

DOCUMENTO DI PIANO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. 1	Contenuto, finalità ed applicazione del P.G.T.	pag. 1
Art. 2	Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale	pag. 2
Art. 3	Contenuti del documento di piano	pag. 3
Art. 4	Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe ...	pag. 4
Art. 5	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 5
Art. 6	Perequazione - incentivazione.....	pag. 5
Art. 7	Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag. 6

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 8	Destinazione d'uso	pag. 10
Art. 9	Definizione degli interventi edilizi	pag. 12
Art. 10	Descrizione degli indici urbanistici	pag. 15
Art. 11	Parametri edilizi.....	pag. 17
Art. 12	Applicazione degli indici urbanistici.....	pag. 19
Art. 13	Strumenti di attuazione del PGT	pag. 19
Art. 14	Piani attuativi, Ambiti convenzionati: individuazione di aree ed ambiti.....	pag. 20
Art. 15	Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e gli Ambiti Convenzionati.....	pag. 21
Art. 16	Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi e gli Ambiti Convenzionati	pag. 30

CAPO III

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 17	Ambiti residenziali	pag. 33
Art. 18	Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo ed a Convenzionamento	pag. 33
Art. 19	Ambiti industriali e Artigianali D	pag. 36
Art. 19bis	Ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Piano Attuativo ed a Convenzionamento	pag. 38

TITOLO II

PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE

CAPO I

PIANO DEI SERVIZI

Art. 20	Il piano dei servizi	pag. 43
Art.20bis	Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici	pag. 43
Art. 21	Prescrizioni per il piano dei servizi	pag. 43
Art. 22	Direttive e indirizzi per il piano dei servizi	pag. 44

CAPO II

PIANO DELLE REGOLE

Art. 23	Il piano delle regole	pag. 46
Art. 24	Prescrizioni per il piano delle regole	pag. 46
Art. 25	Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole	pag. 46

CAPO III

PIANI DI SETTORE

Art. 26	Piani di settore	pag. 49
---------	------------------------	---------

ALLEGATO I

MODALITA' PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI

INDICE DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

PGT	Piano di Governo del Territorio	
DdP	Documento di Piano	
PdS	Piano dei Servizi	
PdR	Piano delle Regole	
Adt	Ambito di trasformazione	
Arc	Ambito residenziale convenzionato	
Apc	Ambito produttivo convenzionato	
I.U.P.	Intervento urbanistico preventivo	art. 13
I.E.D.	Intervento edilizio diretto	art. 13
St	Superficie territoriale	art. 10
Sf	Superficie fondiaria	art. 10
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)	art. 10
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria	art. 10
Sm	Superficie minima di intervento	art. 10
Q	Rapporto massimo di copertura	art. 10
It	Indice fabbricabilità territoriale	art. 10
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	art. 10
Ut	Indice di utilizzazione territoriale	art. 10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	art. 10
V1	Area per verde primario	art. 10
P1	Area per parcheggio primario	art. 10
U1	Area per urbanizzazione primaria	artt. 10-15
U2	Area per urbanizzazione secondaria	artt. 10-15
P.E./P.A.	Piano di lottizzazione/Piano attuativo	art. 10
P.E.R.P.	Piano per Edilizia Residenziale Pubblica	art. 10
S.I.p.	Superficie lorda di pavimento	art. 11
SC	Superficie coperta	art. 11
H	Altezza del fabbricato	art. 11
V	Volume	art. 11
Dc	Distanza dai confini	art. 11
Df	Distanza tra i fabbricati	art. 11
Ds	Distanza dalle strade	art. 11

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Contenuto, finalità ed applicazione del P.G.T.

La Legge Regionale 16.03.2005 n. 12 prescrive che il Piano di Governo del Territorio (P.G.T) debba definire l'assetto dell'intero territorio comunale secondo un rinnovato sistema di pianificazione. Le scelte di sviluppo indicate dal P.G.T. devono essere compatibili con le risorse disponibili "nel rispetto dell'ordinamento statale e comunitario nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia" (art. 1 L.R. 12/2005)

Il P.G.T. è uno strumento molto flessibile articolato in tre fasi di studio/documenti principali:

A IL DOCUMENTO DI PIANO

B IL PIANO DEI SERVIZI

C IL PIANO DELLE REGOLE

che rappresentano tre strumenti di pianificazione che si fondono e completano reciprocamente pur mantenendo una certa autonomia gestionale.

Il Documento di Piano svolge il ruolo di regista nella pianificazione della politica complessiva di gestione del territorio in quanto contiene e descrive le strategie delle Pubbliche Amministrazioni; le strategie che si esplicano in obiettivi ed azioni vengono sottoposti al processo di Valutazione Ambientale Strategica che si conclude con la stesura di un Rapporto Ambientale.

Il Piano dei servizi definisce e articola il rapporto tra gli insediamenti in essere, le nuove trasformazioni ed i servizi pubblici.

Il Piano delle Regole è uno strumento dotato di una certa autonomia che regola e definisce la città costruita, le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificata con Legge 06.08.1967 n° 765, e della Legge Regionale 16.03.2005 n° 12, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme, ad integrazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, fatte salve le disposizioni delle Leggi vigenti in materia con particolare riguardo ai DD.MM. 1-2.04.1968, alla Legge 28.01.1977 n° 10 ed al P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Le varie zone del territorio comunale sono individuate negli elaborati del P.G.T. con un codice alfa-numerico riconducibile alla classificazione delle "Zone Omogenee" praticata dal D.M. n.1444/68. Tale scelta è giustificata dalla volontà di facilitare ad operatori, cittadini ed amministratori, la comprensione dei contenuti del nuovo strumento programmatico utilizzando una "classificazione" del territorio già nota e condivisa.

Art. 2 Obiettivi di governo dell'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione Comunale nel rispetto dei principi di partecipazione, di sostenibilità ambientale ed economica, di recupero e riqualificazione urbanistica e del minore consumo di suolo, orienta i propri obiettivi di governo del territorio sui diversi sistemi che lo definiscono secondo la seguente articolazione:

- **sistema delle infrastrutture;**
- **sistema dei servizi;**
- **sistema insediativo;**
- **sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole.**

Sistema delle infrastrutture

- 1. Migliorare e potenziare la rete viabilistica esistente ed i collegamenti fra i servizi presenti sul territorio.***
- 2. Particolare attenzione alla manutenzione e al recupero delle strade di montagna e sentieri***

Sistema dei servizi

- 3. Razionalizzazione dei servizi presenti sul territorio per aumentare la funzionalità e qualità della "città pubblica":***
 - Potenziare attrezzature per istruzione;
 - Potenziare attrezzature sportive;
 - Potenziare servizi per popolazione anziana;
- 4. Favorire lo sviluppo turistico comunale e sovralocale***
- 5. Migliorare e completare le reti del sottosuolo***

Sistema insediativo

- 6. Riqualificare i nuclei di antica formazione***
- 7. Promuovere trasformazioni del territorio con limitato consumo di suolo:***
 - incentivare il recupero del patrimonio esistente;
 - utilizzare per la nuova edificazione ambiti a contorno dell'edificato;
 - rispondere positivamente alle richieste dei cittadini;
 - favorire interventi sostenibili dal punto di vista ambientale
- 8. Qualità delle aree artigianali - industriali - terziarie esistenti:***
 - attenzione per tutela ambientale;
 - ampliamento e qualificazione delle attività già esistenti
 - prevedere piccolo ambito di trasformazione;

Sistema paesistico ambientale e delle aree agricole

9. Salvaguardare e tutelare il territorio e valorizzare le colture

10. Ridurre fattori inquinanti:

- fognatura: separazione acque + depuratore
- elettrodotti: interrimento linee
- acustico: controllo fonti emissione (produttivo+strada)
- aria: controllo emissioni
- incentivare l'uso di energie alternative

11. Contenere il rischio idrogeologico

Tali obiettivi generali, esplicitati con specifiche azioni di Piano, sono stati trattati all'interno della Relazione del Documento di Piano ed approfonditi negli specifici elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole; le presenti norme ne valutano le metodologie di attuazione sul territorio comunale.

Art. 3 Contenuti del documento di piano

Il Documento di piano costituisce in modo specifico lo strumento utilizzato dall'Amministrazione Comunale per mettere a punto strategie di medio e breve termine, finalizzate a coordinare ed indirizzare tutte le politiche di settore emerse nella ricognizione del territorio e che concorrono alla formazione dei processi di riqualificazione urbani e più in generale all'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Il Documento di piano:

- definisce il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale e l'assetto geologico idrogeologico e sismico attraverso appositi studi;
- individua gli obiettivi di sviluppo in coerenza con le previsioni di livello sovracomunale e con la sostenibilità ambientale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo generale del P.G.T. in coerenza con le politiche per la mobilità e di settore;
- verifica la compatibilità delle suddette politiche con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- individua anche graficamente alle diverse scale gli ambiti di trasformazione definendone i relativi criteri d'intervento.

Nel dettaglio la ripartizione degli obiettivi quantitativi nel periodo di validità di 5 anni del Documento di piano è definita nella Relazione illustrativa del Documento di Piano.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; esse acquistano efficacia nelle previsioni del Piano dei Servizi, del Piano delle regole e

negli strumenti attuativi del P.G.T. ("Schede degli ambiti di trasformazione") una volta approvati ai sensi di legge.

Il Documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore dettaglio.

In caso di difformità all'interno delle norme di attuazione dei diversi atti:

- le prescrizioni prevalgono sulle direttive;
- le direttive prevalgono sugli indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del P.G.T.:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del P.G.T. e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del D.di P. hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Per i Piani Attuativi in corso di esecuzione già assoggettati a convenzione, valgono in termini urbanistico-edilizi le norme di piano previgente al momento dell'adozione del presente documento. Allo scadere della Convenzione, in caso di mancata o non completa attuazione degli stessi, l'attuazione potrà avere corso mediante richiesta di Permesso di Costruire previo completamento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste dalla originaria Convenzione.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del P.G.T. ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti per i piani attuativi in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; la modifica alle prescrizioni comporta variante al DdP;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi. Il recepimento di alcuni indirizzi proposti costituisce condizione indispensabile per usufruire delle incentivazioni descritte nel DdP.

Art. 6 Perequazione - incentivazione

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree come da specifica definizione del PGT:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione.
- aree di completamento

Principio di perequazione: tale strumento trova applicazione all'interno di ambiti residenziali o produttivi soggetti a piano attuativo attraverso l'applicazione dello stesso indice edificatorio all'intera area definita da specifica perimetrazione. Le volumetrie derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione esecutiva.

Principio di incentivazione: entro sei mesi dall'entrata in vigore del P.G.T. l'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione del Regolamento Edilizio che tratterà in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;
- d. In sede di convenzionamento dei Piani Attuativi è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate:

un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume ammissibile qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Piano Attuativo in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell'A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

Art. 7 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

Il Documento di Piano, con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di tipo ambientale e paesistico del P.G.T. promuovendo azioni che contribuiscono al miglioramento del paesaggio urbano in genere.

In particolare Documento di Piano ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 è stato sottoposto al processo di Valutazione Ambientale Strategica che analizza gli effetti derivanti dall'attuazione degli obiettivi e delle azioni di piano finalizzata ad una migliore tutela e salvaguardia delle risorse ambientali e territoriali.

Nel Rapporto Ambientale a cui si rimanda (vedi elaborati Valutazione Ambientale Strategica), sono individuati descritti e valutati, sia gli effetti significativi (prodotti

sull'ambiente dall'attuazione del piano), che gli indicatori necessari al monitoraggio per valutare periodicamente come l'attuazione delle azioni di piano incidono sul sistema ambientale esistente, permettendo quindi di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due gruppi:

- **Indicatori di stato ambientale:** che definiscono condizioni del territorio indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del P.G.T.; a questo proposito l'Amministrazione Comunale ha avviato delle campagne di misurazione di qualità dell'aria e di qualità delle acque sotterranee nella zona del fondovalle (area industriali), i dati raccolti e valutati dall'A.R.P.A. permetteranno di caratterizzare la qualità delle componenti ambientali oggetto di indagine;
- **Indicatori prestazionali:** sono parametri finalizzati alla valutazione gli effetti delle azioni esplicitate dal DdP; rientrano tra questi indicatori quelli relativi all'uso del suolo (aree urbanizzate, servizi pubblici, piste ciclabili, ecc.).

Vengono di seguito riportati gli indicatori e la programmazione temporale delle singole rilevazioni che sono previste nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio delle azioni del P.G.T.

