

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA



# COMUNE DI MONTE ISOLA

## Variante generale al PGT

*L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.*



**DP PS PR VAS**

Tavola numero

**NTA**

## Norme Tecniche di Attuazione

Data

Dicembre 2023

Delibera Adozione

D.C.C.n.

Delibera Approvazione

D.C.C.n.

Note

SINDACO

Fiorello Turla

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Severino Mazzucchelli

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO  
E SUE RISORSE

Arch. Paola Greco

Geom. Cristiana Agnesi

**PIANO**zero  
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi  
Arch. Cristian Piovanelli  
Plan. Alessandro Martinelli  
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986  
Tel. 030 674924  
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081  
Mail: [info@pianozeroprogetti.it](mailto:info@pianozeroprogetti.it)  
PEC: [pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it](mailto:pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it)

GRUPPO DI LAVORO

COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE

Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI

Dott. Pian. Alessio Rossi  
Dott. Pian. Marco Piantoni  
Ing. Francesco Botticini  
Dott.ssa. Pian. Paola Boccafolio





**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

<b>PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>4</b>
ART. 1     AMBITO DI APPLICAZIONE .....	4
ART. 2     CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT .....	4
ART. 3     RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT .....	4
<b>TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE .....</b>	<b>5</b>
ART. 4     REGOLAMENTO EDILIZIO .....	5
ART. 5     STUDIO GEOLOGICO .....	5
ART. 6     RETICOLO IDRICO MINORE.....	5
ART. 7     RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) .....	5
ART. 8     DISPOSIZIONI IN TEMA DI DISTANZE PER FABBRICATI ADIBITI ALLA DETENZIONE DI ANIMALI “ALLEVAMENTI” 6	6
ART. 9     PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) .....	6
ART. 10    PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.....	6
ART. 11    PIANO DI EMERGENZA .....	6
ART. 12    AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS) .....	6
<b>TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE .....</b>	<b>7</b>
ART. 13    BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO,.....	7
ART. 14    FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	7
ART. 15    FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI E LINEE ELETTRICHE .....	7
ART. 16    FASCIA DI RISPETTO STRADALE .....	8
ART. 17    FASCIA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI.....	9
<b>TITOLO IV – MODALITÀ ATTUATIVE.....</b>	<b>10</b>
ART. 18    MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	10
ART. 19    STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI) .....	11
ART. 20    DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....	11
ART. 21    TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	12
<b>TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI .....</b>	<b>13</b>
ART. 22    DEFINIZIONE TECNICHE.....	13
<b>TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D’USO .....</b>	<b>14</b>
ART. 23    DESTINAZIONI D’USO .....	14
ART. 24    CAMBI DI DESTINAZIONE D’USO .....	21
ART. 25    NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	21
ART. 26    NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECH E SALE DA BALLO .....	22
<b>TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE .....</b>	<b>23</b>
ART. 27    NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	23
ART. 28    NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI .....	23
ART. 29    PARCHEGGI PERTINENZIALI .....	23
ART. 30    RECINZIONI .....	23
<b>PARTE II –PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>24</b>
ART. 31    CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE.....	24
<b>TITOLO I – SISTEMA URBANO .....</b>	<b>25</b>
ART. 32    A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	25
ART. 33    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO.....	29
ART. 34    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	31
ART. 35    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	32
ART. 36    VP -VERDE PRIVATO .....	34
ART. 37    D1 – PRODUTTIVA ARTIGIANALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ....	34
ART. 38    AMBITI TERRITORIALI A LAGO CARATTERIZZATI DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALL’ATTIVITA’ RICETTIVA E TURISTICA .....	36
ART. 39    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RICETTIVA TURISTICO – ALBERGHIERE .....	37
ART. 40    AMBITI PER ATTIVITÀ RICETTIVE ALL’ARIA APERTA.....	38



