientale;
- l'incremento della dotazione di servizi, in primo luogo alla popolazione residente, ma altresì a supporto della vocazionalità turistica del Comune (e della Valle di Scalve in senso lato);
- il rafforzamento del comparto turistico, nelle sue diverse declinazioni, come elemento prioritario dell'economia locale;
- lo sviluppo, controllato ed attento, dell'edificazione residenziale, senza disconoscere l'importanza (o peggio colpevolizzare) che il settore svolge nell'ambito dell'economia locale;
- la razionalizzazione del sistema produttivo, evitando di ampliare gli spazi disponibili.

## **2. Il Sistema ambientale**

Il territorio comunale non antropizzato, o dotato di modesti livelli di antropizzazione, è governato da logiche a basso impatto ambientale.

Il Sistema individuato è stato articolato nei seguenti ambiti:

- gli ambiti del Parco delle Orobie, del sistema di Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità;
- le aree sterili e della vegetazione naturale;
- i pascoli e le praterie utilizzati;
- gli ambiti boscati;
- le aree prevalentemente destinate all'agricoltura;
- gli ambiti soggetti a rimodellamento morfologico.

Al fine di contenere una pressione antropica non sostenibile, negli ambiti del Sistema

ambientale si è determinato di:

- limitare l'utilizzo, per nuova edificazione ad esclusivo fine agricolo, alle sole "aree prevalentemente destinate all'agricoltura", che costituiscono gli spazi aperti tra il bosco e l'abitato;
- non assegnare ai restanti ambiti capacità edificatoria, nè propria nè trasferibile in altre zone;
- prevedere la possibilità del recupero alla destinazione residenziale degli edifici sparsi, comunque non più funzionali all'attività agricola o silvo pastorale, acconsentendo - per quelli privi di rilievo architettonico ed ambientale - possibilità di ampliamento;
- promuovere il recupero conservativo degli episodi edilizi portatori di valori storico-ambientali;
- regolamentare la presenza umana per il presidio dei luoghi;
- promuovere la fruibilità escursionistica e sportiva - ancorchè controllata - dei siti.

## **2.1 Gli ambiti del Parco delle Orobie, del sistema Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità**

Viene recepita la perimetrazione per Parco regionale delle Orobie, del sistema Natura 2000 costituito dal SIC "Alta Val di Scalve" e dalla ZPS "Orobie Bergamasche", nonché delle "Aree di elevata naturalità" quali definite dal Piano territoriale regionale.

Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi devono essere improntati alla conservazione dell'elevata qualità intrinseca dei luoghi od al recupero dei valori eventualmente dispersi. Ogni intervento è soggetto al parere dell'Ente gestore e, ove previsto, subordinato alla preventiva formulazione della Valutazione d'incidenza.

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica che interessano aree poste al di sopra del limite delle Aree di elevata naturalità (m 1.200 slm) sono soggetti al rilascio - nei termini di legge - di specifica Autorizzazione paesaggistica.

## **2.2 Le aree sterili e della vegetazione naturale**

Sono individuate le aree ad alta quota prevalentemente rupestri e costituite da piani vegetazionali culminanti di emergente significato naturalistico.

Per le stesse si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche, forestali e faunistiche, nonché la difesa delle acque superficiali e sotterranee e dei laghi alpini.

Ne consegue che sono ammessi solo i seguenti interventi:

- di tutela idrogeologica, di riqualificazione forestale e faunistica;
- di recupero valorizzativo delle attrezzature esistenti per l'escursionismo ed il soccor-

so, al fine di garantirne la permanenza e funzionalità;

- per la protezione delle condizioni di naturalità;
- per attrezzature occorrenti all'osservazione dei fenomeni a scopo scientifico e didattico.

Al fine di promuoverne la valorizzazione possono altresì essere previste:

- la promozione dell'attività di ricerca, osservazione ed escursionismo compatibili;
- la predisposizione di progetti di consolidamento e miglioramento dei boschi, ancorchè previsti dagli strumenti di pianificazione forestale (PAF e PIF);
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.

### **2.3 I pascoli e praterie utilizzati**

Comprendono i pascoli d'alta quota (alpeggi), posti sopra i limiti della vegetazione arborea, ed i pascoli montani delle aree con prevalente significato naturalistico.

Si prevede la conservazione dei relativi caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti (malghe), la difesa dalla degradazione in aree arbustive e la protezione delle acque superficiali e sotterranee e dei laghi alpini.