<i>Componente monitorata</i>	<i>Obiettivo del monitoraggio</i>	<i>indicatore</i>	<i>Attività di monitoraggio</i>
1. AREE EDIFICABILI	- Occupazione di suolo: avere un controllo, in termini quantitativi e temporali, delle aree di nuova edificazione previste dal Piano effettivamente realizzate	- Mq di area edificata/anno (intervento edilizio diretto) - Num. di lottizzazione avviate/anno	Indicazione del numero di lottizzazione che verranno effettivamente avviate in fase di attuazione del Piano di Governo del Territorio; sarebbe interessante stimare la percentuale, rispetto al totale dell'area destinata a nuove lottizzazioni, effettivamente realizzata nell'arco di un anno (ogni due anni) <u>Dati: Ufficio Tecnico</u>
2. SERVIZI	- Stimare, rispetto agli obiettivi specifici preventivati ed economicamente sostenibili, l'entità delle strutture e degli spazi destinate ai servizi effettivamente realizzati	- Attrezzature di interesse comune: mq/anno - Attrezzature istruzione: mq/anno - Spazio libero collettivo: mq/anno - Verde pubblico e attrezzato: mq/anno - Sport e tempo libero: mq/anno - Edifici di culto e attrezzature per servizi religiosi: mq/anno - Attrezzature tecnologiche, distributive, isola ecologica: mq/anno	Indicazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico realizzate nell'arco dell'anno in relazione anche al Programma Triennale delle Opere Pubbliche <u>Dati: Ufficio Tecnico</u>

		- Parcheggi pubblici: mq/anno	
3. SERVIZI DEL SOTTOSUOLO	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo (per quanto possibile il grado di approfondimento delle informazioni) degli interventi di manutenzione e sostituzione delle tubazioni delle reti fognarie in relazione alla posa di reti separate tra acque bianche e nere - Indagine relativa agli interventi di miglioramento della rete idrica e depurazione degli scarichi degli scarichi terminali 	<ul style="list-style-type: none"> - % della popolazione connessa alla rete fognaria - m di rete fognaria predisposta con separazione acque bianche e nere - tempistica di separazione e di completamento della rete fognaria e di depurazione degli scarichi (oss. ARPA) 	<p>Anche in relazione alle indicazioni del P.R.R.A. e P.T.U.A., nel medio-lungo periodo dovrebbero essere predisposte reti fognarie separate per le acque bianche e nere; il monitoraggio proposto consentirebbe una visione della situazione in essere e della sua evoluzione nel tempo.</p> <p><u>Dati: Ufficio Tecnico</u></p>
4. QUALITA' DELL'ARIA	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo della qualità dell'aria in corrispondenza della sbocco della galleria - Controllo della pressione acustica derivante dal transito di mezzi pesanti allo sbocco della galleria - Collocazione di centralina per il controllo delle emissioni 	- Parametri monitorati dalla centralina	<p>Recepimento dei risultati delle analisi effettuate attraverso la collocazione della centralina per il controllo delle emissioni</p> <p>In sede di conferenza dei Servizi per l'Istruttoria di valutazione di impatto ambientale della variante alla SS42, il comune di Sellero chiederà la collocazione di un sistema di controllo di qualità dell'aria in corrispondenza della centrale di ventilazione della finestra di emergenza.</p> <p><u>Dati: ANAS (ARPA)</u></p>
5. SITO UNESCO n.94	- Piano di Gestione Sito Unesco n.94 (paragrafo 7.3 del Rapporto Ambientale)	- Piano di Gestione Sito Unesco n.94 (paragrafo 7.3 del Rapporto Ambientale)	<p>Recepimento azioni di monitoraggio inserite nel Piano di Gestione del Sito UNESCO n.94</p> <p><u>Dati: Ente Gestore delle aree e dei Parchi riconosciuti nel sito UNESCO n.94</u> (deve essere individuato entro settembre 2007)</p>
6. RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"> - Quantificare la variazione della percentuale di rifiuti raccolti in modo differenziato (auspicabile aumento dei valori percentuali) 	<ul style="list-style-type: none"> - kg/ab*gg prodotti - % di rifiuti raccolti in modo differenziato - Quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato suddivisi per frazione merceologica 	<p>Registrazione dei valori relativi alla produzione dei rifiuti a livello comunale e stima della variazione dell'entità di raccolta differenziata sul territorio comunale (frequenza annuale/semestrale)</p> <p><u>Dati: Vallecamonica servizi s.p.a</u></p>
7. ENERGIA ALTERNATIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Stimare, rispetto alle nuove edificazioni, la sensibilità dei privati cittadini alle problematiche ambientali 	<ul style="list-style-type: none"> - Num. di edifici/anno (nuovi e o ristrutturati) realizzati secondo criteri di risparmi energetico (Classificazione 	<p><u>Dati: Ufficio Tecnico</u></p> <p><u>Società TSN</u></p>

	<p>quantificando gli edifici realizzati con criteri e tecnologie di risparmio energetico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verificare il trend del numero di utenze collegate alla centrale a biomassa 	<p>energetica degli edifici)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Num. di edifici/anno (nuovi o ristrutturati) dotati di pannelli solari e/o fotovoltaici - Num. di edifici/anno con impianti dotati di caldaie a condensazione - Numero di utenze private collegate alla centrale a biomassa 	
8.ELETTRODOTTI	<ul style="list-style-type: none"> - Controllo effettivo del numero di linee elettriche interrate - Possibilità di analisi di campi elettrici e magnetici in zona San Fiorano 	<ul style="list-style-type: none"> - Numero di linee elettriche interrate - M lineari di linee interrate 	<p><u>Dati: Ufficio Tecnico</u></p> <p><u>Dati: Gestore Linee</u></p>

CAPO II

DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

Art. 8 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

1. RESIDENZA

- a) Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

Destinazioni compatibili: commercio al minuto, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

2. ATTIVITA' PRODUTTIVE

- a) Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda ed allevamento di animali

Destinazioni compatibili: residenza destinata al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, attività agrituristica ai sensi della L.R. 31.01.1992 n° 3.

- b) Attività di tipo secondario: attività industriali, artigianali, produttive commerciali e stoccaggio.

Destinazioni compatibili: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, alloggi per il titolare o per il custode.

- c) Attività di tipo terziario: attività di tipo amministrativo, commerciale, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro

Destinazioni compatibili: residenza per il custode e addetti, attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse pubbliche e private.

3. ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

Destinazioni compatibili: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate.

- b) Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

Destinazioni compatibili: stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Destinazioni compatibili: verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

Destinazioni compatibili: attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

Destinazioni compatibili: attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni:* attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

Destinazioni compatibili: residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.

6. *Attività per attrezzature tecnico distributive:* attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.

Destinazioni compatibili: residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti.

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 e più precisamente:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso

- di Costruire o denuncia di inizio attività a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono esclusi i cambiamenti di destinazioni d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse la cui S.I.p. è inferiore o uguale a mq 150 per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 21 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06.07.2002 n° 137).

Art. 9 Definizione degli interventi edilizi

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

- 1) **"interventi di manutenzione ordinaria"**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

- 2) **"interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'agibilità dell'edificio, ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile ad ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

- 3) **"interventi di restauro e risanamento conservativo"**: interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme

sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **elementi estranei all'organismo edilizio** si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpalli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Ripristino: devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature.

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- 4) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda di pavimento e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per

l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 5) **"interventi di nuova costruzione"**: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di seguito definiti:
- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Si precisa inoltre che per:

Ampliamento: si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume con incremento di superficie lorda di pavimento.

Sopraelevazione: si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Ricostruzione: si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere autorizzati interventi di trasposizione volumetrica, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri di zona, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

Costruzione

in aderenza: si intende l'operazione congiunta di nuova costruzione sul confine di due o più proprietà riferita ad una progettazione unitaria dei nuovi manufatti.

- 6) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”**: interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla formazione di piano convenzionato.

Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici

L’edificazione e l’urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

1) *St = Superficie territoriale*

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l’indice di fabbricabilità territoriale I_t o U_t , s’intende un’area non inferiore alla superficie minima di intervento indicata dal Piano delle Regole comprendente le aree per l’urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di piano (non campite col tratteggio d’ambito) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all’area ed al lordo delle strade esistenti internamente all’area.

2) *Sf = Superficie fondiaria*

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l’indice di fabbricabilità fondiaria I_f) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale S_t le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S_2 .

3) *S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria,*

che comprende le aree destinate a:

- a) strade con funzione di servizio all’insediamento
- b) spazi di sosta e parcheggio primario
- c) aree di verde primario

4) *S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

a norma del punto secondo del V comma dell’art. 28 della Legge Urbanistica vigente, comprendente le aree di cui all’art. 8 delle presenti norme.

5) *Sm = Superficie minima di intervento*

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

- 6) $Q =$ Rapporto massimo di copertura,**
misurato in frazione (superficie coperta / superficie fondiaria).
- 7) $It =$ Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti residenziali (mq/ha)**
Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.
- 8) $It =$ Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti produttivi (mq/ha)**
Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.
- 9) $If =$ Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti residenziali (mq/mq)**
Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
- 10) $Ut =$ Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)**
Esprime per gli ambiti produttivi, artigianali, industriali e commerciali la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.
- 11) $Uf =$ Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**
Esprime per gli ambiti destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.
- 12) $H =$ Altezza del fabbricato**
Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona)
- 13) $D =$ Distanze**
- 14) $V1 =$ Area per verde primario**
- 15) $P1 =$ Area per parcheggio primario**
- 16) $U1 =$ Area per urbanizzazione primaria**
- 17) $U2 =$ Area per urbanizzazione secondaria**
- 18) $P.A./P.E./PERP =$ Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica.**

Art. 11 Parametri edilizi

S.I.p. Superficie lorda di pavimento

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- vani scala al netto delle murature fino ad un massimo di mq 16,00 per piano abitabile e vani ascensore al lordo delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati, in misura massima del 40% della S.I.p. di ogni piano ed aventi una profondità non superiore a m 3,50.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
 - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.e.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrati;
 - b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;
- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

SC Superficie coperta

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150; la porzione eccedente viene conteggiata.

H Altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 45% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non

superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o, in caso di movimenti artificiali del terreno autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi rilevati o sbancamenti. Qualora sia imposta, dallo studio idro-geologico allegato al P.G.T., un'altezza idraulica minima di riferimento su cui impostare il livello del piano terra, la stessa verrà utilizzata come linea di base delle fronti.

Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada.

Relativamente ai soli ambiti produttivi di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di appoggio delle travi di copertura, anche nel caso dell'esistenza del carroponete. Eventuali elementi di tamponamento e rivestimento esterno non dovranno superare:

- la quota del colmo della copertura, se a falde inclinate;
- 1,40 m dal piano di calpestio della copertura, se piana.

V *Volume*

La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

D *Distanze*

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: Dc
- distanze dei fabbricati dai confini stradali: Ds
- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: Df

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada (misurazione a raggio). Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

Non vengono inoltre considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non superi i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m 4,00.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Le porzioni di edificio totalmente interrate, a sistemazione del terreno autorizzata,

potranno arrivare a m 3,00 dalle strade pubbliche o dal futuro allargamento stradale, ove previsto dal piano.

Non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini le porzioni di edificio interrato senza artificiosi movimenti di terra. Il fabbricato interrato, nel caso di riporti di terreno autorizzati, potrà arrivare fino ad una distanza dal confine pari al doppio dell'altezza della sporgenza dell'estradosso della copertura rispetto al terreno naturale; in questo caso il dislivello col confinante sarà raccordato con una scarpata di terreno, fatta salva la distanza minima di m 1,50 e le norme per un corretto inserimento paesistico ambientale degli edifici riportate negli articoli seguenti e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art. 12 Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione, in ambito di pianificazione attuativa a convenzione scaduta, qualora vi siano ancora lotti ineditati o non esauriti gli interventi dovranno rispettare gli indici già convenzionati o adeguarsi ai nuovi indici qualora questi siano inferiori.

Art. 13 Strumenti di attuazione del PGT

Il PGT e le previsioni in esso contenute si attuano con l'uso degli strumenti previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di Piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) in tutte le zone indicate nelle tavole del DdP con contorno tratteggiato come ambito di P.A. obbligatorio, la pianificazione si attua esclusivamente a mezzo di Piano Particolareggiato o di Piano Attuativo convenzionato (I.U.P.: intervento urbanistico preventivo) secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione. In mancanza di detti strumenti, per i manufatti esistenti, sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa

Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;

- b) in tutte le zone indicate nella tavola delle Previsioni di Piano (tav. A8) con contorno tratteggiato e sigla A.c.r/p. (Ambito Convenzionato residenziale/produttivo), la pianificazione si attua esclusivamente secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle specifiche NTA (di seguito riportate), con preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato alla definizione di eventuali arretramenti per allargamento stradale e formazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico. In mancanza di detto convenzionamento sono consentite, per i manufatti esistenti, soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previa Denuncia di Inizio Attività edilizia o conseguimento di Permesso di Costruire, ai sensi della vigente Legge;
- c) per tutti i residui ambiti edificabili, la realizzazione di interventi edilizi e di opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singoli permessi o autorizzazioni (I.E.D.: intervento edilizio diretto) nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Nello specifico, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro presentazione della D.I.A. o rilascio di Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 33-34-35-36-37-38- 40-41- 42 la L.R. 12/2005 e del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i. ad esclusione degli articoli in disapplicazione di cui all'art. 103 della L.R. 12/2005. Il Permesso di Costruire è comunque subordinato (secondo il tipo di intervento edilizio) al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione in base a quanto stabilito da specifica Delibera del Consiglio Comunale.

Si ricorda che in caso di ritrovamento di strutture di interesse archeologico, queste risultano tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Eventuali manomissioni o danneggiamenti sono punibili ai sensi della stessa Legge ed in base all'art. 733 del Codice Penale.

Art. 14 Piani attuativi, Ambiti Convenzionati: individuazione di aree ed ambiti

Piani Attuativi Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso una specifica perimetrazione e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica ed una schedatura di catalogazione che ne definisce la tipologia ed i parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione

definitiva del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. la dimensione
2. i parametri edilizi
3. le infrastrutture
4. i servizi
5. le tipologie edificatorie

Ambiti Convenzionati. Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso uno specifico perimetro e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. La perimetrazione rappresentata nelle tavole di Piano comprende un singolo lotto o un insieme di lotti di proprietà diversa che possono attivare singolarmente il convenzionamento e che costituiscono l'ambito di trasformazione.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica con parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Pubblica gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. i parametri edilizi
2. i servizi e le infrastrutture oggetto di convenzionamento e/o cessione

Le aree A.C. di trasformazione, individuate dal D.diP., sono catalogate in specifica tavola grafica che indica il quadro complessivo delle priorità attuative, sulla base dei criteri definiti nella presente relazione.

Art. 15 Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e gli Ambiti Convenzionati

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** potranno essere disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" ed eventualmente allegate alle presenti norme.

Il piano attuativo ed ogni intervento previsto all'interno dello stesso, sia pubblico che privato, è soggetto, in base all'art. 25, comma 1 delle Norme Tecniche del P.T.P.R ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel D. di P. che costituiscono le

“Carte condivise del Paesaggio”.

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la “Carta della sensibilità paesaggistica” definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di piano intitolato “Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni”

In particolare, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere alla esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà inoltre prevedere il piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovranno inoltre essere documentate:

- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT ed in base a quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS “Parte II B - Valutazione previsioni di Piano”;
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del il rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.27 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.17 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile.
- la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP).