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

ART. 41	DISTRIBUTORE DI CARBURANTE .....	40
<b>TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO.....</b>		<b>41</b>
ART. 42	AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI.....	41
ART. 43	AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA.....	43
ART. 44	AMBITI AGRICOLI DI TUTELA .....	44
ART. 45	EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA .....	44
<b>PARTE III –PIANO DEI SERVIZI.....</b>		<b>49</b>
ART. 46	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI .....	49
ART. 47	CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI - INCENTIVAZIONE .....	49
ART. 48	SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI.....	50
ART. 49	SERVIZI ABITATIVI.....	53
ART. 50	FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI .....	53
ART. 51	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA' E MOBILITA' LENTA .....	53
ART. 52	STANDARD URBANISTICI .....	54
ART. 53	STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ.....	55
<b>PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO .....</b>		<b>57</b>
ART. 54	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	57
ART. 55	STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE.....	57
ART. 56	SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT) .....	57
<b>PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA .....</b>		<b>133</b>
ART. 57	PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO .....	133
ART. 58	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA .....	133
ART. 59	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI .....	133
ART. 60	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI .....	133
ART. 61	INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO .....	134
<b>PARTE VI – RETE ECOLOGICA COMUNALE.....</b>		<b>150</b>
ART. 62	VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	150
ART. 63	OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE..	151
ART. 64	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C. ....	157
ART. 65	RETE VERDE .....	159
<b>ALLEGATI ALLE NTA.....</b>		<b>160</b>
<b>ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI .....</b>		<b>161</b>
<b>ALLEGATO 2 – STIMA DEL VALORE ECOLOGICO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE .....</b>		<b>162</b>





## **PARTE I – NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **Art. 1      AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento di pianificazione comunale che definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. ed è articolato in tre atti:
  - Piano delle Regole (PR);
  - Piano dei Servizi (PS);
  - Documento di Piano (DP).
2. Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT e si applicano a qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 2      CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative.
3. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
4. In caso di discordanza tra le presenti norme e i contenuti del Regolamento Edilizio, si applicano le disposizioni più restrittive.
5. Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni afferenti i Piani di Settore che compongono il PGT.

#### **Art. 3      RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT**

1. Laddove nelle presenti norme sono riportati i *'riferimenti normativi'*, gli stessi sono da intendersi quale semplice riferimento per la lettura della norma; riferimenti non necessariamente esaustivi e la cui modificazione/abrogazione non implica una variazione urbanistica delle presenti NTA.



## **TITOLO II – NORME DEGLI STUDI SPECIALISTICI E DISPOSIZIONI PREORDINATE**

### **Art. 4      REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.
2. Il Regolamento Edilizio contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

### **Art. 5      STUDIO GEOLOGICO**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al piano, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
3. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni").

### **Art. 6      RETICOLO IDRICO MINORE**

1. Il comune è dotato di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
2. I corsi d'acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica, in particolare è istituita una fascia di rispetto all'interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
3. L'esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata, per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione, nelle planimetrie afferenti al progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell'area di intervento.

### **Art. 7      RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

1. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) è redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - Piano Territoriale Regionale (PTR)
  - Rete Ecologica Regionale (RER)
  - Rete Ecologica Provinciale (REP),e costituisce parte integrante del PGT.
2. Gli obiettivi, gli indirizzi, le direttive contenute nel progetto di REC, devono essere considerate in sede di stesura e analisi di programmi, piani e progetti di livello locale anche in sede di valutazione ambientale



strategica e/o di valutazione di incidenza affinché risultino di ausilio per la definizione delle scelte localizzative e per la definizione delle più opportune forme di mitigazione e compensazione.

3. In particolare, le trasformazioni soggette a Pianificazione Attuativa, a Programmazione Negoziata o a procedura di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante al PGT, dovranno essere corredate da specifico elaborato attuativo della REC.

In caso di interferenza con elementi della RER – REP -REC, tale elaborato darà conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle e, in ultima istanza, degli interventi pervisti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.

4. Si intendono richiamati gli Art. 62, Art. 63 e Art. 64 delle presenti NTA di cui alla PARTE VI – RETE ECOLOGICA COMUNALE.

#### **Art. 8      DISPOSIZIONI IN TEMA DI DISTANZE PER FABBRICATI ADIBITI ALLA DETENZIONE DI ANIMALI “ALLEVAMENTI”**

1. I limiti di rispetto degli allevamenti sono disciplinati Regolamento edilizio comunale. Tali disposizioni costituiscono riferimento finalizzato all'attivazione di buone pratiche d'uso che riguardano obiettivi di miglioramento rispetto alla condizione di criticità.