Sono ammessi gli interventi finalizzati:

- all'asestamento ed utilizzazione dei pascoli;
- all'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva funzione di servizio alle attività agro-silvo-pastorali e per il soccorso, anche con nuovi collegamenti - ove mancanti - dalle dimensioni minime necessarie;
- all'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

### **2.4 Gli ambiti boscati**

Comprendono i versanti boscati e cespugliati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti di pianificazione forestale (PAF e PIF), anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonchè la valorizzazione delle specie arboree locali.

Fatto salvo quanto previsto dal PIF approvato dalla Comunità Montana Valle di Scalve, sono ammessi, se non in contrasto:

- i tagli ed i reimpianti connessi alla conduzione colturale;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività

- agrarie, nonchè per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
  - l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

## **2.5 Gli ambiti prevalentemente destinati all'agricoltura**

Gli ambiti del territorio comunale indirizzati all'attività agricola, e che a tale funzione devono essere mantenuti, sono collocati nei versanti di fondovalle, a dolce declivio, prevalentemente posti tra il bosco a monte ed i centri urbanizzati sottostanti.

Negli stessi prevale l'attività produttiva primaria, anche se sono salvaguardate le relazioni funzionali paesaggistiche ed ecologico ambientali con l'intero Sistema ambientale.

Le trasformazioni urbanistiche e edilizie sono prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le politiche di gestione e gli interventi ammessi devono porre particolare attenzione;

- alla valenza ambientale dei luoghi;
- alle relazioni che le aree agricole attivano con il più diffuso sistema paesistico-ambientale dell'intorno e, in particolare, con gli ambiti boscati e con il sistema degli alpeggi;
- alle potenzialità del comparto zootecnico, orientato alla produzione lattierocasearia che, in zona, vanta tradizioni che possono essere opportunamente valorizzate sul mercato;
- alle occasioni offerte dal PSR 2006-2013 alle imprese agricole che operano in questi ambienti, specie per quanto attiene alle possibilità offerte in ordine all'attivazione di microfiliera bosco-legno-energia, che possono offrire nuove opportunità di sviluppo.

## **2.6 Gli ambiti soggetti a rimodellamento morfologico**

Sono individuati due ambiti finalizzati al conferimento di materiale inerte (terra e roccia) proveniente da scavi.

Gli ambiti sono collocati, uno a Barzesto, sotto la contrada La Cà, l'altro a Serta.

Quest'ultimo risulta già operativo, essendo recentemente stato approvato il relativo progetto.

Il Piano delle regole definisce nel dettaglio le modalità operative per le zone qui considerate, ferma restando la necessità di sviluppare progetti che diano risposte congrue e



adeguate alle tematiche della compatibilità con la sensibilità paesistica e geologica del sito, dell'accessibilità e della capacità quantitativa di materiale conferibile.

Complessivamente è prevista una possibilità di apporto di materiale di mc 90.000 circa, equamente divisa fra le due aree.

Particolare attenzione dovrà essere data alla sistemazione finale dell'area: la proposta di rimodellamento dovrà contenere, fin dall'origine, il progetto di sistemazione dell'ambito a conferimento completato.

### **3. Il Sistema insediativo**

Il sistema insediativo comunale si è storicamente formato linearmente, lungo l'asse viario che sale da Vilminore e si collega poi - ritornando quasi su sè stesso - con Azzone.

Al nucleo centrale conformatosi all'intorno del centro storico di Schilpario capoluogo si relazionano le quattro frazioni principali di Barzesto, Ronco, Serta e Pradella.

Ciò riconosciuto come dato fondante, il Sistema insediativo, ai fini del governo dei processi di trasformazione, è stato articolato nei seguenti ambiti:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale
  - nuclei urbani di antica formazione;
  - edifici sparsi di pregio ambientale;
  - ambiti ad impianto urbanistico consolidato;
  - verde privato;
  - ambiti di completamento;
  - ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa;
  - ambiti di riconversione funzionale;
  - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso;
- ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva
  - ambiti ad impianto urbanistico consolidato;
  - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva
  - ambiti ad impianto urbanistico consolidato;
  - ambiti di completamento;
  - ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa;
  - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso.

#### **3.1 I nuclei urbani di antica formazione**

Sono stati individuati, sulla base di una consuetudine territoriale facilmente riconoscibi-

le, cinque nuclei storici: Schilpario capoluogo (con annesso i Forni), Barzesto, Ronco, Grumello e Fondi.

La lettura dei fenomeni in atto, o delle trasformazioni succedutesi nel periodo intercorso dall'approvazione dell'ultimo Piano regolatore generale, ha portato ad una parziale modifica dei perimetri previgenti.