Inoltre, ai sensi dell'art.9 comma 8 della L.R. n.12/2005 il PGT deve comprendere la redazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) redatto in conformità all'art. 38 della L.R. n.26/2003. In riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Regionale n.3 del 28

febbraio 2005 (Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale) ed in particolare all'art.3 comma 1 punto c), il Comune di Sellero entro l'anno 2009 dovrà provvedere alla redazione di specifico PUGSS. Ai sensi degli artt.47-48 del PTCP il PUGSS comprenderà specifico regolamento contenente opportune norme per lo smaltimento dei reflui, gli allacciamenti fognari, l'eventuale riciclo delle acque reflue industriali e domestiche.

In attesa dell'approvazione di tale strumento programmatico ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura."

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione dovranno prevedere:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Piano attuativo;
- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;
- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere).

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi approvati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, è sufficiente il

concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 i Piani Attuativi e loro varianti, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale. L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Le opere di urbanizzazione primaria U1 sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica, la rete telefonica, di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde primario.

Le opere di urbanizzazione secondaria U2 sono gli asili nido e le scuole materne, le scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici per servizi religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie, le aree verdi di quartiere.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le linee telefoniche, le attrezzature viarie e di collegamento con le zone già urbanizzate anche esterne al comparto.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti è determinata con apposita delibera comunale.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di attuazione.

Gli ambiti di trasformazione **(A.C.) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 18-19bis delle presenti norme.

Ogni intervento previsto all'interno di ogni singolo lotto costituente l'Ambito Convenzionato,

sia pubblico che privato, è soggetto, in base all'art. 25, comma 1 delle Norme Tecniche del P.T.P.R ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel D.diP. che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In particolare, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere alla esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà inoltre prevedere il piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione A.C. dovranno inoltre essere documentate:

- la fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT ed in base a quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS "Parte II B - Valutazione previsioni di Piano";
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la realizzazione di adeguate fasce di rispetto, da definire con l'ASL, nel caso di interventi su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica non compatibile con gli interventi in progetto. In particolare dovrà essere verificato il distacco (tra Adt residenziali e per servizi) da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, del il rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.27 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione.
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.17 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile.
- la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art.83 NTA del PTCP).

Inoltre, ai sensi dell'art.9 comma 8 della L.R. n.12/2005 il PGT deve comprendere la redazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) redatto in conformità all'art. 38 della L.R. n.26/2003. In riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Regionale n.3 del 28 febbraio 2005 (Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale) ed in particolare all'art.3 comma 1 punto c), il Comune di Sellero entro l'anno 2009 dovrà provvedere alla redazione di specifico PUGSS. Ai sensi degli artt.47-48 del PTCP il PUGSS comprenderà specifico regolamento contenente opportune norme per lo smaltimento dei reflui, gli allacciamenti fognari, l'eventuale riciclo delle acque reflue industriali e domestiche.

In attesa dell'approvazione di tale strumento programmatico ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura."

L'intervento edificatorio all'interno dei **solii ambiti residenziali** avviene per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle schede specifiche;
- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
 - o cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;
 - o monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa secondo le quantità definite dalle specifiche norme di zona e può essere richiesta solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 18 delle presenti Norme;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi definiti dall'art. 18 delle presenti Norme.

- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere).

L'intervento edificatorio all'interno dei **solii ambiti produttivi** avviene per singolo lotto attraverso richiesta di Permesso di Costruire subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle schede specifiche;
- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
 - o cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 19 bis delle presenti Norme;
 - o cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 19 bis delle presenti Norme;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione delle opere da eseguire.
- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere).

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati approvati dall'Amministrazione Comunale e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Si precisa inoltre che , gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, previsti negli ambiti di trasformazione, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico

nell'edilizia" modificato con D.Lgs . n.311 del 29/12/2006. Il certificato e la targa energetica dovranno essere richiesti all'Amministrazione comunale attraverso l'Ufficio Tecnico. L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi alla efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. Il Comune, sulla scorta delle dichiarazioni di fabbisogno energetico dell'edificio presentata in sede di richiesta del certificato di agibilità e nei casi in cui venga modificata la prestazione energetica dell'edificio, anche ai fini di valorizzare in termini di mercato gli immobili caratterizzati da minor fabbisogno, classifica gli stessi con parametri da **A** a **G**, da inserire nella targa energetica da esporre all'esterno dell'edificio.

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Negli edifici di proprietà ed uso privato, qualunque sia la loro destinazione d'uso, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato D del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

In particolare ai sensi dell'art. 350 della Legge 296/2006 e s.m.i. "...ai fini del rilascio del permesso di Costruire deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici ...in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa".

CRITICITA' DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A P.A. ED A CONVENZIONAMENTO

Di seguito viene riportato schematicamente quanto emerso da un'analisi del parere espresso dalla Provincia di Brescia in merito alla compatibilità degli ambiti di trasformazione al P.T.C.P.. Nell'elenco sono indicate le criticità ambientali, paesistiche e di struttura che interessano ogni ambito. Nella fase attuativa dei diversi ambiti di trasformazione sarà necessario tenere in considerazione tutte le criticità che interessano l'ambito e risolvere per quanto possibile le problematiche individuate al fine di rendere compatibile l'intervento facendo riferimento alla presente normativa ed a quanto riportato nell'Allegato I alle NTA del DdP.

Criticità degli AdT residenziali soggetti a convenzionamento:

- n.1 Inquinamento acustico (in classe IV)
- n.2 Reti di fognatura, impianto di depurazione – visuali panoramiche – ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica – vicinanza con ambiti produttivi

- n.4 Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
- n.5 Visuali panoramiche - ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica – fattibilità geologica
- n.6 Visuali panoramiche - ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
- n.7 Inquinamento acustico (parte in classe IV) – visuali panoramiche – rete ferroviaria storica
- n.8 Inquinamento acustico (in classe IV) – rete ferroviaria storica
- n.9 Visuali panoramiche
- n.10 Visuali panoramiche
- n.15 Reti di fognatura, impianto di depurazione
- n.16 Reti di fognatura, impianto di depurazione

AdT residenziali soggetti a Piano Attuativo:

- n.1 Reti di fognatura, impianto di depurazione – visuali panoramiche - ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica – vicinanza con ambiti produttivi
- n.2 Inquinamento acustico (in classe IV) – visuali panoramiche – rete ferroviaria storica
- n.3 Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica

Criticità AdT produttivi soggetti a convenzionamento:

- n.1 Visuali panoramiche
- n.3 Reti di fognatura, impianto di depurazione, vicinanza ad allevamento, (BS12) corridoi fluviali principali, (BS17) Principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali (BS24) – ambiti delle fasce fluviali – rete ferroviaria storica
- n.4 Visuali panoramiche

Criticità AdT produttivi soggetti a Piano Attuativo:

- n.1 Vicinanza a realtà residenziali (ARPA) – potenziali “salti di classe” nella classificazione acustica (ARPA)
- n.2 Vicinanza ad allevamento – Rete ferroviaria storica - Ambito di elevato valore percettivo – potenziali impatti sulla componente rischio idrogeologico e sismico (ARPA)

Criticità AdT a servizi:

- n.2 Visuali panoramiche – rete ferroviaria storica
- n.4 Visuali panoramiche – ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
- n.5 Ambiti ad elevato valore percettivo
- n.6 Reti di fognatura, impianto di depurazione
- n.7 Vicinanze ad allevamento
- n.8 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva (nelle vicinanze)
- n.9 Reti di fognatura, impianto di depurazione – visuali panoramiche

In particolare per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti “Visuali Panoramiche” e “Punti Panoramici” come individuate nella tav. A3.7 “Rilevanza percettiva e visualità” del DdP , interessati dalla presenza di vigneti, da aree con elevato valore agro-forestale o collocati in prossimità della rete ferroviaria storica, al fine di coerenza il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio;
- le strategie d’intervento adottate affinché venga mitigato l’impatto visivo d’insieme nel quadro paesistico.

Art. 16 Direttive ed indirizzi per i Piani Attuativi e gli Ambiti Convenzionati

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli Piani Esecutivi consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'amministrazione comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

Direttive per i Piani Attuativi

I Piani Attuativi si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale

Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi

- razionalizzazione della viabilità interna all'ambito e di connessione alla viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- attenzione alla collocazione degli spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

Indirizzi per il sistema insediativo

- contenere il consumo di suolo libero attraverso la riqualificazione degli ambiti urbani non costruiti a contorno dell'edificato, piantumazione delle aree residuali, miglioramento della fruizione degli spazi liberi
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
 1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
 2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
 1. avendo cura nella dotazione di aree verdi e nella loro connessione reciproca e con altri servizi
 2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
 3. creando luoghi polifunzionali: residenza, attrezzature collettive, commerciali, tempo libero
 4. escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento piano-altimetrico degli edifici

- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato

Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale

- realizzazione di un sistema di spazi verdi fra loro connessi;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante la promozione di una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti)

L'attuazione delle seguenti politiche all'interno dei singoli **Ambiti Convenzionati** consentirà al proponente la possibilità di attuare il potenziale edificatorio definito per l'ambito con il massimo incentivo ammissibile. Tale forma di incentivazione sarà definita dall'Amministrazione Comunale secondo i tempi ed i parametri stabiliti dall'art. 6 delle presenti norme.

Direttive per gli Ambiti Convenzionati

Gli Ambiti Convenzionati si propongono di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale

Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi

- razionalizzazione della viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- collocazione di nuovi spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

Indirizzi per il sistema insediativo

- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato

- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
 1. avendo cura nella formazione di aree verdi piantumate
 2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
 3. escludendo nell'edificazione artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
- favorire la riconversione delle aree dismesse

Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale

- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante la promozione di una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero e la tutela di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti).

CAPO III - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 17 Ambiti residenziali

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili (art. 8 punto 1 delle presenti N.T.A. del Documento di Piano).

Le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti sono:

- le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 2 delle presenti N.T.A.);
- le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b) comma 6 delle presenti N.T.A.).

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, nonché artigianato di servizio e di produzione che non comporti emissioni moleste o nocive e che abbiano adottato tutti quegli accorgimenti tecnologici atti alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico e depurazione acque di processo come previsto dal D.P.R. 25.07.1991 allegato 2 (Attività di ridotto inquinamento atmosferico) e del D.M. 12.07.1990 (Emissione di sostanze organiche volatili) ed ogni altra norma vigente in materia e che abbiano acquisito l'autorizzazione all'insediamento da parte della locale A.S.L. in materia di inquinamento, e non induca incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo.

Gli ambiti residenziali si dividono in ambiti di trasformazione (la cui trasformazione è regolata dalle presenti norme) e nuclei di antica formazione, ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria definita (la cui trasformazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole).

Art. 18 Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo ed a Convenzionamento

Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.A.) convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal P.G.T. finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed

attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali.

La destinazione d'uso di tali ambiti è quella prevista dall'art. 17 della presente normativa. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:

It max		3.000 mq/ha
H max		m 10,50
V1 min		10,0 mq/150 mc
P1 min		15,0 mq/150 mc
U2 min (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenzione)		9,0 mq/150 mc
Ds		m 5,0
Dc	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario	
Df	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario	
Viabilità	secondo le indicazioni grafiche del D.diP.	

La quantità complessiva di aree a standard da cedere gratuitamente al Comune è quella indicata sulle schede relative ad ogni ambito di trasformazione.

Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.

Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 17 delle presenti N.T.A..

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

If	0,5 mq/mq
H	m 9,80 (3 piani fuori terra)
Ds	m 5,00
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde 30% o esistente

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

P1 mq 15,00/150mc
V1 mq 3,00/150mc

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T., sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde, purché su tali volumi siano riportati almeno cm 40 di terra vegetale.

Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente per interesse pubblico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione anche con trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona e sarà finalizzata ad ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H max m 2,50 in colmo
Ds m 5,00
Dc 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra i fabbricati.

Df - m 5,0 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati su lotti confinanti
- m 5,0 da accessori su lotti confinanti
- m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

Art. 19 Ambiti industriali e artigianali D

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8. punto 2b e 2c);
- le attività di interesse generale esclusivamente per le attrezzature tecnico distributive (art. 8. punto 3 b comma 6);

In tali ambiti sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, con riferimento agli articoli 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 e successivi aggiornamenti.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150 in supero del parametro della S.I.p. di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Il Permesso di Costruire può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle Norme igieniche e ambientali vigenti come documentato dall'ente competente.

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 11.05.1999 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

E' consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale. Sono altresì consentite le attività amministrative, direzionali.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le industrie ed i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere. Non è consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi cioè pozzi che in qualche modo possano intercettare e alterare le falde acquifere sotterranee. La realizzazione di nuovi pozzi di captazione può quindi avvenire previa verifica idrogeologica che fornisca indicazioni dimensionali precise, a tutela delle falde, per la realizzazione del nuovo impianto.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree per parcheggio di uso pubblico relativa all'uso direzionale non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq slp e dovrà essere reperito all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- i porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico a servizio degli addetti;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;
- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione quali lo stoccaggio meccanizzato di materiali e prodotti.

Art. 19bis Ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Piano Attuativo ed a Convenzionamento

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Piano Attuativo comprendono gli ambiti industriali e artigianali di nuova espansione, non edificati e classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo (P.A.) convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

In tali ambiti sono ammesse le attività produttive non nocive né moleste, artigianali, uffici e magazzini annessi, e le attrezzature legate al commercio di prodotti ottenuti dalle lavorazioni. Sono pure ammessi spazi direzionali e amministrativi di supporto all'attività artigianale od industriale.

Sono esclusi edifici esclusivamente destinati al commercio: è ammessa unicamente la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dall'attività insediata. La superficie massima della porzione commerciale non deve superare il 10% della Slp dell'attività produttiva di riferimento fino ad un massimo di mq 150 per ogni unità produttiva.