#### **Art. 9      PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)**

1. L'elaborato di piano *Carta dei vincoli* riporta la delimitazione delle superfici qualificate come bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

All'interno di tali aree, distinte e qualificate in base alla possibilità di trasformazione del bosco (trasformabile, non trasformabile e trasformabile per pubblica utilità) si applicano le norme tecniche attuative del PIF.

#### **Art. 10     PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**

1. Costituisce parte integrante del Piano di Governo del Territorio lo Studio di pericolosità sismica locale.

#### **Art. 11     PIANO DI EMERGENZA**

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale lo Studio di Emergenza.

#### **Art. 12     AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)**

1. Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla LR 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del PTCP, alla quale si rimanda.
2. La configurazione degli AAS sul territorio Comunale è indicata nell'elaborato di piano *“individuazione degli ambiti Agricoli strategici”*, che riporta la perimetrazione degli AAS definita dal PTCP evidenziando alcune rettifiche e precisazioni sulla base di oggettive esigenze e risultanze alla scala locale.



## TITOLO III – VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI LEGGE

### Art. 13 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO,

1. Il PGT individua nell'elaborato di piano *Carta dei vincoli* i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*").
2. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.
3. In tutto il territorio comunale eventuali progetti pubblici comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, anche di minima entità, nonché tutti i progetti relativi a PA e a AT, sono trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dall'art. 41 del Dlgs. 36 del 2023.

### Art. 14 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. La fascia di rispetto non costituisce azionamento specifico.
  2. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del R.D. n.1265 del 1934 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i., così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
  3. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
  4. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT come definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.
- 5. Riferimenti normativi:**
- **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i. "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie"**
  - **Legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità "**
  - **Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 "Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali";**
  - **Regolamento Regionale 14 giugno 2022, n. 4 Regolamento di attuazione del Titolo VI bis della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 (Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità);**

### Art. 15 FASCIA DI RISPETTO ELETTRICITÀ E LINEE ELETTRICHE

1. La fascia di rispetto non costituisce azionamento specifico.
2. Devono essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
2. Per quanto non precisato nel presente, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003 e s.m.i
3. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.

**4. Riferimenti normativi:**

- **Legge 22 febbraio 2001, n. 36** *"Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*
- **Legge 20 marzo 2001, n. 66** *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi"*
- **DCPM 8 luglio 2003** *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti"*
- **DM 29 maggio 2008** *"Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"*

**Art. 16 FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

1. Negli ambiti di rispetto stradale indicate graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita la costruzione di fabbricati fuori terra. Le costruzioni interrato potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.
2. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di recinzioni, cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
3. Ai sensi di quanto disciplinato dall' art. 26 del dpr 495 del 92 in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni, prevalenti anche rispetto alla grafia riportata nelle tavole di piano:  
(Art. 16 Cod. Str.) (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)
  - La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
  - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice; 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
  - Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quanto indicato graficamente negli elaborati grafici di Piano.
  - Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m per le strade di tipo F.
  - Per le strade di tipo F, racchiuse nel perimetro del centro abitato, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale. Ai fini della sicurezza della circolazione, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti



fronteggianti le strade valgono le disposizioni del regolamento edilizio inerenti la distanza dai confini di proprietà.

4. Gli interventi in zona agricola promossi da soggetti o imprese operanti a titolo principale ai sensi della legislazione vigente, potranno essere realizzati anche in deroga ai disposti per le strade di tipo F di cui ai punti precedenti (in quanto classificabili come zone di attuazione diretta) previa dichiarazione, rilasciata dal competente comando di Polizia Locale, di non sussistenza di particolari rischi connessi a situazioni di pericolosità con il sistema della viabilità.
5. L'accertamento dello stato di fatto e di diritto delle strade prevale rispetto ad eventuali indicazioni grafiche contenute negli elaborati di piano senza che ciò costituisca variante urbanistica.

#### **Art. 17 FASCIA DI RISPETTO E ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DEI POZZI**

1. Le fasce di rispetto dei pozzi di acquedotto pubblico sono indicate puntualmente nelle tavole di piano; per la disciplina specifica in materia zone si rimanda a quanto disposto dal D.lgs. n. 152/06 nonché a successive modifiche e integrazioni.
2. Nel caso in cui la fascia di rispetto del Pozzo venga determinata/ridelimitata passando dal criterio geometrico a quello temporale non si necessita di variante agli atti di PGT e ne costituisce automatico aggiornamento.