Si è cercato in tal modo, anche in rapporto con le indicazioni fornite dalle cartografie IGM del 1888 (1<sup>a</sup> levata), di coerenza l'effettivo impianto storico di ciascun nucleo con quanto effettivamente ancora riconoscibile e difendibile.

Sulla base di una prassi disciplinare consolidata, si è proceduto all'analisi dell'intero patrimonio edilizio storico (con singole schedature allegate al Quadro conoscitivo del Documento di Piano), provvedendo poi ad assegnare a ciascun edificio una modalità d'intervento.

E quindi, modulando le modalità in base al valore ambientale od architettonico intrinseco alle diverse strutture, si passa dal restauro - applicato di norma agli edifici religiosi - alla demolizione delle superfetazioni incongrue ed incompatibili con il contesto.

Si è infine proceduto ad una ridefinizione delle casistiche d'intervento, cercando di semplificarne - pur senza rinunciare all'obiettivo fondante della difesa dei valori trasmessi - l'applicabilità operativa.

### **3.2 Gli edifici sparsi di pregio ambientale**

Si è avuto modo di sottolineare come gli ambiti del Sistema ambientale, soprattutto in corrispondenza delle aree non boschive, siano caratterizzati dalla presenza di strutture edilizie.

Tale presenza, sia che abbia ancora legami con un uso agro-silvo-pastorale, sia - come nella gran parte dei casi - che abbia subito nel tempo una rifunzionalizzazione a scopo residenziale, dà luogo ad un efficace presidio dei luoghi ed alla loro manutenzione valorizzativa, soprattutto in termini di qualità ambientale e potenzialità di godimento a scopo escursionistico.

Il PGT, ed in particolare il Piano delle regole, riconosce il significato strategico del sistema degli edifici sparsi e ne promuove il recupero.

Al tempo stesso ritiene fondamentale che i fabbricati dotati di valore storico-testimoniale o di caratterizzazione architettonico-ambientale debbano essere conservati al fine della trasmissione dello spirito e della riconoscibilità dei luoghi.

Si è proceduto pertanto alla relativa catalogazione, individuandone complessivamente 19.

Relativamente agli stessi si è ritenuto di dover assegnare modalità d'intervento rigorose,

che portino alla conservazione delle caratteristiche e dei valori originali.

### **3.3 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ad impianto urbanistico consolidato**

Sono così classificate le parti del territorio urbanizzato già oggetto di sviluppo edificatorio, intervenuto - prevalentemente - a decorrere dagli anni 60 del secolo scorso.

Interessano in massima parte gli agglomerati sorti intorno ai nuclei storici di Schilpario, soprattutto in direzione di S. Elisabetta, e di Barzesto, sia a monte che a valle della vecchia Statale; caratterizzano inoltre le frazioni di Serta e Pradella, nell'ambito delle quali l'edilizia storica è ormai quasi del tutto irriconoscibile o è stata sostituita da episodi più recenti.

La tipologia prevalente è quella dell'edificio condominiale, a due/tre piani, collocato al centro del lotto di pertinenza.

Tipologia semi-intensiva, che rappresenta al meglio l'attitudine e l'auspicio del mercato immobiliare, soprattutto esterno.

Sugli edifici esistenti è acconsentita ogni possibilità d'intervento, dalla semplice manutenzione alla demolizione e ricostruzione.

In quest'ultimo caso, come nel caso delle porosità presenti all'interno dell'edificato (che dovrebbero comunque essere assolutamente limitate), si può procedere ad interventi di nuova costruzione, riferendosi ai parametri edificatori previsti per le zone di completamento.

Analogamente possono essere utilizzati i lotti che si ritenesse di dover liberare - mediante demolizione integrale - dagli edifici attualmente esistenti.

### **3.4 Il verde privato**

È individuata una fascia libera da edificazioni, su entrambe le sponde del fiume Dezzo nel tratto compreso tra il campo sportivo di S. Elisabetta a monte ed il ponte di piazza della Clusa a valle.

La previsione, che investe aree per complessivi mq 11.479, è finalizzata a lasciare un adeguato spazio inedificato di rispetto a margine del fiume. Peraltro corrisponde quasi integralmente ad un ambito che lo Studio geologico ricomprende in "classe di fattibilità 4" e quindi di fatto non trasformabile.

Le aree a verde privato sono inedificabili e computabili ai fini edificatori solo nel caso in cui sia prevista sulla Tavola di disciplina la sovrapposizione tra la campitura di competenza e quella di specifica zona edificabile.