Qualora vengano realizzati porzioni di edificio a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento delle porzioni di edifici destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Sono vietati gli edifici residenziali, fatti salvi i soli alloggi del titolare o del personale addetto alla sorveglianza, con una Superficie Lorda di Pavimento massima di mq 150 per ogni unità produttiva, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per le attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio dovrà

essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max	60%
H max	m 10,0
V1 min	0,05 mq/mq S.t.
P1 min	0,05 mq/mq S.t.
U2 min (solo se specificato nelle schede dei P.A. o richiesto in sede di convenz..)	0,05 mq/mq S.f.
Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile (con alberature di mitigazione) min	0.30 mq/mq S.f.
Ds	m 10,00
Dc	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Df	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Nella redazione del P.A. il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche pari al 10% dell'intera superficie territoriale dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

Pertanto gli indici riportati saranno consolidati e definiranno la conformazione giuridica del suolo oggetto di trasformazione, solo in sede di definizione ed approvazione definitiva del Piano stesso.

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal P.G.T. come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Permesso di Costruire previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.19 delle presenti N.T.A..

Nell' ambito produttivo n. 2 sono ammesse le attività artigianali non nocive né moleste, uffici e magazzini annessi. La realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, sarà consentita nel limite massimo del 50% della s.l.p. dell'attività produttiva.

Sono vietati nuovi edifici residenziali; sono ammessi in supero del parametro della S.l.p. di zona i soli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq 150, una sola volta, anche se riferita a una o più unità produttive

facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta produttiva di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Sono esclusi edifici esclusivamente destinati al commercio: è ammessa unicamente la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dall'attività insediata. La superficie massima della porzione commerciale non deve superare il 10% della Slp dell'attività produttiva di riferimento fino ad un massimo di mq 150 per ogni unità produttiva.

Qualora vengano realizzati edifici a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento delle porzioni di edifici destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q	60%
H	m 10,00
V1	0,05 mq/mq S.t.
P1	0,05 mq/mq S.t.

Percentuale del lotto a verde drenante 0,30 Sf

Ds m 6,0

Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

L'ambito produttivo n.1 soggetto a convenzionamento si caratterizza per la presenza di insediamenti prevalentemente produttivi di carattere industriale ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

La realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, sarà consentita nel limite massimo del 50% della s.l.p. dell'attività produttiva.

In tale ambito il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici, indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

H	m 10,0
Q	55%
Percentuale del lotto a verde (sup drenante).....	0,30 Sf
Ds	m 5,0
Dc	m 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,0 oppure 0,0 per costruzioni in aderenza
V1	0,05 mq/mq S.t.
P1	0,05 mq/mq S.t.
Parcheggi privati	1 posto auto /2 addetti

Nell'ambito produttivo n.4 soggetto a convenzionamento sono consentite solo le destinazioni d'uso di tipo tecnologico che già caratterizzano l'area (centrale a bio-massa); non è consentita la residenza stabile.

L'edificazione con le limitazioni d'uso indicate nelle tavole di azionamento è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

If	1,5 mc/mq
H	m 9,8 salvo il caso di particolari esigenze tecniche
Ds	m 5,0
Dc	m 5,0
Df	m 10,0
V1	0,05 mq/mq S.t.
P1	0,05 mq/mq S.t.

In deroga a quanto sopra specificato, per ciascuna porzione **A** e **B** individuata nel presente ambito sono inoltre ammesse:

- le attività artigianali non nocive né moleste, uffici e magazzini annessi. La realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, sarà consentita nel limite massimo del 50% della s.l.p. dell'attività produttiva;
- i soli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq 150, una sola volta, anche se riferita a una o più unità produttive facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e il rapporto tra la slp residenziale e slp produttiva sia inferiore a 1 (uno).

L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo e sarà vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio;

Per ciascuna porzione A e B dell'ambito è ammessa l'edificazione di una struttura artigianale di superficie massima complessiva di 300 mq di Slp comprensiva dell'alloggio di cui al punto precedente.

TITOLO II – PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE

CAPO I - IL PIANO DEI SERVIZI

Art. 20 Il piano dei servizi

Con la L.R. n.12/2005, il Piano dei Servizi, introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel 2001, acquista valore di atto autonomo e viene redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio comunale anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità; delinea inoltre le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, definendone le modalità di intervento ed i relativi costi.

Art. 20bis Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici

Comprendono gli ambiti di nuovo impianto classificati dal P.G.T. come zone per la realizzazione di servizi pubblici in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 21 Prescrizioni per il piano dei servizi

Il Piano dei Servizi:

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli art. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- conferma gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individua le aree di integrazione della dotazione complessiva dei servizi;
- indica gli interventi di adeguamento e sviluppo dei servizi di sottosuolo;
- definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e della viabilità: strade, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta e parcheggio;
- individua i meccanismi di acquisizione delle aree destinate ai servizi;
- procede secondo il principio del minor consumo di suolo nella individuazione delle aree destinate a nuovi servizi pubblici e di interesse generale;
- definisce in generale il complesso delle aree (comprese quelle all'interno dei Piani Attuativi) indispensabili per portare l'indice di dotazione comunale di servizi al di sopra del valore minimo di riferimento pari a 18,00 mq/abitante.

Art. 22 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi

Direttive per il Piano dei Servizi:

Il Piano dei servizi si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale

Indirizzi per il sistema delle infrastrutture:

- limitare il traffico all'interno dei nuclei di antica formazione attraverso:
 1. la realizzazione di ampie zone a parcheggio a corona dei nuclei stessi nelle zone soggette a trasformazione
- potenziare il sistema delle piste ciclo-pedonali attraverso:
 1. l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come assi di importanza primaria
 2. il potenziamento delle piste esistenti di collegamento fra gli abitati ed i poli della mobilità (stazione ferroviaria, fermate autobus principali ecc.)
 3. creazione di percorsi che migliorino la fruizione delle aree verdi e dei servizi più importanti.

Indirizzi per il sistema insediativo:

- migliorare la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica attraverso:
 1. miglioramento dello stato di manutenzione e di utilizzo delle aree e delle proprietà pubbliche;
 2. ricerca di una migliore connessione attraverso il sistema della mobilità dei servizi presenti sul territorio: ad esempio rendere accessibili i servizi con percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare e distribuire su tutto il territorio di servizi di tipo culturale e per il tempo libero
- recepire le richieste degli operatori e dei cittadini
- rinnovare, recuperare e valorizzare le realtà commerciali urbane esistenti: non favorire la realizzazione di grandi strutture di vendita e consentire solo limitate espansioni di quelle esistenti
- migliorare l'inserimento ambientale-paesistico delle trasformazioni seguendo le indicazioni della Carta della sensibilità paesistica dei luoghi allegata alla presente programmazione
- operare per il massimo contenimento del consumo di suolo attraverso:
 1. la tutela delle aree agricole
 2. un migliore utilizzo delle aree già urbanizzate
- favorire interventi di recupero sia residenziale che produttivo

- tutelare il patrimonio storico architettonico
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni

Indirizzi per il sistema ambientale:

- operare per la diminuzione del rischio di esondazione delle aree limitrofe ai corsi d'acqua attraverso la realizzazione dei sistemi di arginatura mancanti e la corretta manutenzione, pulizia degli alvei;
- operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso:
 1. la salvaguardia dei varchi non edificati e la realizzazione dei corridoi ecologici;
 2. la creazione di connessioni tra le aree verdi interne agli abitati;
- mantenere e migliorare le aree boscate
- individuare e censire le aree ad elevato valore naturalistico: attraverso la promozione di progetti per la valorizzazione di tali ambiti
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio paesistico ambientale
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio storico artistico e architettonico

CAPO II - IL PIANO DELLE REGOLE

Art. 23 Il piano delle regole

Il Piano delle Regole è il terzo atto che costituisce il P.G.T.; considera e disciplina cartograficamente e con norme l'intero territorio comunale, definendo ed individuando gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado ed eventualmente a rischio di incidente rilevante, le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

Art. 24 Prescrizioni per il piano delle regole

Il Piano delle Regole:

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli artt. 8-9-10-11 delle presenti norme;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- individua cartograficamente quelle aree che per dimensioni limitate, per forma geometrica, per collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato e altre ragioni possono essere assoggettate ad Intervento Edilizio Diretto, determinandone la conformazione e fissandone i parametri urbanistico edilizi.

Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che disciplina le procedure e le modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita delibera per la determinazione di oneri, contributi e valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e della monetizzazione degli standard.

Art. 25 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole

Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole si propone di attuare gli obiettivi descritti nell'art.2 delle presenti N.T.A., che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole

Indirizzi per il sistema delle infrastrutture

- ristrutturazione e nuove individuazioni di connessioni viabilistiche sia di collegamento con le frazioni che con le nuove espansioni;
- potenziamento e realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.
- Contenimento del traffico nei nuclei di antica formazione

Indirizzi per il sistema insediativo

- creazione di nuovi ambiti caratterizzati da mix funzionale (residenza, commercio, terziario);
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
 1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero dei caratteri ambientali
 2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole

- attenzione all'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale, l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie ad incidente grave
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante:
 1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
 2. promuovere piani di risanamento acustico nelle aree critiche;

3. promuovere i controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera
 4. regolamentare l'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio)
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti
 - migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche
 - contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico: fondamentale è contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo
 - contenere il rischio geologico
 - valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi.

CAPO III – PIANI DI SETTORE

Art. 26 Piani di settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il P.G.T. fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani di Settore:

- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e specifiche norme;
- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Piano socio-economico di Vallecamonica;
- Piano Comunale di Protezione Civile;
- Piano di assestamento forestale;
- Piano Regionale risanamento delle acque
- Piano di gestione dei rifiuti provinciale
- Piano di gestione del Sito UNESCO n.94 (arte rupestre in valle Camonica)

I tecnici estensori

esine, marzo 2008

ALLEGATO I
DELLE N.T.A. DEL DOCUMENTO DI PIANO

MODALITÀ PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO
DELLE TRASFORMAZIONI

MODALITÀ PER L'ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO DELLE TRASFORMAZIONI

Il presente allegato fornisce indicazioni circa le "modalità per l'esame dell'impatto paesaggistico delle trasformazioni", quale strumento finalizzato al corretto inserimento delle trasformazioni nel territorio in relazione agli elementi connotativi del paesaggio in essere.

La valutazione dell'impatto paesistico è effettuata attraverso la valutazione della **sensibilità del sito** e dell'**incidenza del progetto** proposto.

Il **livello della sensibilità del sito** è dato dalla Tavola A3i *Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesistica dei luoghi* (redatta tenendo conto dei tre differenti criteri di valutazione morfologico, strutturale, vedutistico, simbolico per i quali si riportano i modi e chiavi di lettura) allegata agli elaborati del Documento di Piano sulla quale vengono riportate le diverse classi di sensibilità.

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none">• Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di:<ul style="list-style-type: none">– interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo)– interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale)– interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario)• Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico)	<ul style="list-style-type: none">• Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale:<ul style="list-style-type: none">– di interesse geo-morfologico– di interesse naturalistico– di interesse storico agrario– di interesse storico-artistico– di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)• Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none">• Percepibilità da un ampio ambito territoriale• Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale• Inclusione in una veduta panoramica	<ul style="list-style-type: none">• Interferenza con punti di vista panoramici• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none">• Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche• Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico)	<ul style="list-style-type: none">• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- sensibilità paesistica molto bassa (non individuata sul territorio comunale di Sellero)
- sensibilità paesistica bassa (non individuata sul territorio comunale di Sellero)
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica alta
- sensibilità paesistica molto alta

Ai soli fini della compilazione della tabella " *Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti*" la classe di sensibilità paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = sensibilità paesistica bassa
- 3 = sensibilità paesistica media
- 4 = sensibilità paesistica alta
- 5 = sensibilità paesistica molto alta

Il **grado di incidenza del progetto** è valutato in relazione alle caratteristiche dimensionali, architettoniche, proporzionali e di contesto riassunte nella seguente tabella.

<i>Parametro</i>	<i>Caratterizzazione del contesto Descrive il contesto relativamente a:</i>	<i>Caratterizzazione del progetto</i>
1. Altezza / profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	Confronta le caratteristiche del progetto con quelle del contesto
2. Planimetria / moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementari, articolati...	
5. Prospetti / pieni-vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9.	

<i>Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa</i>		
<i>Criterio di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Parametri di valutazione a scala locale</i>
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> – alle forme naturali del suolo – alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico – alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale 	<ul style="list-style-type: none"> • conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo • adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali • conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale 	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Contrasto cromatico • Alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> • ingombro visivo • occultamento di visuali rilevanti • prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo 	<ul style="list-style-type: none"> • capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

La valutazione d'incidenza del progetto deve essere valutata dal progettista, in relazione alla sensibilità del sito, e verificata dalla commissione preposta (Commissione per il paesaggio) alla formulazione del parere paesistico.

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza del progetto viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

- incidenza paesistica molto bassa
- incidenza paesistica bassa
- incidenza paesistica media
- incidenza paesistica alta
- incidenza paesistica molto alta

Ai soli fini della compilazione della tabella " *Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti*" il grado di incidenza paesistica¹ (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione:

- 1 = incidenza paesistica molto bassa
- 2 = incidenza paesistica bassa
- 3 = incidenza paesistica media
- 4 = incidenza paesistica alta
- 5 = incidenza paesistica molto alta

Al fine della verifica, da parte della Commissione preposta, del valore di incidenza del progetto valutato dal progettista, lo stesso è tenuto a fornire la documentazione riportata nella seguente tabella relativa alle diverse categorie di opere e di interventi.

Tipo di intervento	edifici											
	manutenzione, restauro, risanamento conservativo	ristrutturazione e ampliamenti	nuovi edifici	cartelli o altri mezzi pubblicitari	linee elettriche aeree	Opere di viabilità (puntuali)	opere di viabilità (estese)	opere idrauliche (puntuali)	opere idrauliche (estese)	interventi aree demanio lacuale	attività estrattiva di cava e smaltimento rifiuti	opere di sistemazione montana
RELAZIONE PAESAGGISTICA	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
STATO DI FATTO:												
1 Inquadramento territoriale (corografia, aerofotogrammetria....)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Planimetria generale con indicazione caratteri paesaggistici esistenti	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piano quotato		*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
4 Rilievo dello stato di fatto	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*
5 Documentazione fotografica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
PROGETTO:												
1 Planimetria con inserimento ambientale (evidenziazione caratteri estetici)			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
2 Sezioni ambientali			*		*	*	*	*	*	*	*	*
3 Piante, prospetti e sezioni	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
4 Indicazioni dei materiali d'impiego ed eventuali particolari costruttivi	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
5 Simulazione fotografica		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
6 Eventuale indicazione degli elementi di mitigazione e compensazione	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Allegato A - d.g.r. 15 marzo 2006 - n. 8/2121 "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.