## TITOLO IV – MODALITÀ ATTUATIVE

### Art. 18 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Fatto salvo per le parti di territorio interessate dagli interventi sottoposti a Pianificazione attuativa, di cui ai successivi commi, in tutto il territorio comunale le previsioni del PGT, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso ad interventi diretti così come definiti dall'art. 3 lettere a, b, c, d, e del DPR 380/2001. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attivati previa approvazione di atto di pianificazione intermedia (piano attuativo, PII ecc..) secondo i disposti di cui al presente articolo.
2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:
  - a) Piano Attuativo - PA
  - b) Piano Particolareggiato - PP
  - c) Programma Integrato di Intervento – PII
  - d) Piano di Recupero – PR
  - e) Sportello Unico Attività Produttive – SUAP
  - f) Piano per l'Edilizia Economica Popolare – PEEP
3. **Anche se non puntualmente individuati nel PGT per gli interventi superiori alle soglie sotto riportate vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo (PA) o, per i casi espressamente previsti dalla l.r. 12/2005 art. 14 comma 1 bis, di Permesso per Costruire Convenzionato (PCC) avente la finalità di adeguamento del livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo:**
  1. Per nuove costruzioni su aree residenziali con Superficie Fondiaria superiore a 3.000 mq;
  2. Per nuove costruzioni su aree a destinazione produttiva – terziaria - commerciale con Superficie del lotto superiore a 5.000 mq;
  3. Per interventi di ristrutturazione edilizia superiori a 1.000 mq di SL che prevedono la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e sedime degli edifici;**Sono esclusi dall'applicazione del presente comma gli interventi la cui natura pianificatoria derivi da strumenti attuativi conclusi (Piani attuativi, Piano di lottizzazione, ecc...)**
5. È da ritenersi sempre soggetto a PdCc (permesso di costruire convenzionato), l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
6. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
7. Per i comparti soggetti a pianificazione attuativa, fino all'approvazione dei citati strumenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
9. Anche se non puntualmente identificato dagli elaborati di PGT gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PGT, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione ed alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di



livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.

10. Gli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa o Permesso per Costruire Convenzionato attivati ai sensi dell'Art. 18, dovranno essere corredati da specifico elaborato attuativo della REC così come disciplinato dall'Art. 7 delle presenti NTA. Tale elaborato darà conto degli interventi promossi stabilendo fin da ora che gli stessi assumono valore di "standard urbanistico di qualità" di cui al successivo Art. 53.

#### **Art. 19    STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PAV – PIANI ATTUATIVI VIGENTI)**

1. I Piani attuativi in corso di attuazione si configurano come le trasformazioni del territorio approvate o già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo). Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono definiti in corso di attuazione anche i piani attuativi solo adottati o scaduti.
2. Nel periodo di validità della convenzione i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti allo strumento attuativo approvato.
3. Alla scadenza delle convenzioni per i piani attuativi per i quali è comprovato l'assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard (al collaudo delle opere) si applicano le norme di ambito urbanistico nei quali essi ricadono.
4. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di anni 5 (cinque) per assolvere agli obblighi precedentemente formati mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.
5. Per il piano attuativo identificato con la sigla **PAV3** sarà possibile proporre una variante al PA convenzionato, incrementando la superficie territoriale, come evidenziato nelle tavole del Piano delle Regole, per consentire una distribuzione più rada delle potenzialità edificatorie convenzionate. In sede di presentazione della variante al PA, fatta eccezione per la potenzialità edificatoria già stabilita dalla convenzione in essere, dovranno essere rispettati i parametri di riferimento di cui agli ambiti residenziali disciplinati dall'Art. 33, nonché la dotazione di aree per standard urbanistici disciplinate dall'Art. 52. Esclusivamente per le quote di superficie territoriale in ampliamento si dovrà provvedere inoltre agli adempimenti previsti dal successivo Art. 53 (standard urbanistici di qualità).

#### **Art. 20    DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, della LR 12/05 e s. m. e i. nonché dall'art. 3, del DPR 380/01 e s. m. e i.
2. Anche alla luce di quanto contenuto nella circolare regionale del 20 luglio 2017 n.10 qualora le disposizioni normative variassero il regime delle definizioni degli interventi edilizi compreso il carattere di prevalenza fra normativa statale e regionale le stesse sono da intendersi immediatamente efficaci nelle forme e nei modi stabiliti dalle normative stesse, fatto salvo le disposizioni stabilite per gli interventi nei nuclei di antica formazione di cui ai successivi articoli.