### **3.5 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di completamento**

Comprendono i lotti di possibile utilizzazione per nuova costruzione, posti o all'interno di contesti già edificati o nelle prime aree di frangia a ridosso di questi ultimi.

I lotti sono complessivamente 17, dei quali 12 che recuperano previsioni di PRG vigente e 5 di nuova localizzazione.

Coerentemente con l'impostazione generale data al Sistema residenziale con il Documento di Piano, che privilegia il rafforzamento delle frazioni rispetto alla zona centrale del Comune, i nuovi lotti si distribuiscono infatti fra: Barzesto (2), Schilpario-S. Elisabetta (1), Serta (1, Pradella (1).

I lotti di PRG vigente che vengono confermati sono invece collocati: Barzesto (2), Ronco (2), Schilpario-S. Elisabetta (1), Serta (4), Pradella (3).

Complessivamente interessano una superficie di mq 34.399.

### **3.6 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di completamento soggetti a pianificazione attuativa**

Sono a tal fine individuate 4 aree, per complessivi mq 8.949, già classificate dal PRG vigente come residenziali di nuovo impianto e quindi soggette a Piano attuativo.

Le zone sono collocate: 1 a Barzesto e 3 a Schilpario in via S. Elisabetta.

Le stesse sono state stralciate da zone urbanistiche più vaste già previste dal PRG, relativamente alle quali risultano attivati - o completati - Piani esecutivi parziali.

Al fine di non modificare il quadro pianificatorio previgente, si è determinato di confermare le previsioni in essere, acconsentendo nel contempo l'utilizzo del Provvedimento abilitativo convenzionato, in alternativa al Piano attuativo.

### **3.7 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di riconversione funzionale**

Riguarda un unico comparto, posto in via della Costa in posizione retrostante rispetto all'edificio della ex scuola elementare, che attualmente è utilizzato come sede-deposito di un'azienda che opera nel settore delle costruzioni.

Recependo una previsione del PRG vigente, il Piano delle regole ne promuove la riconversione funzionale a scopo residenziale, ponendo in tal modo le basi per l'eliminazione di una discrasia all'interno del centro abitato, oltretutto a margine del Centro storico.

### **3.8 Gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale assoggettati a pianificazione attuativa in corso**

Sono a tal fine individuate quattro zone assoggettate a Piani attuativi, a suo tempo approvati in base alle previsioni di Piano regolatore generale.

I comparti, che complessivamente interessano una superficie di mq 19.019, sono collocati uno a Barzesto, a monte della Strada statale, ed i restanti tre a Schilpario, dei quali due in via della Costa ed uno in via S. Elisabetta.

Il Piano delle regole recepisce integralmente le relative previsioni di sviluppo edificatorio.

### **3.9 Gli ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva ad impianto urbanistico consolidato**

Le considerazioni e le valutazioni espresse in sede di Documento di Piano sulla centralità del comparto turistico nel sistema socio-economico locale hanno portato a riconoscere le strutture allo scopo destinate come elementi a sè del sistema urbanizzato.

Ne sono state riconosciute quattro: la casa per ferie della Regina dei Monti, l'albergo Pineta, il ristorante Paghere con il complesso residenziale-turistico finitimo, l'albergo San Marco a Pradella.

Sulle strutture stesse, che complessivamente investono mq 16.978, sono ammessi gli interventi già descritti in relazione agli ambiti consolidati residenziali, ferma restando alla relativa destinazione funzionale.

### **3.10 Gli ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva a pianificazione attuativa in corso**

Riguarda il solo ambito posto in località Prati Paradiso assoggettato a Programma Integrato d'intervento.

Il progetto, che nasce a seguito della realizzazione della nuova seggiovia Schilpario-Malga Epolo a titolo di standard di qualità, prevede la realizzazione di un complesso plurifunzionale integrato (alberghiero, commerciale e residenziale), accompagnato da un'elevata dotazione di parcheggi, tutti interrati.

Questi ultimi, ancorchè privati, vengono prevalentemente messi a disposizione dei fruitori dell'impianto di risalita, consentendo al contempo di eliminare tutti i parcheggi - pubblici - previsti in zona (a raso e quindi assai impattanti in termini visivi e di disturbo paesaggistico) del PRG vigente.

### **3.11 Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva ad impianto urbanistico consolidato**

Il comparto produttivo svolge all'interno del Sistema insediativo un ruolo marginale.