¹relativamente alla sensibilità paesistica dei luoghi particolare attenzione dovrà essere posta al grado di incidenza del progetto in quegli abiti che ricadono in classi di sensibilità alta e molto alta

La tabella "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" viene compilata sulla base dei giudizi complessivi di incidenza del progetto e di sensibilità del sito (quest'ultimo fornito dalla carta delle sensibilità paesistica dei luoghi).

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	<i>Grado di incidenza del progetto</i>				
<i>Classe di sensibilità del sito</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto inferiore alla soglia di rilevanza, ed è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il giudizio di impatto paesistico. Qualora il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito. Nel caso però che il giudizio di impatto paesistico sia negativo può essere respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa progettazione.

Nei paragrafi seguenti si riportano indirizzi di tutela ed indicazioni finalizzati al corretto inserimento delle trasformazioni nel contesto territoriale.

Relativamente alle componenti prettamente urbanistiche (Tavola A 3f Carta Condivisa del Paesaggio: Componenti del Paesaggio Urbano; Tavola A 3e Carta Condivisa del Paesaggio: Componenti del Paesaggio Storico e Culturale) indicate nelle carte condivise del paesaggio per le quali il presente Allegato non fornisce indicazioni o indirizzi, si rimanda alle norme tecniche di attuazione specifiche contenute negli altri atti di piano.

Per quanto non specificato nel presente Allegato relativamente alle componenti paesistiche rappresentate nelle carte condivise del paesaggio del documento di Piano ed in relazione alla diversa e specifica tipologia di intervento, si rimanda ai contenuti (caratteri identificativi, elementi di criticità, indirizzi di tutela) delle schede dell'Allegato I alle N.T.A. del P.T.C.P. "*Il sistema del paesaggio e dei beni storici: disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia*".

CARATTERI TIPOLOGICI DEL PAESAGGIO

L'identificazione dei caratteri tipologici del paesaggio lombardo, come indicato nel Volume 2 del P.T.P.R., segue un criterio gerarchico per cui all'interno di sei grandi ambiti geografici si distingueranno tipologie e sottotipologie. Il territorio comunale di Sellero appartiene all'ambito geografico di transizione tra la *fascia alpina e quella prealpina* ed in particolare è caratterizzato dai *paesaggi della montagna e delle dorsali prealpine* e dai *paesaggi delle valli prealpine*.

In linea generale il P.T.P.R. fornisce, relativamente al paesaggio della fascia alpina e prealpina, i seguenti indirizzi di tutela.

FASCIA ALPINA

Indirizzi di tutela

Paesaggio della naturalità dell'alta montagna (paesaggi delle energie di rilievo)

- L'alto grado di naturalità di questi paesaggi costituisce un condizione eccezionale dell'ambito regionale; gli indirizzi di tutela riguardanti morfologia, formazioni glaciali, idrografia, formazioni floristiche e faunistiche impongono una generale salvaguardia della naturalità.

Paesaggio delle valli e dei versanti

- La tutela va in primo luogo esercitata su tutto ciò che è parte del contesto naturale e su tutti gli elementi che concorrono alla stabilità dei versanti e dell'equilibrio idrogeologico. Sono considerate azioni paesistiche positive quelle destinate a favorire il mantenimento del territorio attraverso il caricamento degli alpeggi, il pascolo, la pastorizia, la coltivazione e la manutenzione del bosco.
- Vanno sottoposte a tutela le strutture caratteristiche dei centri abitati e le reti dei sentieri e delle mulattiere. Occorre, in particolare, rispettare la collocazione storica di questi insediamenti evitando che le estensioni orizzontali tendano a fondere i nuclei abitati; gli interventi sui fabbricati dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche del patrimonio esistente anche per gli ampliamenti eventualmente ammessi dagli strumenti urbanistici comunali.

FASCIA PREALPINA

Indirizzi di tutela

Paesaggio della naturalità della montagne e delle dorsali

- vanno tutelati i caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità. In particolare vanno salvaguardati gli importanti elementi di elementi di connotazione legati ai fenomeni glaciali, al carsismo ed alle associazioni floristiche.
- vanno promosse tutte le azioni atte a perseguire la conservazione e la valorizzazione delle specifiche emergenze e, ove necessario, prevedendo anche un ambito di tutela del territorio circostante atto a garantire la protezione dell'emergenza stessa.

Paesaggio delle valli prealpine

- gli indirizzi di tutela vanno esercitati sui singoli elementi e sui contesti (versanti, insediamento permanente di fondovalle, alpeggi), rispettando e valorizzando i sistemi di sentieri e di mulattiere, i prati, gli edifici d'uso collettivo, gli edifici votivi, ecc.
- un obiettivo importante della tutela è quello di assicurare la fruizione visiva dei versanti e delle cime sovrastanti, in particolare degli scenari di più consolidata fama a livello colto e popolare. Si devono mantenere sgombri le dorsali, i prati d'altitudine, i crinali in genere.

Il presente documento recepisce, inoltre, le indicazioni dell'Art. 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, in base alle quali lo studio paesistico di dettaglio alla scala comunale deve essere redatto in riferimento alle componenti delle unità paesistiche evidenziate nell'analisi paesistica del P.T.C.P. e ai loro caratteri identificativi, nonché elementi di criticità e indirizzi di tutela riportati nell'Allegato I delle stesse N.T.A.

In relazione alle caratteristiche geomorfologiche, alle modalità insediative e di quelle di uso del suolo, il territorio comunale è interessato dalla presenza dei seguenti ambiti paesaggistici:

- paesaggio dei versanti d'alta quota e delle energie di rilievo
- paesaggio dei versanti di mezzacosta
- paesaggio delle fasce fluviali

- paesaggio agrario pedemontano e di fondovalle
- paesaggio del territorio urbanizzato

Relativamente ad ogni ambito, ed agli elementi connotativi dello stesso, vengono riportati i principali indirizzi "comportamentali", finalizzati alla tutela ed alla conservazione del valore paesistico degli ambiti.

La carta della sensibilità dei luoghi riporta:

- le aree di particolare interesse ambientale-paesistico per le quali è vigente l'articolo 17 delle N.T.A. del P.T.P.R. (bellezze naturali S.I.B.A.);
- l'ambito agricolo di rilevanza paesaggistica (Tavola A 3g carta condivisa del paesaggio; Tavola C 1 azzonamento)

Le carte condivise del paesaggio rappresentano, ad un livello di maggior dettaglio, le componenti paesistiche indicate dalle Tavole Paesistiche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Il presente Allegato riprende, contestualizzandoli, le indicazioni e gli indirizzi di tutela dell'Allegato I alle N.T.A del P.T.C.P. "Il sistema del paesaggio dei beni storici: disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia".

Si rimanda a tale documento per l'approfondimento degli orientamenti comportamentali di carattere generale a cui attenersi per la tutela delle varie componenti paesaggistiche.

PAESAGGIO DEI VERSANTI D'ALTA QUOTA E DELLE ENERGIE DI RILIEVO

Aree idriche, ghiacciai, nevai, laghetti alpini, versanti rocciosi

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3c)

[1.1 ALL. I PTCP_Compone nti paesaggio fisico e naturale]

Nell'ambito del territorio di Sellero sono state individuate come componenti del paesaggio fisico e naturale le creste del Pizzo Garzeto con esposizione Nord, caratterizzate da forte energia di rilievo, ai piedi delle quali si trova una rilevante connotazione idrica stagionale creata dalla prolungata permanenza delle nevi (sempre meno accentuata).

Sono inoltre da considerarsi ai fini della caratterizzazione paesaggistica, i salti di roccia presenti in alta quota.

Indirizzi di tutela

- sono soggetti a tutela i versanti soggetti ad innevamento e le pareti rocciose, caratterizzati dalla formazione di habitat rilevanti per diverse specie animali soprattutto ornitiche. Sono quindi da evitare modifiche sostanziali se non da interventi di protezione dai dissesti possibili, ovviamente sottoposti ad approfonditi esami di compatibilità ambientale.

Pascoli, prati permanenti e non

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[1.2 ALL. I PTCP_Compone nti paesaggio fisico e naturale]

Sono individuati sul territorio comunale ambiti pascolivi semi abbandonati o abbandonati, sopra i 1000 m di quota. L'alternanza tra tali radure e i boschi determinano una forte caratterizzazione del paesaggio alpestre (percepita soprattutto dai versanti opposti o dallo spettatore *in sito*) e formano habitat di margine rilevanti in termini di biodiversità e protezione faunistica.

Indirizzi di tutela

- sono soggetti a tutela le radure dei pascoli attivi o soggetti ad utilizzo saltuario promuovendo e incentivando le attività di pastorizia e quindi di manutenzione del pascolo stesso;
- dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali;
- andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna;
- manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

Crinali

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[1.12 ALL. I PTCP_Componeenti paesaggio fisico e naturale]

La sommità del territorio è contrassegnata dalla vetta del Pizzo Garzeto, dalla quale scendono a ventaglio i crinali principali; il crinale che dal Pizzo Garzeto che scende in direzione Nord rappresenta parte dello spartiacque principale del torrente Allione. Crinali secondari identificano il limite del bacino idrografico dei numerosi torrenti come il Re di Sellero, il torrente Dosbò, il torrente Delle Fratte e il torrente Garzeto. Tra i principali, si evidenzia pure il crinale che separa il territorio del centro storico di Sellero, sul versante Sud-Est e che arriva fino al fiume Oglio.

Indirizzi di tutela

- cime, sommità, poggi, crinali principali, crinali secondari, valichi, forcelle non possono essere alterati da alcun intervento antropico: sono quindi vietate, in loro corrispondenza, attività estrattive, edificazioni di qualsiasi genere, ivi compresi gli insediamenti di elettrodotti e le installazioni per le telecomunicazioni, che non abbiano superato un approfondito esame di compatibilità ambientale;
- non è altresì consentito tracciare ex-novo o modificare sentieri e tracciati percorribili in quota, se non per porre rimedio agli effetti di fenomeni naturali (frane e/o slavine) che ne abbiano modificato l'assetto e ne impediscano il ripristino. Confini, cippi, segnali, reperti, elementi caratteristici, storici e naturali così come i sentieri e le vie d'accesso devono essere oggetto della necessaria manutenzione a salvaguardia e tutela della funzione che svolgono e del loro significato storico;
- tutti gli interventi che potrebbero comprometterne l'identità, variandone la fisionomia, sono vietati, mentre sono da incoraggiare, anche con proposte promozionali mirate, l'aspetto turistico e la fruizione dei luoghi, parallelamente ad iniziative di formazione aventi come scopo la diffusione dei principi che ispirano comportamenti 'ecologicamente responsabili', nel massimo rispetto dei luoghi.

Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[1.3 ALL. I PTCP_Componeenti paesaggio fisico e naturale]

I versanti sono formati dalle pendici vallive dei principali bacini idrografici e costituiscono elementi di raccordo tra fondovalle e le aree di maggiore altitudine caratterizzate da forte energia di rilievo. Il versante è l'elemento percettivo; due sono

le principali modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

Le formazioni arbustive e prative presenti sui versanti alti Nord ed Est del Pizzo Garzeto, svolgono significative funzioni sia di difesa idrogeologica del territorio, sia naturalistiche, in quanto habitat di numerose specie animali, sia paesaggistiche, per l'elevata percettività visiva della parte sommitale dei versanti.

Anche i cespuglieti, così come i boschi e le foreste in genere, sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi del Comma 1, lettera g - art. 142 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e a vincolo forestale, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

Indirizzi di tutela

- Conservazione dell'integrità delle formazioni arbustive evitando la trasformazione di questi habitat specifici;
- Saranno consentiti i tagli per il solo scopo di manutenzione dei sentieri esistenti e relativa segnaletica;
- Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo dei cespuglieti all'interno degli spazi prativi formanti altri habitat di rilevanza faunistica.

Aree boscate – boschi di conifere

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[1.7 ALL. 1 PTCP_Compenti paesaggio fisico e naturale]

Le aree boscate occupano gran parte della superficie comunale e sono principalmente localizzate sui versanti con esposizione Est e Nord del Pizzo Garzeto.

La porzione di bosco a Nord, in sponda idrografica destra della Valle dell'Allione, è quella meno intaccata e dove la connotazione originaria delle formazioni forestali si è mantenuta grazie all'asperità del versante. Diversa è la condizione del versante a Est che, per le caratteristiche morfologiche meno acclivi, ha subito, in misura più o meno consistente, l'influenza antropica, consolidata nelle pratiche della pastorizia, del taglio ed esbosco – sia del ceduo, sia della fustaia.

I boschi di conifere si estendono per una superficie di circa 300 Ha e rivestono un fondamentale ruolo nel comporre il paesaggio naturale. Al loro limite inferiore tali soprassuoli sono infatti distribuiti in ramificazioni o gruppi penetranti i boschi di latifoglie creando un'alternanza cromatica e di forme di grande impatto sulla percezione, sia dal fondo valle che dai versanti opposti, del paesaggio.

In modo connaturato poi, tali soprassuoli svolgono diverse funzioni di natura protettiva, nei confronti degli eventi calamitosi e del suolo, produttiva (legnosa e

non), di conservazione della biodiversità e degli habitat, nonché, di fruizione antropica.