**Art. 21 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

1. Ai sensi della normativa vigente, per gli ambiti di dominio del Piano delle Regole, è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni:
  - a) i diritti edificatori generati da indice d'ambito sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi per classificazione funzionale (residenziale, produttiva, commerciale), previa verifica di non sussistenza di gravi carenze urbanizzative; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 20% dell'indice di zona originario di piano;
  - b) i diritti edificatori derivanti da bonus di zona specifici o da incentivazione non sono trasferibili;
  - c) i diritti edificatori derivanti da "modalità compensative" sono trasferibili in ambiti residenziali, ad esclusione dei nuclei di antica formazione; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 20% dell'indice di zona;
  - d) non sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti, fatta eccezione per i fabbricati incongrui dismessi in zona agricola di cui al successivo Art. 45 che potranno essere trasferiti all'interno del tessuto urbano consolidato; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 20% dell'indice di zona;
  - e) il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione;
  - f) la ricaduta di diritti edificatori generati eventualmente cumulativa con i bonus generali di zona specifici o incentivazioni, non potrà in ogni caso determinare il superamento del 30% dell'indice edificatorio dell'ambito "di atterraggio" del Piano delle Regole.
- 1.1. Sono esclusi dalla presente disciplina gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa pre-individuati dallo strumento urbanistico, fatte salve specifiche previsioni disposte con le presenti norme.

**2. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori**

Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.

**3. Registro dei diritti edificatori e certificato**

- a) L'Ufficio Competente annota nel registro gli estremi della cessione e per ogni annotazione rilascia all'avente titolo, il certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- b) Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su "un'area di atterraggio" deve allegare il certificato:
  - alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo;
  - all'istruttoria per l'approvazione del Piano Attuativo.

**4. Verifica di trasferimento**

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.

A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.



## 5. Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.

Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

## TITOLO V – LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E ALTRE DEFINIZIONI

### Art. 22 DEFINIZIONE TECNICHE

1. Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri le cui "definizioni tecniche uniformi DTU", così come riportate nell' **Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695** posto in calce al Regolamento Edilizio.
2. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, le definizioni fanno riferimento all'Allegato 1 alle presenti NTA; a seguito dell'approvazione del Regolamento Edilizio tale allegato verrà disapplicato.
3. Ai sensi di quanto disposto dalla D.g.r. 24 ottobre 2019 – XI/695 con le presenti norme viene stabilita la definizione di "Altezza Urbanistica" e di "Volume urbanistico":

#### **AU - Altezza urbanistica**

- Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 mt, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare *"l'altezza utile"*.

#### **VU - Volume urbanistico**

- Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica – AU"
- Per gli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici storici dismessi dall'attività agricola il volume è afferente il prodotto della *"superficie coperta – SCOP"* per *"l'altezza lorda"*.
- Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a mt. 3,00, il volume urbanistico sarà determinato moltiplicando la *"superficie coperta – SCOP"* per *"l'altezza lorda"*.

**TITOLO VI – LINGUAGGIO DEL PIANO – DESTINAZIONI D'USO****Art. 23 DESTINAZIONI D'USO**

1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.
2. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda e destinazioni per servizi di interesse generale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.
3. Le **categorie funzionali/destinazioni d'uso** sono di seguito elencate in coerenza con quanto disposto dall'art. 23-ter del DPR 380/2001:
  - A. residenziale**
  - B. turistico-ricettiva**
  - C. commerciale**
  - D. produttiva e direzionale**
  - E. rurale / agricola**
  - F. di interesse generale**
4. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

**A. RESIDENZIALE****A1 Residenze**

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi.

Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande - art. 28;
- bed & breakfast - art. 29.

**B. TURISTICO-RICETTIVA****B1 Strutture ricettive alberghiere**

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel / motel;
- residenze turistico alberghiere;
- alberghi diffusi;
- condhotel

**B2 Ostelli della gioventù**

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

**B3 Villaggi turistici e campeggi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

**B4 Aree di sosta**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

**C. COMMERCIALE E PUBBLICI ESERCIZI****C1 Esercizio di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita<sup>1</sup> non superiore a 150 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

Nella categoria Esercizio di vicinato sono compresi anche i **temporary store** ovvero un particolare esercizio di vicinato negozio a tempo che rimane aperto in genere per limitati periodi sino a esaurimento della merce.