Il Piano delle regole, alla luce dell'iniziativa in corso a Lesa descritta al successivo paragrafo 3.13, non prevede la localizzazione di nuove iniziative.

Conferma peraltro le quattro localizzazioni esistenti, per complessivi mq 22.822: le prime

due, poste a monte ed a valle del ponte della Strada statale sul torrente Vò, legate alla tradizionale attività di segheria; la terza all'estremo sud del comparto di Lesa; la quarta all'uscita da Serta.

Nell'ambito delle stesse sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti - ed anche gli ampliamenti dell'attività laddove ci fosse ancora una potenzialità residua - descritti in relazione agli omologhi ambiti residenziali.

### **3.12 Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva di completamento**

Si riferisce ad un unico lotto, pur di dimensioni relativamente consistenti (mq 12.246), posto all'inizio della zona produttiva di Lesa.

Stante il basso sfruttamento edificatorio in atto, ed il conseguente ampio spazio ancora disponibile, è classificato di completamento.

Potrà conseguentemente utilizzare appieno - laddove necessari all'attività - gli indici urbanistici assegnati dalle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.

### **3.13 Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva di completamento soggetti a pianificazione attuativa**

Riguarda, anche in questo caso, un'unica area di modeste dimensioni (mq 1.067), posta sempre a Lesa.

Il lotto, ricompreso dal PRG vigente all'interno di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, ne è stato stralciato stante l'indisponibilità del proprietario ad aderire all'iniziativa.

Analogamente a quanto previsto per le zone residenziali nella medesima situazione, si è proceduto a confermare le possibilità edificatorie previgenti, fatta salva la necessità di dover procedere mediante Piano attuativo o - in alternativa - con Provvedimento abilitativo convenzionato.

### **3.14 Gli ambiti a prevalente destinazione produttiva assoggettati a pianificazione attuativa in corso**

Sono a tal fine individuate in località Lesa due aree, fra loro finitime, sulle quali sono state avviate le rispettive iniziative.

I relativi Piani attuativi, già previsti dal PRG vigente, sono stati recentemente approvati.

Il Piano delle regole ne conferma pertanto l'impianto e la validità.

## **4. La sensibilità paesistica dei luoghi**

A corredo del Piano delle regole è stato predisposto uno specifico elaborato: la "Tavola

della sensibilità paesistica".

La tavola, coerentemente con le indicazioni e le valutazioni operate con il Documento di Piano in sede di lettura paesaggistica del territorio comunale, individua sette "paesaggi" fondamentali:

- i terrazzi di fondovalle ed i bassi versanti a coltivo;
- i versanti boscati;
- il bacino del Vò;
- i pascoli del Vivione e delle Valli;
- la conca dei Campelli;
- i versanti in quota;
- la conca del Pizzo Camino.

I paesaggi sono a loro volta articolati in 21 "unità di paesaggio", ciascuna delle quali - secondo il percorso dettato dalla DGR 11045 dell'8 novembre 2002 - è stata valutata in termini di: sensibilità morfologico-strutturale, visibilità o covisibilità, valenza simbolica.

Seguendo un processo logico e consequenziale, già descritto al paragrafo 4 della Relazione del Documento di Piano, si è arrivati a definire per ciascuna unità di paesaggio un grado di "sensibilità paesistica" opportunamente riassunto dalla seguente tabella.

Unità ambientali e di paesaggio		morfo-strutturale		vedutistico		simbolico		generale
		locale	sovral.	locale	sovral.	locale	sovral.	
1a	I nuclei edificati. Il centro e le frazioni	3	2	4	3	4	3	3,1
1b	I prati e i coltivi di casa	3	2	4	4	4	2	3,1
1c	La valle incisa del Dezzo	4	4	5	3	3	3	3,6
2d	Il corso superiore del Dezzo	4	4	3	3	3	2	3,1
2e	Il fondovalle antropizzato	5	3	4	3	4	3	3,6
2f	Le malghe e le miniere	5	4	5	3	4	3	4,0
2g	I versanti boscati	4	4	5	3	3	3	3,6
3h	I torrenti Vò e Venerocolino	5	3	5	2	4	2	3,5
3i	La piana di fondovalle del Vo	5	3	5	3	4	3	3,8
3j	I boschi di versante e di fondovalle	4	3	4	3	3	2	3,1
3k	I circhi glaciali e le conche pascolate	5	5	5	4	3	2	4,0
3l	Le vette, crinali e versanti in quota	5	5	5	5	4	4	4,6
4m	La conca e i versanti pascolati	4	5	4	4	4	4	4,1
4n	Il circo glaciale pascolato	5	5	4	4	3	3	4,0
4o	I versanti in quota	4	4	4	3	3	2	3,3
4p	I versanti boscati della Val di Sellero	3	3	3	3	2	2	3,0
5q	I versanti pascolati	5	4	5	3	5	5	4,5
5r	I versanti, ghiaioni e rocce dolomitiche	5	5	5	5	5	5	5,0
6s	I versanti oltre il limite della vegetazione arborea	4	4	5	5	4	4	4,5
7t	La malga Epolo	4	4	5	5	5	4	4,5
7u	La Foppa di Varicla	5	5	5	5	5	5	5,0