Tali boschi sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi del Comma 1, lettera g - art. 142 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e a vincolo forestale, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

La tutela paesaggistica riguarda i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

La definizione di bosco, che spetta solo allo Stato, come ribadito dalla Corte di Cassazione Penale Sez. III, sentenza n. 1874 del 23 gennaio 2007 (C.C. 16/11/2006), è quella data dal comma 6, dell'art. 2 del D.Lgs. 18.5.2001 n. 227:

"Art. 2. Definizione di bosco e di arboricoltura da legno

1. Agli effetti del presente decreto legislativo e di ogni altra normativa in vigore nel territorio della Repubblica i termini bosco, foresta e selva sono equiparati.

2. Entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo le regioni stabiliscono per il territorio di loro competenza la definizione di bosco e:

a) i valori minimi di larghezza, estensione e copertura necessari affinché un'area sia considerata bosco;

b) le dimensioni delle radure e dei vuoti che interrompono la continuità del bosco;

c) le fattispecie che per la loro particolare natura non sono da considerarsi bosco.

3. Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

4. La definizione di cui ai commi 2 e 6 si applica ai fini dell'individuazione dei territori coperti da boschi di cui all'articolo 146, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

5. Per arboricoltura da legno si intende la coltivazione di alberi, in terreni non boscati, finalizzata esclusivamente alla produzione di legno e biomassa. La coltivazione è reversibile al termine del ciclo colturale.

*6. Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle regioni stesse **si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5. Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere***

estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. E' fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco."

Per l'applicazione del vincolo forestale, riguardante tutti territori coperti da foreste e da boschi, occorre riferirsi alla definizione di bosco dettata dalla normativa regionale vigente (articolo 3 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n. 27, così come modificato dall'art.1 della LR 3/2006) "Modifiche a leggi regionali in materia di agricoltura".

"Art. 3. Definizione di bosco.

1. Sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; [1]

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

2. Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

3. I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale ed i corsi d'acqua minori non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.

4. Non sono considerati bosco:

a) gli impianti di arboricoltura da legno e gli impianti per la produzione di biomassa legnosa;

b) i filari arborei, i parchi urbani ed i giardini;

c) gli orti botanici, i vivai, i piantonai, le coltivazioni per la produzione di alberi di Natale ed i frutteti, esclusi i castagneti da frutto in attualità di coltura;

d) le formazioni vegetali irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale.

5. La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni non boscati dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno cinque anni.

6. I piani di indirizzo forestale, di cui all'articolo 8, individuano e delimitano le aree qualificate bosco, in conformità alle disposizioni del presente articolo. Nel periodo di vigenza del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive e su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale determinano nuovo bosco solo se così previsto nella variante del piano stesso. In assenza di piani di indirizzo forestale o laddove siano scaduti, la superficie a bosco è determinata secondo quanto previsto dai commi 1 e 2.

7. La Giunta regionale determina gli aspetti applicativi e di dettaglio per la definizione di bosco, i criteri per l'individuazione delle formazioni vegetali irrilevanti di cui al comma 4, lettera d), nonché i criteri e le modalità per l'individuazione dei coefficienti di boscosità.

8. Agli effetti della presente legge, i termini bosco, foresta e selva sono equiparati."

Spetta alla provincia competente per territorio (ai sensi dell'art. 80, comma 3) l'esercizio delle funzioni amministrative in materia paesaggistica relativamente a interventi di trasformazione del bosco di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57)"

Indirizzi di tutela

- al fine di rilanciare il valore dei boschi è opportuno promuovere progetti mirati al mantenimento e al miglioramento dei percorsi che li attraversano, parallelamente a iniziative finalizzate alla diffusione di un concetto di fruizione delle risorse disponibili 'ecologicamente responsabile' e improntato al mantenimento e alla valorizzazione delle stesse;
- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;
- conservazione dell'integrità delle aree boscate a conifere, nell'ambito del loro areale naturale di diffusione;
- graduale sostituzione degli impianti artificiali fuori areale o di specie esotiche con formazioni forestali ecologicamente più compatibili con le caratteristiche stazionali;
- ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi;
- rispetto delle norme vigenti in materia e degli strumenti di pianificazione forestale esistenti (piani di assestamento forestale).

In località Calchère, a quota 1350 m s.l.m., lungo il sentiero che conduce da Malga Plana di Paghera a Malga Plaberta, è presente un faggio individuato tra gli “alberi di interesse monumentale”, ai sensi dell’art 11 delle N.T.A. del P.T.C.P..

tutela

- E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi inclusi nell'elenco comunale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dai comuni previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche – forestali;
- Prevedere interventi di valorizzazione mediante creazione di percorsi guidati di visita.

Malghe e baite

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[II.17 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]

Si segnala l'unico complesso rimasto attivo delle malghe Tambione e Piana Paghera.

Per quanto riguarda malghe e baite, il rischio maggiore è costituito dai fenomeni d'abbandono e dalla perdita del ruolo di presidio antropico del territorio oltre che del conseguente controllo dei fattori idrogeologici.

Indirizzi di tutela

Gli indirizzi di tutela sono tesi a conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei rurali e a valorizzare i caratteri originari degli insediamenti.

- sono ammessi interventi di adeguamento funzionale delle strutture esistenti purché mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e materici esistenti;
- eventuali infrastrutture con opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate in funzione delle condizioni di compatibilità paesistica;
- gli ampliamenti è opportuno siano oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione e/o occlusione prevedendo, contestualmente, opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente;
- andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di specie “assonanti” al carattere dei luoghi (specie autoctone).

PAESAGGIO DEI VERSANTI DI MEZZACOSTA

Aree detritiche

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3c)

[1.5 ALL. I PTCP_Compenti paesaggio fisico e naturale]

Depositi pedemontani di frammenti di roccia incoerenti, derivanti dalla disgregazione dei versanti rocciosi soprastanti. Possono essere attive o stabilizzate; queste ultime presentano vegetazione spontanea. Sono un elemento dinamico strettamente collegato alle energie di rilievo soprastanti e al processo di colonizzazione stabilizzante del bosco.

In particolare la carta del paesaggio evidenzia l'area delle miniere dismesse di Carona, a monte dell'abitato di Novelle.

Indirizzi di tutela

- Al fine di non interferire con il progressivo avanzamento della colonizzazione arborea con funzione stabilizzante, andranno evitate opere che favoriscano la retrocessione dello sviluppo arboreo in tali aree.

Pascoli, prati permanenti e non

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3c)

[1.2 ALL. I PTCP_Compenti paesaggio fisico e naturale]

Oltre ai prati permanenti o a coltura, caratteristici di fondovalle e pedemontani, il territorio del Comune di Sellero è caratterizzato da prati-pascoli di mezza costa, posti tra gli abitati di Sellero e Novelle, e i pascoli situati in prossimità delle baite attorno alla quota di 1000 m, un tempo legati all'attività della pastorizia.

In passato queste superfici fornivano le preziose risorse foraggere, basilari per la sussistenza della popolazione. Il loro utilizzo, per l'allevamento di bovini, equini ed ovini, avveniva attraverso la fienagione dei prati permanenti, il pascolo di transito dei prati-pascolo di mezza costa e l'alpeggio dei pascoli. Le superfici a prato, prato-pascolo e pascolo sono oggi in notevole riduzione e in fase di riforestazione spontanea a causa della contrazione delle attività legate alla pastorizia. La riduzione del carico di bestiame, minore per numero e per tempo di sosta, determina modifiche della fertilità, delle caratteristiche pedologiche e della composizione vegetale e il graduale avanzamento del bosco.

Le aperture prative, proprio per la loro inclusione in ambiti forestali, costituiscono un elemento paesistico di grande rilevanza in quanto interrompono l'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive.

Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote.

Nella parte inferiore del versante, i pianori sono interessati dall'espansione edilizia e dalle altre attività antropiche, spesso responsabili della parziale trasformazione, e in qualche caso della perdita, dell'originaria connotazione del paesaggio.

Indirizzi di tutela

- dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali al fine di evitare la progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che riduce progressivamente i prati e i pascoli;
- favorire la manutenzione del sottobosco in assenza di pascolo stagionale;
- incentivare la manutenzione e il recupero a fini turistico-fruitivi dei vecchi tracciati di sentieri e mulattiere;
- l'apertura di nuove strade carrabili, dovrà rispettare il disegno del paesaggio agrario tradizionale;
- favorire il recupero e la conservazione dei manufatti storici esistenti (fontane, santelle, ecc.), oltre al periodico sfalcio e alla manutenzione delle superfici a prato;
- tutelare e conservare complessi vegetazionali, ricostruire l'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente delle attività selvicolturali e di allevamento zootecnico non intensivo;
- sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3c)

[1.6 ALL. I PTCP_Componeenti paesaggio fisico e naturale]

I boschi di latifoglie occupano gran parte del territorio di Sellero (circa 728 Ha), costituendo così un forte elemento di connotazione paesistica. Inoltre essi risultano importanti per altre funzioni sottese, quali:

- la funzione protettiva, di difesa idrogeologica del territorio;
- la funzione naturalistica, intesa sia come tutela e conservazione della biodiversità sia come elemento naturale di interconnessione delle varie componenti ambientali (reti ecologiche);

- la funzione ricreativa;
- la funzione produttiva sia di prodotti legnosi (legname da opera e legna da ardere) sia di prodotti non legnosi (funghi, piccoli frutti, ecc.).

La vicinanza di questi boschi con le aree urbanizzate ed agricole ha comportato, in passato, l'intenso sfruttamento con ingenti prelievi di legna da ardere e di paleria per usi agricoli, con raccolta di stame e pascolamento. Anche l'intensa diffusione della coltivazione del castagneto da frutto e della produzione in loco di carbone ha in passato esercitato un'intensa pressione sul bosco con riduzione della sua superficie. Attualmente la situazione è opposta, il bosco è soggetto ad abbandono colturale e sta progressivamente ricolonizzando prati, prati-pascoli e castagneti da frutto in abbandono.

I boschi di latifoglie, così come quelli di conifere, sono sottoposti a vincolo ambientale ai sensi del Comma 1, lettera g - art. 142 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e a vincolo forestale, ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

Per la corretta applicazione di tali imposizioni normative si rimanda alle definizioni di bosco riportate al paragrafo riguardante i boschi di conifere.

Indirizzi di tutela

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate;
- frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondovalle;
- manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco;
- rispetto delle norme vigenti in materia e delle pianificazioni forestali esistenti (piani di assestamento forestale).

Colture specializzate: - vigneti

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[Il.1 ALL. I PTCP_Compenti paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale]

La coltura del vigneto, spesso abbinata alla struttura del terrazzamento, costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio che si interpone ai boschi ed alle aree urbanizzate, sia industriali che civili, del centro di Sello (meno significativamente presso l'abitato di Novelle). Oggi tali colture rappresentano, per il territorio camuno, un elemento di valore e pregio.

La disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione.

Indirizzi di tutela

- salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale del fondo valle, protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate;
- va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.
- dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento, favorendo l'impiego di materiali naturali.

Colture specializzate: - castagneti da frutto

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c – Tavola A 3.h)

[II.2 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale]

La coltivazione dei castagni da frutto ha rivestito notevole importanza nell'economia alimentare delle zone prealpine ed alpine. In Sellero vi sono diverse piccole e frammentate superfici testimoni di una vecchia cura della selva castanile ora quasi totalmente abbandonata. Solo pochi lotti privati a Nord dell'aggregato urbano principale, sono ancora in attualità di coltura. La ripresa di tale coltura si sta allargando sensibilmente sul territorio camuno, collegata a momenti di valorizzazione delle peculiarità dei prodotti tradizionali. Essa costituisce elemento di grande interesse per il recupero e la tutela paesistica dei versanti e per la corretta presenza antropica nel bosco.

Per la regolare applicazione dei vincoli paesaggistici e forestali si rimanda alle definizioni di bosco riportate nel paragrafo riguardante i boschi di conifere.

Indirizzi di tutela

- salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale della fascia montana interessata, protezione dall'urbanizzazione e dalla diffusione insediativa sparsa;
- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate;
- sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici a tale coltura; il dissodamento; la sostituzione dei castagneti da frutto con altre colture;

- favorire l'indirizzo produttivo della selva castanile esistente, il recupero di quelle abbandonate, ed interventi di carattere fitosanitario.

Colture specializzate: - frutteti

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[III.3 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale]

Sul territorio si riscontrano sparsi e frammentati lotti coltivati a frutteto in modo non intensivo. Alcune ridotte superfici private sono coltivazioni miste tra ortaggi e frutti ad uso familiare, altre leggermente più estese, sono per lo più prati stabili arricchiti con piante da frutto sempre ad uso domestico.

Indirizzi di tutela

- contenere la riduzione delle aree interessate da frutteti o la sostituzione con altre colture;
- salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidato, con le morfologie di versante e di fondovalle;
- contenere la riduzione delle aree interessate da frutteti o la sostituzione con altre colture.

Terrazzamenti con muri a secco e gradonate

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[III.9 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale]

Le sistemazioni agrarie costituiscono elemento di forte rilevanza paesistica, in quanto "disegnano" in modo estensivo l'orditura e la morfologia del territorio, caratterizzando in modo peculiare i diversi paesaggi agrari.

A monte dell'abitato di Sellero e Novelle, nella parte bassa del versante, sono presenti significativi ambiti caratterizzati da terrazzamenti coltivati sia con la vite, sia con frutti ed ortaggi ad uso familiare che a prato stabile. L'area di versante localizzata a monte della zona produttiva Riva Acciai, al confine con Capo di Ponte, caratterizzata dall'elevata concentrazione di terrazzamenti, dalle coltivazioni a vigneto e dalla presenza di tradizionali manufatti agricoli è individuata come il "parco della vite". La strada statale n.42 del Tonale e della Mendola si rivela percorso privilegiato per la percezione del suddetto versante.

Indirizzi di tutela

- conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale;

- conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive;
- evitare l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio. La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse.
- contenere la riduzione delle aree interessate da colture tipiche e tradizionali degli ambiti terrazzati.

Sentieri e percorsi campestri

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[VI.6 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio fisico e naturale]

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio, in particolare degli ambiti di versante. Sul versante montano di Sellero ricadono diversi percorsi sentieristici e mulattiere più o meno frequentati, che portano sui crinali più alti o ai pascoli della fascia montana. Di rilevanza è il percorso che porta al parco minerario di sicura frequentazione passata e quindi di importante valenza storica.