Rientrano inoltre nella presente categoria anche i **negozi storici**, intesi quali unità locali che svolgono attività di commercio al dettaglio in sede fissa;

**C2 Media struttura di vendita**

Sono medie strutture di vendita gli esercizi aventi SV superiore ai limiti di cui agli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

**C3 Grande struttura di vendita**

Sono le tipologie aventi SV superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

**C4.1 Centro commerciale**

Complesso avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni. A questa definizione sono riconducibili e quindi compresi, anche:

---

<sup>1</sup> per superficie di vendita (nelle presenti NTA abbreviata "SV") di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;



**C4.1.1 il centro commerciale aggregato**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

**C4.1.2 il centro commerciale multifunzionale**, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

**C4.1.3 il Factory Outlet Centre (FOC)**, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

#### **C4.2 Parchi commerciali**

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

#### **C5 Commercio all'ingrosso**

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e conto proprio e le rivende, in appositi locali, ad altri commercianti, all'ingrosso e al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Quando l'attività di commercio all'ingrosso è svolta senza sede propria (locali di magazzino e/o deposito) ma attraverso altre forme, si applicano le norme di ammissibilità previste per le destinazioni d'uso utilizzate (ufficio o abitazione).

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita al dettaglio sia di quella di commercio all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, laddove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nelle sue diverse tipologie. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente. Pertanto, qualora siano venduti i prodotti elencati al paragrafo 7.2 della d.g.r. n. 1193/2013 (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del d.lgs. n. 147/2012, la superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata per la vendita. [D.G. Commercio, turismo e servizi Circolare regionale 15 febbraio 2013 - n. 8 Comunicazioni in materia di somministrazione di alimenti e bevande, commercio all'ingrosso e commercio su aree pubbliche.



Il commercio all'ingrosso prevede anche la tipologia **Cash & Carry** ovvero "paga in contanti e porta via", formula distributiva di vendita di prodotti alimentari o non alimentari a utenti professionali, in possesso di partita IVA.

#### **C6 Esercizio di spaccio aziendale**

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

#### **C7 Distributori di carburante**

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

#### **C8 Vendita di merci ingombranti**

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali, 1/8 della s.l.

#### **C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande**

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, pub, caffè, gelaterie, pasticcerie con annessa salette, spazi relativi al funzionamento. Sono identificati prevalentemente nei locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto (o non), che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati. Sono anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono circoli anche privati con dotazione di spazi di intrattenimento ad esempio per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse per le quali valgono le limitazioni di cui alla l.r. 8/2013 art. 5).

Rientrano nella presente categoria i **locali storici**, intesi quali unità locali esclusivamente o prevalentemente dedite alla ristorazione o alla somministrazione di alimenti e bevande.

#### **C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo**

I pubblici esercizi dichiarati con la dicitura "attività pubblico spettacolo" afferiscono ad attività e spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, discoteche, sale da ballo, sale ricreative (bingo, biliardo, sale giochi, etc.).

### **COMMERCIO ONLINE E FORME SPECIALI DI VENDITA -DISPOSIZIONI ENERALI**

Lo svolgimento del commercio online e le altre forme speciali di vendita previste dal D.Lgs. 114/98 (vendite per corrispondenza, televisione o altri sistemi di comunicazione; vendita su catalogo e vendite effettuate al domicilio dei consumatori) non richiede una specifica destinazione d'uso dei locali in cui ha sede l'attività, in quanto la transazione commerciale non avviene in luogo fisico.

Si applicano le norme di ammissibilità previste per le destinazioni d'uso utilizzate (residenza, ufficio, deposito, magazzino o altro ecc..).

**D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE****D1 Artigianato e industria**

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte nella produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero.

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, la logistica merci e gli spedizionieri.

**D2 Artigianato di servizio**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, e che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione. Rientrano all'interno della categoria di Artigianato di servizio le imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici. Qualora tali attività siano insediate in ambiti a prevalente destinazione residenziale le emissioni dalle stesse prodotte dovranno essere compatibili con quest'ultima.