(Sensibilità paesistica: molto bassa =1 bassa =2 media =3 alta =4 molto alta =5)

Al fine di elevare il grado qualitativo degli interventi, che in qualsiasi misura incidono a livello sia urbanistico che edilizio sul territorio, si è determinato di sottoporre all'esame della Commissione del paesaggio tutti i progetti.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico "Esame d'impatto paesistico", redatto sulla base della DGR sopra richiamata.

In particolare il progetto, valutato il grado di sensibilità paesistica attribuito a ciascuna "unità di paesaggio", dovrà dare conto proprio del "grado d'incidenza" (valutato in termini morfologico e tipologico, linguistico, d'impatto visivo, simbolico) e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.



## **5. Le componenti geologica, idrogeologica e sismica**

Elemento fondamentale del PGT è la valutazione delle componenti geologica, idrogeologica e sismica.

Il lavoro, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR n. 1566/05, è atto costitutivo del Documento di Piano.

Al fine di rendere immediatamente leggibili le ricadute dello Studio sui Sistemi governati dal Piano delle regole, si è proceduto a riportare sulle Tavole di disciplina di Piano (tavv. 2 e 3) il perimetro della "classe di fattibilità 4".

Si è voluto con ciò, fermo restando che ciascun progetto od iniziativa dovranno comunque rapportarsi ai livelli di fattibilità geologica definiti per tutto il territorio comunale, dare immediato risalto a quelle zone che - per problematicità intrinseche - sono soggette a grave limitazione in termini di trasformabilità.

## **6. Perequazione e compensazione**

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza alla facoltà istituita con l'art. 11 della LR 12/05, ha ritenuto di voler utilizzare i regimi della perequazione e compensazione urbanistica, al fine di dare reale attuabilità alle previsioni di PGT, soprattutto in ordine alle scelte operate in tema di servizi ed attrezzature pubblici o di pubblica utilità.

Stante la novità assoluta delle possibilità date, si è ritenuto di delimitare, almeno in una prima fase che si può definire sperimentale, la portata e l'ambito applicativo alle casistiche di seguito descritte.

### **6.1 La perequazione**

Per quanto attiene la perequazione, è istituita una correlazione tra l'ambito di fruibilità ambientale posto in località Pozze del Vò e gli Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e ad uso turistico-ricettivo, nel momento in cui questi ultimi optino per utilizzare - in tutto od in parte - la quota di edificabilità residenziale agli stessi assegnata.

Il relativo ambito di applicazione è quindi, almeno nella fase attuale di prima applicazione, limitato alla previsioni insediative discendenti dal Documento di Piano di PGT.

### **6.2 La compensazione**

Per quanto attiene la compensazione, è stabilito che nelle zone di completamento, nonchè nei lotti liberi o liberabili nell'ambito delle zone a tessuto urbano consolidato, contestualmente agli interventi edificatori dovrà essere realizzata (in aggiunta agli oneri concessori dovuti per legge e regolamento) una quota di opere (prevalentemente

parcheeggi pubblici) da porre al servizio della Comunità.

La tipologia delle opere e le relative quantità sono definite, sia in termini generali che di dettaglio, dalle Norme tecniche di attuazione.

## **7. Quadro dimensionale**

Si riportano di seguito i dati dimensionali di Piano. Le tabelle predisposte riguardano:

- tab. 1 Superfici ambiti ed aree
- tabb. 2 Sistema insediativo: superfici per ambito
- tabb. 3 Dimensionamento residenziale di PGT.