Indirizzi di tutela

- tutelare e recuperare tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari;
- lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione;
- tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte alpino e prealpino, i crinali, le morene, i laghi, i boschi) e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
- evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati, fatta salva la possibilità di realizzare percorsi di accesso a strutture rurali e residenziali esistenti o nuove, qualora siano ammissibili dalle norme di zona.

PAESAGGIO DELLE FASCE FLUVIALI

Corsi d'acqua

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[I.15 ALL. I PTCP_Componeenti paesaggio fisico e naturale]

Il sistema idrografico del Comune di Sellero, riportato nella Tavola "A 3.c Carta condivisa del paesaggio: componenti del paesaggio fisico, naturale agrario e dell'antropizzazione colturale", è rappresentato dai torrenti Ré, che attraversa l'abitato di Sellero, il torrente Dosbò e Pollo che lambiscono l'abitato di Novelle ed altri torrenti secondari. La vulnerabilità della struttura geomorfologica dei corsi d'acqua e dei paesaggi delle fasce fluviali impone la tutela di questa componente e la necessità di interazione tra salvaguardia dei caratteri naturali e paesistici ed esigenze di difesa idraulica ed uso delle acque.

Per quanto concerne i problemi riguardanti assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto, si rimanda a vincoli e prescrizioni indicati nello studio geologico a supporto della pianificazione.

Indirizzi di tutela

- lungo le fasce ripariali, sono da conservare scarpate e orli;
- con riferimento alla fascia a ridosso del fiume Oglio, devono essere messi in atto progetti di riqualificazione del fondovalle che promuovano il riequilibrio ecologico ed idrogeologico e la sicurezza delle popolazioni, il recupero e la fruizione della bellezza dei luoghi, nuove forme costruttive e attività produttive in armonia con le tradizioni e l'identità storica della Valle (copertura e schermatura degli insediamenti produttivi di fondovalle attraverso un' articolata piantumazione, mediante l'utilizzo di essenze autoctone);
- parallelamente, sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, l'ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e il rimboschimento con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi, al fine di creare nuove fasce di vegetazione;
- per quanto concerne i torrenti, oltre all'applicazione del rispetto di ordine naturalistico e paesistico, vanno attuate opere di ingegneria naturalistica indirizzate principalmente all'imbrigliamento e al governo delle acque. Ciò, soprattutto, nei casi nei quali esista un potenziale stato di dissesto e di pericolo per gli insediamenti interessati e, comunque, al fine di contribuire alla prevenzione di fenomeni naturali indesiderati;
- non debbono comunque essere consentiti interventi e azioni che possano causare fenomeni di degrado e alterino gli aspetti paesistici. In particolare, non sono ammessi spostamenti e movimenti di terra, di sabbia o di qualsiasi altro materiale, che possano ostacolare il libero flusso dell'acqua;

- Negli ambiti torrentizi inseriti nel contesto forestale, devono essere eseguite manutenzioni atte a favorire il naturale deflusso delle acque, mantenendo le specie arboree ed arbustive più adatte al consolidamento dei versanti.
- le opere eventualmente indispensabili, sempre che non modifichino struttura e percorso in misura tale da cambiarne l'assetto, devono essere precedute da progetto che preveda pure il reintegro della componente e il ripristino dell'aspetto vegetazionale. Tale progetto dovrà essere sottoposto a valutazione di impatto ambientale anche qualora le opere dovessero essere giustificate per esigenze legate ad attività agricole, forestali, agrituristiche, di turismo verde o ricreativo.

PAESAGGIO AGRARIO PEDEMONTANO E DI FONDOVALLE

Seminativi e prati in rotazione, seminativi arborati

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[II.6-II.7 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]

I terreni ad uso agricolo sono dedicati principalmente a vigneti o prati stabili, tuttavia nei dintorni dell'abitato di Sellero, insistono anche diversi, se pur ridotti, appezzamenti in monocoltura cerealicola (principalmente a mais) spesso contornati da qualche vecchio filare di vite o di piante da frutto.

Indirizzi di tutela

Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale:

- si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari
- dovranno essere altresì limitati gli interventi che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi e che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.
- sono ammessi interventi di imboschimento e piantumazione che abbiano lo scopo di migliorare la diversificazione paesaggistica e/o la variabilità ecosistemica, che integrino o completino tratti di reti ecologiche o che abbiano lo scopo di mascherare e/o mitigare l'impatto di insediamenti produttivi o reti infrastrutturali.

Pioppeti

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[II.8 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio agrario e dell' antropizzazione colturale]

I pioppeti non sono presenti nel territorio di Sellero anche se non si esclude che, nell'ambito della turnazione colturale di seminativi o prati stabili di pianura, possano in futuro essere presenti. La loro presenza potrebbe essere auspicabile quale elemento di diversificazione del paesaggio agrario del fondovalle, per il mascheramento degli insediamenti produttivi e per la produzione di energia a minor impatto ecologico e rinnovabile.

Indirizzi di tutela

- conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;
- favorire la coltivazione di specie forestali per la produzione di biomassa a scopi energetici.

Macchie e frange boscate

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.c)

[II.6 ALL. I PTCP_Compenti paesaggio fisico e naturale]

I soprassuoli boscati, più o meno frammentati, insistenti tra i due abitati di Sellero e di Novelle, risultano determinanti nell'arricchimento naturale al paesaggio antropizzato di fondovalle.

Queste fasce boscate (spesso composte anche di soli cespugli) sono anche un importante corridoio di interconnessione ecologica tra i due versanti della valle. Si ritiene pertanto che la valorizzazione e la naturalizzazione di queste formazioni forestali costituiscano un elemento strategico nella gestione del territorio di fondovalle. La gestione degli stessi è da intendersi a tutti gli effetti assoggettata alle misure e norme vigenti in materia forestale, qualora i soprassuoli ricadano negli ambiti descritti ai sensi del Comma 1, lettera g - art. 142 D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n°27/2004 e s.m.i. "Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale".

Indirizzi di tutela

- salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle specie arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali
- il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, pertanto è opportuno non consentire interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate;
- sono da favorire interventi di manutenzione e arricchimento floristico nonché di ampliamento delle fasce di vegetazione esistenti e il rimboschimento con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi, al fine di creare nuove fasce di vegetazione diffusa anche nei pressi degli abitati e lungo i corsi d'acqua.
- rispetto delle norme vigenti in materia e delle pianificazioni forestali esistenti (piani di assestamento forestale).

PAESAGGIO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Rete ferroviaria storica

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.e)

[III.3 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio storico e culturale]

Il territorio comunale di Sellero è attraversato dalla Linea Ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo ed è servito da due stazioni ferroviarie: l'una nel capoluogo, l'altra nella vicina frazione di Novelle, al confine con il comune di Cedegolo.

Per la tutela e la valorizzazione di questa importante componente del paesaggio storico-culturale camuno:

Indirizzi di tutela

- è da evitare che il naturale rapporto percettivo con l'ambiente circostante venga snaturato attraverso l'interposizione di manufatti di dimensioni inappropriate o la sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali in totale difformità costruttiva.

Si riporta di seguito l'elenco degli Ambiti di Trasformazione interessati dalla componente in analisi:

AdT residenziale soggetto a convenzionamento n.7

AdT residenziale soggetto a convenzionamento n.8

AdT residenziale soggetto a Piano Attuativo n.2

AdT produttivo soggetto a Piano Attuativo n.2

AdT a servizi n.2

Rete stradale storica

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.e)

[III.1-III.2 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio storico e culturale]

La rete stradale che unisce e passa attraverso i due abitati, ha un elevato valore panoramico consentendo di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

Indirizzi di tutela

- gli indirizzi di tutela relativi a questa componente sono volti alla salvaguardia e alla valorizzazione del tracciato viario che si innesta nel reticolo storico del sistema urbano e da qui si diparte, individuando punti di vista privilegiati tra nuclei insediativi storici e contesto naturale, con visuali panoramiche spesso di ampio respiro.

Architetture e manufatti storici puntuali

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.e)

[III ALL. I PTCP_Compenti paesaggio storico e culturale]

La ricchezza e la bellezza delle architetture e dei manufatti storici nei centri abitati della Valle Camonica, compreso Sellero e la frazione Novelle, contribuiscono in modo determinante alla definizione del paesaggio.

Gli indirizzi di tutela sono principalmente volti a scoraggiare l'espandersi di presenze edilizie intrusive, sia per la loro localizzazione sia, soprattutto, per la loro tipologia architettonica talvolta interamente avulsa dalla realtà del paesaggio storico-culturale.

Indirizzi di tutela

- la conservazione, nella maggiore misura possibile, dell'originaria destinazione d'uso, evitando, in tutti i casi, che ogni variazione di tale funzione comporti modificazioni all'immagine del bene interessato, tali da comprometterne il ruolo nel quadro paesaggistico d'insieme
- la messa in atto di interventi urbanistici specificamente mirati a far risaltare l'immagine dei singoli beni e le loro caratteristiche intrinseche e che contribuiscano a 'legare' ciascun bene oggetto di intervento con l'insieme delle componenti il paesaggio circostante a formare un'unica immagine contestuale
- la preclusione di interventi edilizi che comportino immissione di elementi intrusivi e tali da comportare l'alterazione delle caratteristiche del contesto.
- la predisposizione di un'iniziativa mirata alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità delle edicole sacre che, con il coinvolgimento di associazioni od organizzazioni senza fine di lucro, preveda la catalogazione e l'esame dello stato di conservazione delle edicole religiose e delle santelle esistenti sul territorio. Tale iniziativa renderebbe possibile valutare la natura e la portata degli indispensabili interventi di manutenzione e ripristino che potrebbero essere l'oggetto di un intervento anche esterno all'Amministrazione.

Centri e nuclei storici

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola C4- Tavola A 3.f)

[IV.1 ALL. I PTCP_Compenti paesaggio urbano]

Per quanto attiene al centro storico, intendendo con questo gli edifici, le loro pertinenze e le aree inedificate, il verde sia privato sia pubblico, il reticolo di strade e stradine che insieme contribuiscono a formare un paesaggio sufficientemente omogeneo, gli interventi dovranno essere finalizzati alla cura e alla conservazione

dei vari elementi, così da garantirne non solamente la sopravvivenza intrinseca, ma pure, al fine di mantenerlo inalterato nel tempo, il caratteristico quadro d'insieme e la sua fruizione visiva nel complesso.

Unitamente alla consultazione della scheda predisposta per ogni edificio del nucleo di antica formazione, il presente documento propone indirizzi di tutela finalizzati alla conservazione dell'intero patrimonio storico architettonico dei nuclei di antica formazione.

Indirizzi di tutela

- la conservazione, nella maggiore misura possibile, dell'originaria destinazione d'uso, evitando, in tutti i casi, che ogni variazione di tale funzione comporti modificazioni all'immagine del bene interessato, tali da comprometterne il ruolo nel quadro paesaggistico d'insieme.
- la preclusione di interventi edilizi che comportino immissione di elementi intrusivi e tali da comportare l'alterazione delle caratteristiche del contesto e la banalizzazione della sua immagine.

Aree edificate a destinazione produttiva

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.f)

[IV.2 ALL. I PTCP_ Componenti paesaggio urbano]

L'estesa area produttiva detiene il maggior impatto negativo a livello paesaggistico del fondovalle.

Gli insediamenti industriali sono di difficile inserimento nel contesto percettivo del paesaggio vallivo anche se ormai talmente diffusi da essere entrati a far parte della cognizione paesistica collettiva del paesaggio della valle Camonica.

Indirizzi di tutela

- sarebbe opportuno prevedere un intervento di copertura e mascheramento degli insediamenti produttivi di fondovalle attraverso la formazione di filari e fasce alberate, con specie autoctone, adeguatamente inserite nel contesto paesistico locale.

Ambiti degradati soggetti ad usi diversi

(Carta Condivisa del Paesaggio –Tavola A 3.c)

[V.2 ALL. I PTCP_ Componenti di criticità e degrado del paesaggio]

Gli ambiti degradati sono per buona parte solo temporanei, dovuti ad opere di fabbricazione in corso o in pausa. Altri, spesso occultati da schermature artificiali o

da vegetazione, sono depositi di vario genere, risultano di forte impatto paesistico soprattutto quando inseriti in contesti naturali.

Indirizzi di tutela

- prevedere interventi di riqualificazione e ridefinizione urbana;
- tutelare gli ambiti agricoli, forestali e incolti da usi impropri e dequalificanti il contesto paesistico.

Ambiti delle trasformazioni condizionate

(Carta Condivisa del Paesaggio –Tavola A 3.f)

[IV.6 ALL. I PTCP_Componenti paesaggio urbano]

Sono gli ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto. Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa. Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti.

In particolare, in territorio comunale di Sellero, si indicano ambiti delle trasformazioni condizionate a valle dell'abitato di Novelle e tra gli abitati del capoluogo e della frazione di Novelle.

La Carta Condivisa del Paesaggio "Componenti del Paesaggio Urbano" rappresenta la simbologia indicante la presenza di ambiti delle trasformazioni condizionate non in perfetta coerenza con quanto riportato dalla Tavola Paesistica del PTCP; opportuni approfondimenti² avvalorano la rettifica rispetto alle indicazioni provinciali.

In particolare si ravvisa la traslazione apportata dal PGT alla componente sul fondovalle, tra gli abitati del Capoluogo e della frazione di Novelle, dettata dalla effettiva realtà del paesaggio urbano che vede la presenza di insediamenti produttivi probabilmente realizzati successivamente alle campagne di analisi e rilievo effettuate per la stesura del PTCP.

A valle dell'edificato della frazione di Novelle viene riconosciuta e rappresentata la componente in oggetto per la quale valgono gli indirizzi e le prescrizioni del presente allegato e, per quanto non espressamente specificato, dell'allegato I alle NTA del PTCP; la presenza della componente paesistica in oggetto non consente, oltre il limite rappresentato negli elaborati grafici, ulteriore edificazione verso valle.