Tabella 1- SUPERFICI AMBITI ED AREE

Sistema	ambito	superficie	
		(mq)	(%)
AMBIENTALE totale mq 60.501.704	aree sterili e vegetazione naturale	25.792.776	40,38
	pascoli e prateria utilizzati	10.548.578	16,52
	ambiti boscati	22.801.361	35,70
	aree prevalentemente destinati all'agricoltura	1.334.248	2,09
	ambiti soggetti a rimodellamento morfologico	27.188	0,04
DEI SERVIZI totale mq 2.159.778	attrezzature d'interesse comune	33.525	0,05
	attrezzature scolastiche	9.545	0,01
	verde attrezzato	112.133	0,18
	verde per attrezzature sportive	46.408	0,07
	parcheggi	23.952	0,04
	attrezzature tecnologiche	679	0,00
	attrezzature religiose	7.531	0,01
INSEDIATIVO totale mq 681.325	aree della fruibilità sportiva	1.926.005	3,02
	nuclei di antica formazione	114.567	0,18
	residenziali ad impianto consolidato - B1	334.359	0,53
	verde privato - B2	11.479	0,02
	residenziali di completamento - B3	34.399	0,05
	residenziali soggetti a PA - B4	8.949	0,01
	residenziali di riconversione funzionale - B5	929	0,00
	residenziali assoggettati a PA in corso - B6	19.019	0,03
	ambiti di trasformazione residenziale AT/R	35.866	0,06
	turistico-ricettivi ad impianto consolidato - B7	16.978	0,03
	turistico-ricettivi assoggettati a PA in corso - B8	6.747	0,00
	ambiti di trasformazione turistico-ricettivi AT/T	50.360	0,08
	produttivi ad impianto consolidato - D1	22.822	0,04
	produttivi di completamento - D2	12.246	0,02
produttivi soggetti a PA - D3	1.067	0,00	
produttivi assoggettati a PA in corso - D4	9.091	0,01	
ALTRE AREE	laghi, torrenti, strade, ...	527.193	0,83
<b>TOTALE</b>		<b>63.870.000</b>	<b>100,00</b>

Tabelle 2 - SISTEMA INSEDIATIVO: SUPERFICI PER AMBITO

NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE A1	
ambito	superficie (mq)
1	1.660
2	12.415
3	6.988
4	2.129
5	5.227
6	8.361
7	7.253
8	511
9	7.315
10	7.348
11	8.092
12	802
13	2.533
14	2.310
15	3.482
16	6.942
17	1.407
18	440
19	15.054
20	14.299
<b>totale</b>	<b>114.567</b>

<b>AMBITI RESIDENZIALI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO B1</b>			
<b>ambito</b>	<b>superficie (mq)</b>	<b>ambito</b>	<b>superficie (mq)</b>
1	1.985	41	9.074
2	10.926	42	2.083
3	20.122	43	403
4	6.896	44	19.324
5	5.216	45	1.085
6	544	46	17.740
7	1.462	47	1.549
8	692	48	3.501
9	6.849	49	2.755
10	1.273	50	6.306
11	1.291	51	1.229
12	1.436	52	895
13	6.347	53	409
14	4.699	54	5.328
15	275	55	2.857
16	1.647	56	1.581
17	1.314	57	8.985
18	3.327	58	3.066
19	2.714	59	6.019
20	1.773	60	5.465
21	2.645	61	2.936
22	1.099	62	9.185
23	796	63	3.379
24	604	64	1.630
25	9.752	65	1.318
26	3.327	66	1.093
27	7.075	67	1.272
28	9.350	68	1.035
29	6.050	69	3.089
30	12.637	70	17.728
31	1.318	71	11.529
32	3.721	72	2.147
33	4.089	73	1.861
34	6.379	74	3.925
35	2.040	75	7.668
36	3.880	76	1.759
37	496	77	906
38	992	78	688
39	1.236	79	497
40	1.149	80	1.640
<b>TOTALE</b>			<b>334.359</b>

VERDE PRIVATO B2	
ambito	superficie (mq)
1	803
2	468
3	789
4	4.869
5	2.624
6	1.345
7	581
<b>TOTALE</b>	<b>11.479</b>

AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B3	
ambito	superficie (mq)
1	1.660
2	1.216
3	2.407
4	5.069
5	1.462
6	1.618
7	1.066
8	4.342
9	1.074
10	3.681
11	1.591
12	2.007
13	2.231
14	1.299
15	1.438
16	1.489
17	749
<b>TOTALE</b>	<b>34.399</b>

AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PAINFICAZIONE ATTUATIVA B4	
ambito	superficie (mq)
1	2.806
2	842
3	2.756
4	2.545
<b>TOTALE</b>	<b>8.949</b>

AMBITI RESIDENZIALI DI RICONVERSIONE FUNZIONALE B5	
ambito	superficie (mq)
1	929
<b>TOTALE</b>	<b>929</b>

AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PAINFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO B6	
ambito	superficie (mq)
1	7.871
2	4.559
3	4.560
4	2.029
<b>TOTALE</b>	<b>19.019</b>

AMBITI TURISTICO-RICETTIVI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO B7	
ambito	superficie (mq)
1	7.438
2	521
3	6.098
4	2.922
<b>TOTALE</b>	<b>16.978</b>

AMBITI TURISTICO-RICETTIVI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO B8	
ambito	superficie (mq)
1	6.747
<b>TOTALE</b>	<b>6.747</b>

AMBITI PRODUTTIVI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO D1	
ambito	superficie (mq)
1	2.304
2	11.987
3	3.522
4	5.009
<b>TOTALE</b>	<b>22.822</b>

AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO D2	
ambito	superficie (mq)
1	12.246
<b>TOTALE</b>	<b>12.246</b>

AMBITI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PAINFICAZIONE ATTUATIVA D3	
ambito	superficie (mq)
1	1.067
<b>TOTALE</b>	<b>1.067</b>

AMBITI PRODUTTIVI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO D4	
ambito	superficie (mq)
1	5.576
2	3.515
<b>TOTALE</b>	<b>9.091</b>



**Tabelle 3 - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DI PGT**

Per quanto attiene la specifica delle modalità di calcolo del dimensionamento residenziale di PGT, si rimanda al paragrafo 5.7.2 della Relazione del Documento di Piano. Si riportano di seguito le tabelle riassuntive, maggiormente significative ai fini della valutazione di merito.

**NUOVA EDIFICABILITÀ DI PGT**

ambito	superficie ambito mq	indice edificabilità mq/mq	SLP mq	abitanti teorici <sup>(1)</sup> n.
B3	34.399	0,30	10.319	188
B4	8.949	0,35	3.132	57
B5	929	0,70	650	13
B6	19.019	- <sup>(2)</sup>	3.091	56
B8	6.747	- <sup>(2)</sup>	6.387 <sup>(3)</sup>	116
AT/R	35.866	0,38	13.162	239
AT/T <sup>(4)</sup>	38.603	0,38 <sup>(5)</sup>	7.334 <sup>(6)</sup>	132
<b>totale</b>			<b>46.421</b>	<b>801</b>

**NOTE:**

- (1) a ciascun abitante teorico è attribuito un parametro di 55 mq di SLP, stante il seguente calcolo:  $150 \text{ mc/ab} : H \text{ virtuale } 2,75 \text{ m} = 54,55 \text{ mq/ab}$  ;
- (2) sono confermati gli indici ed i parametri dei relativi Piani attuativi in corso;
- (3) la zona "B8" corrisponde al Programma integrato d'intervento "Prati Paradiso"; il PII prevede un'edificazione a destinazione mista alberghiera, commerciale (di vicinato) e residenziale; la tabella riporta esclusivamente la quota di SLP a destinazione residenziale di progetto;
- (4) ai fini del dimensionamento residenziale vengono considerati i soli ambiti a destinazione turistico-ricettiva AT/T1 e AT/T2; negli stessi infatti è ammessa la previsione, in alternativa non cumulabile con la destinazione turistica, di una quota residenziale;
- (5) parametro per l'edificazione a scopo residenziale;
- (6) viene computato il 50% della SLP residenziale teoricamente realizzabile, stante la possibilità di destinazione mista esplicitata alla precedente nota <sup>(4)</sup> .

Ai fini della dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico, tema che viene ripreso ed approfondito dal Piano dei servizi, viene considerato il dimensionamento, in termini di abitanti esistenti - insediabili e fluttuanti - riportato nella seguente tabella.

**ABITANTI TOTALI AL 2018**

popolazione residente al 31 dicembre 2008	n.	1.269
incremento di PGT	n.	801
presenze turistiche	n.	5.000
<b>totale</b>	<b>n.</b>	<b>7.070</b>

Le presenze turistiche, non essendo disponibili statistiche attendibili, sono state stimate in collaborazione con gli Uffici comunali e la Pro-loco. Il dato si riferisce ad un afflusso massimo, considerato sostanzialmente stabile nel breve-medio periodo, e valutato - ovviamente - in corrispondenza del periodo natalizio e delle ferie estive.

Il patrimonio fisso di attrezzature ed infrastrutture comunali esistente - e di previsione - risulta tarato sul dato massimo espresso, ferme restando le necessità d'integrazione ed implementazione individuate dal citato Piano dei servizi.