²realtà produttive realizzate negli anni 1990

Indirizzi di tutela

- al fine di evitare la perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, è da evitare l'introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generino contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata o caratterizzati da uno sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto alle preesistenze storiche.

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

CORRIDOI FLUVIALI PRINCIPALI (BS17)

I corridoi fluviali sono costituiti da fasce di territorio piuttosto strette che bordano i principali corsi d'acqua. Queste aree sono limitate in termini di estensione ma presentano notevole importanza sia territoriale sia ambientale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia definisce il progetto di rete ecologica all'interno del quale si riconosce la presenza del corridoio fluviale del fiume Oglio, interrotto in diversi punti dalle diverse barriere infrastrutturali rappresentate nello specifico dalla centrale idroelettrica di San Fiorano, in territorio comunale di Sellero, e dalle centrali Enel ed Edison in territorio comunale di Cedegolo.

In corrispondenza del territorio comunale di Sellero si ravvisa la presenza di alcuni tratti residuali verdi non edificati lungo le rive del fiume Oglio che rappresentano elementi di continuità ecologica tra la matrice fluviale e la matrice vegetazionale.

I corridoi fluviali sono quindi compresi tra gli ambiti funzionali necessari alla attuazione della rete ecologica provinciale per i quali sono in generale auspicabili interventi di rinaturalizzazione e progetti di ricucitura attraverso la realizzazione di percorsi e piste ciclo-pedonali.

Indirizzi di tutela

- al fine di favorire processi anche naturali di riqualificazione è da evitare l'introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che impediscano la fruizione dell'ambiente naturale e che interrompano la naturale continuità del corridoio fluviale;
- migliorare la qualità paesistica;
- prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- Tutelare e recuperare la vegetazione ripariale come elemento di riqualificazione fondamentale per l'influenza diretta sull'ecosistema acquatico;
- Incrementare la copertura della vegetazione ripariale di tipo legnoso ed erbaceo;
- evitare i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione del corridoio fluviale;
- al fine di ripristinare le dinamiche naturali del corso d'acqua ogni intervento dovrà essere finalizzato al mantenimento della continuità biologica, idrica e morfologica secondo le seguenti direttrici:
 1. longitudinale – dalla sorgente alla foce
 2. trasversale – dall'alveo del corso d'acqua e le aree ripariali

3. verticale – dall'alveo al sottosuolo per un corretto interscambio tra acque superficiali e sotterranee finalizzato in particolare all'autodepurazione delle acque;
 4. al fine di preservare e mantenere in modo ottimale le precedenti continuità biologiche sono quindi da evitare tutti gli interventi che interrompono o alterano le connessioni fisiche dell'ecosistema fiume (sistemazioni spondali, briglie, arginature ecc.);
- la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoi stesso per una larghezza idonea a garantire la continuità (in via indicativa almeno 50,00 m)

AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO (ART.17 N.T.A. P.T.P.R.) – AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ

Art.17 P.T.P.R.

1. Ai fini della tutela paesistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

2. In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi generali:

a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;

b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;

c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;

d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;

e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985, ad esclusione degli ambiti disciplinati dall'articolo 18.

4. In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G., a fronte degli studi paesistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al comma 2.

5. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

a) la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lettera a) della l.r. 23/1997;

b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale;

d) gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. a), della l.r. 23/1997.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al comma 12, perché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;

g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.T.P.R.;
- "Manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con d.g.r. 4 aprile 1994, n. 50989;
- "Quaderno delle opere tipo", allegato al Piano per la difesa del suolo e il riassetto idrogeologico della Valtellina e successivi aggiornamenti;
- Piani di sistema, di cui all'articolo 11, comma 4, lettera b);
- Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997.

10. Entro due anni dall'entrata in vigore del presente piano, i comuni il cui territorio ricada interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e alle disposizioni del presente articolo, verificando in tal senso e nel loro complesso le previsioni urbanistiche vigenti in detti ambiti, al fine di perseguire gli obiettivi generali di tutela di cui al comma 2; scaduti i due anni, per i comuni che non hanno provveduto ad approvare i propri strumenti urbanistici, la Regione entro 60 giorni nomina un Commissario ad acta che nei successivi 120 giorni provvede all'adeguamento degli stessi strumenti urbanistici.

11. In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.

12. Sino a quando i comuni non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici, di cui al comma 10, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nei Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali, previsti dall'articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194/1997, esclusivamente nelle seguenti situazioni:

- a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi e le aree comprese nei P.P.A. vigenti alla stessa data ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;

b) aree oggetto di specifico provvedimento assunto in base alle deliberazioni di Giunta regionale 23 settembre 1986, n. 12576, 26 aprile 1988, n. 31898 e 27 maggio 1992, n. 2297;

c) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;

d) nuovi ambiti determinati per effetto delle varianti di cui al comma 6, lettera d).

Al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al comma 8.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano all'intero territorio compreso negli ambiti di cui al comma 1, anche al di fuori delle aree vincolate in base alle leggi 1497/1939 e 431/1985 successivamente ricomprese nel Titolo II del D. Lgs. 490/1999; per le aree paesaggisticamente vincolate, resta ferma la procedura autorizzativa ai sensi della medesima legge 1497/1939 successivamente ricompresa nel Titolo II del D. Lgs. 490/1999.

AREE AGRICOLE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

(Carta Condivisa del Paesaggio - Tavola A 3i)

In territorio comunale di Sellero è stata individuata un'area di rilevanza paesaggistica attribuita alle aree agricole presenti nella zona di fondovalle limitrofe all'abitato di Sellero, che risultano caratterizzate da elementi strutturali e connotativi che diversificano la struttura del paesaggio, quali vigne, terrazzi a secco ecc. La presenza di questi elementi, associata alla fine tessitura della struttura fondiaria, oltre a essere una testimonianza del paesaggio agrario tradizionale, importante dal punto di vista storico e culturale, qualifica visivamente il paesaggio rendendolo più complesso e articolato. La rilevanza paesistica dell'ambito agricolo risulta accentuata dalla sua continuità con le superfici agro-forestali del versante fornendo un quadro percettivo di pregio, contrapposto ai vicini insediamenti industriali.

Indirizzi di tutela

- per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario, sono da evitare attività e trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva, oltre che i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione, come pure la costruzione di strade o altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici della componente;
- è opportuno favorire la salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali oltre che la tutela della fruizione visiva delle emergenze;

- va mantenuta, migliorata e incrementata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze autoctone, così come le sistemazioni agrarie tradizionali devono essere conservate e riqualificate, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di riutilizzare lo stesso tipo di materiale litoide e le medesime tecniche costruttive;
- gli edifici esistenti devono essere oggetto d'interventi volti al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il ripristino e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.
- sono da favorire interventi di manutenzione dei filari alberati e delle specie arboree anche isolate presenti lungo strade poderali, fossi, rogge e canali e sostituzione delle piante morte o deperenti con specie idonee e tradizionali (salici, pioppi, ontani, platani, ecc.);
- va mantenuta e migliorata la tessitura poderale esistente e tradizionale del paesaggio agrario.

AREE DI INTERESSE GENERALE

Parco archeologico minerario di Sellero

Aree a rischio archeologico "buffer zone"

Si rimanda alle norme specifiche del Piano dei Servizi relative alle zone di interesse generale F.

RILEVANZA PERCETTIVA, VISUALITÀ

Ambiti di elevato valore percettivo connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico-culturali

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.h)

[VI.1 ALL. I PTCP_Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]

Sono gli ambiti che per rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme, pertanto, richiedono una specifica tutela dell'integrità e della fruizione visiva.

Il rapporto di percezione dipende, oltre che da fattori oggettivi del quadro percepito, da condizioni di natura soggettiva, nonché dal contesto paesistico che è stato creato dall'immaginario collettivo (come la fama di forte bellezza paesaggistica di un luogo, manufatto o altro).

Tra gli elementi di criticità si indicano l'introduzione di elementi d'ostacolo di tipo fisico alla percezione del quadro paesistico (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

In territorio comunale di Sellero vengono segnalati dal PTCP, e confermati dallo studio paesistico del PGT, due ambiti di elevato valore percettivo: il primo lungo la strada che collega l'edificato di Sellero all'edificato di Novelle, il secondo lungo la ferrovia storica Brescia- Iseo-Edolo e Strada Statale n.42.

Indirizzi di tutela

- mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico;
- evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;
- in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle strade e dalle aree che le contornano.

Si riporta di seguito l'elenco degli Ambiti di Trasformazione interessati dalla componente in analisi:

Ambiti di Trasformazione Residenziali soggetti a Piano Attuativo interessati da AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO	P.A.p2
Ambiti di Trasformazione a Servizi interessati da VISUALI PANORAMICHE	S6

In particolare, relativamente all'ambito P.A.p.2, vista la vicinanza alla componente rete ferroviaria storica si indica, in fase di attuazione, al fine di garantire e mantenere il rapporto percettivo con il contesto, di individuare idonee fasce di rispetto.

Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (landmarks)

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.h)

[VI. 3 ALL. I PTCP_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]

La tavola riporta in particolare tre manufatti storici individuati anche dall'Allegati II del P.T.C.P. (Chiesa di Santa Maria Assunta, Chiesa di San Desiderio, Chiesa di S.Pietro, Chiesa di San Giacomo a Novelle)

Indirizzi di tutela

- salvaguardia dell'impianto piano volumetrico;
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.
- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto);
- conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.
- per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.

Punti panoramici

Visuali panoramiche

(Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.h)

[VI. 4_ VI. 5 ALL. I PTCP_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]

Sono i luoghi di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio. Essi si trovano solitamente:

- Sul confine del comprensorio boscato, dove si apre la visuale dall'alto verso gli abitati di Sellero e Novelle, a godimento del paesaggio già discusso di fondo valle, in direzione Nord (dove meno insiste l'insediamento produttivo).

- Negli alpeggi di alta quota sia in direzione dei versanti opposti che della skyline dettata dai crinali montuosi.
- Dalle pendici del Pizzo Garzeto.

Indirizzi di tutela

- In prossimità dei coni visivi (punti panoramici e visuali panoramiche), evitare interventi che ostruiscano il belvedere e compromettano significativamente la percezione degli spazi aperti;
- in prossimità dei punti e delle visuali panoramiche si dovranno evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

I punti panoramici e le visuali panoramiche sono stati rappresentati nella Carta Condivisa del Paesaggio Tav. A3.h "Rilevanza Percettiva e visualità".

Sono stati individuati punti panoramici in corrispondenza di cime o poggi o crinali ed in luoghi caratterizzati da alture e/o colline attie, per morfologia e conformazione fisica, a consentire la percezione di ampio belvedere e quadri paesistici d'insieme (Baita Tambione, malga Piana di Paghera, Baita Panocole)

Si riporta di seguito l'elenco degli Ambiti di Trasformazione interessati dalla componente in analisi:

Ambiti di Trasformazione Residenziali soggetti a Convenzionamento interessati da VISUALI PANORAMICHE	A.r.c1 A.r.c5 A.r.c6 A.r.c7 A.r.c9 A.r.c10
Ambiti di Trasformazione Residenziali soggetti a Piano Attuativo interessati da VISUALI PANORAMICHE	P.A.r1 P.A.r2
Ambiti di Trasformazione Produttivi soggetti a Convenzionamento interessati da VISUALI PANORAMICHE	A.p.c1 A.p.c4
Ambiti di Trasformazione a Servizi interessati da VISUALI PANORAMICHE	S2 S4 S9

Sono state individuate, e rappresentate nelle Carte Condivise del Paesaggio, visuali panoramiche sia lungo i sentieri che si sviluppano sui versanti (dalle zone di mezza costa alle zone di alta quota) sia in corrispondenza di alcuni tratti di percorsi minori che caratterizzano le zone di pedemonte e che consentono il collegamento tra capoluogo e frazione di novelle nonché tra piccoli nuclei edificati. In particolare, a sud del capoluogo, si riconosce un' area caratterizzata da versante terrazzato e coltivato a vigneto attraversato da una strada in selciato percorrendo la quale è possibile apprezzare il panorama di fondovalle e delle prime pendici di versante.

L'individuazione dei cono visuali, rappresentativi delle visuali panoramiche, ravvisa la caratteristica di effettiva possibilità di percezione di porzioni di fondovalle e di versante offerta dai percorsi stradali e esistenti.

Si precisa, relativamente a quanto sopra specificato, la variabilità dell'ampiezza del campo visivo, del piano dell'orizzonte visivo, degli aspetti formali, compositivi, cromatici del contesto interessato dalla visuale panoramica che andranno esaminati e valutati in sede di progettazione dell'ambito di trasformazione.

Pertanto, al fine di un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni, il progettista è tenuto a predisporre specifica relazione paesistica nella quale analizzare e valutare le migliori soluzioni progettuali al fine di tutelare la componente di cui sopra.

Si ritiene opportuno che il progettista fornisca documentazione fotografica del contesto nel quale si inserisce l'ambito di trasformazione rappresentativa delle vedute chiave da e verso l'ambito di trasformazione.

Sentieri ed itinerari di valenza paesistica (Carta Condivisa del Paesaggio – Tavola A 3.h Sistema delle infrastrutture - Tavola A.5)

[VI. 6 ALL. I PTCP_ Rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio]

Costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale.

Il territorio comunale è interessato dal tracciato della pista ciclo-pedonale di valenza provinciale che percorre il fondovalle costeggiando il corso del fiume Oglio; relativamente agli itinerari e ai sentieri di valenza paesistica, al fine di favorirne la conservazione e l'eventuale ripristino, è opportuno seguire i seguenti indirizzi di tutela:

Indirizzi di tutela

- predisporre interventi di manutenzione e installazione di segnaletica di valorizzazione;
- tutelare e recuperare tracciati, manufatti, verde e arredi della viabilità;

- riqualificare i tracciati ricreando attraverso l'arricchimento o il miglioramento della componente vegetazionale la scenografia dei tracciati tradizionali;
- salvaguardare la percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione e delle direttrici visive di maggiore sensibilità, creando fasce di rispetto a protezione visiva.

Esine, marzo 2008