Ripenetrano in questa categoria anche le botteghe artigiane storiche, intese quali unità locali che svolgono la vendita diretta al dettaglio di beni o servizi, con vetrine poste su strada o situate al piano terreno degli edifici.

Rientrano in questa categoria anche le botteghe artigiane storiche, intese quali unità locali che svolgono la vendita diretta al dettaglio di beni o servizi, con vetrine poste su strada o situate al piano terreno degli edifici. Gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico dovranno essere di norma contenuti entro i limiti di 300 mq all'interno delle zone residenziali ovvero senza limiti per altre zone urbanistiche.

**D3 uffici/studi professionali**

Sono le attività inerenti la produzione di servizi rivolti sia alla persona che alle imprese svolte in locali destinati all'esercizio di attività professionali anche aperte al pubblico ( es. studi professionali, attività finanziarie ecc..).

Rientrano nella categoria degli uffici e studi professionali le attività di commercio elettronico "online" ovvero le attività commerciali e di transazioni per via elettronica e comprende attività diverse quali: la commercializzazione di beni per via elettronica, la distribuzione on-line di contenuti digitali ecc...

**E. RURALE / AGRICOLA****E1 residenza agricola**

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

**E2 attrezzature e infrastrutture produttive**

strutture dirette alla conduzione del fondo e necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

**E3 allevamenti**

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

**E3.1 allevamenti zootecnici famigliari**

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al titolo III capo X del Regolamento locale di igiene secondo il principio di reciprocità di cui al Decreto n. 173 del 19.03.2015 A.S.L. di Brescia

**E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari**

Così come definito dal vigente Regolamento Locale di Igiene.

In tema di distanze dagli allevamenti valgono i disposti di cui al titolo III capo X del Regolamento locale di igiene secondo il principio di reciprocità di cui al Decreto n. 173 del 19.03.2015 A.S.L. di Brescia

**E4 Agriturismo**

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

**E5 orto-floro-vivaismo**

L'orto-floro-vivaismo è un'attività puramente agricola, e così anche per le attività ad essa connesse ad eccezione di quelle non riconducibili direttamente a un'attività di coltivazione del fondo.

**E6 serre**

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

**F. SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE****F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS**

Comprendono le attrezzature ed i relativi spazi di servizio destinate alle attività di tipo sportivo localizzate all'aperto o in strutture/edifici coperti.

La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o privati convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

**F2 – Attrezzature culturali - CU**

Sono attività a forte richiamo di utenze quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, biblioteche ecc... Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

**F3 – Attrezzature per l'istruzione - IS**

Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria e secondaria di primo e secondo grado, di gestione, comunali, provinciali, regionali o statali ed anche private.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

**F4 –Impianti tecnologici - IT**

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni, cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere e per la regolazione e depurazione delle acque reflue ecc.





Sono comunque sempre ammessi i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle tabelle delle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

#### **F5 – Parcheggio – PP**

##### **-Se1-Parcheggi Pubblici-PP1**

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi e motocicli, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti o asserviti ad uso pubblico, gratuitamente in occasione degli interventi edilizi che li interessano.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcheggio che le relative corsie di manovra ed accesso.

##### **-Se2-Parcheggi Privati-PP2**

Sono spazi appositamente adibiti ed attrezzati per la temporanea sosta, fermata e custodia, anche dietro eventuale compenso, di vetture, motocicli e biciclette.

Quando gli impianti sono convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale. Si richiamano inoltre le disposizioni generali della precedente categoria Se1.

#### **F6 – Attrezzature pubbliche - AP**

Comprendono le attrezzature connesse al funzionamento delle attività amministrative quali municipio e altre attrezzature necessarie allo svolgimento dell'attività della pubblica amministrazione, ecc.

Detta area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

#### **F7 – Attrezzature sanitarie - SA**

Sono le strutture di tipo pubblico o privato destinate alla funzione di servizi quali: ospedali, case di cura, cliniche, centri di riabilitazione, beauty-farm, ecc.

Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### **F8 – Attrezzature sociali - SS**

Sono le strutture destinate alla funzione di servizi quali case per anziani o alloggi protetti, centri sociali, ecc. Quando gli impianti sono di proprietà pubblica o convenzionati per l'uso pubblico, sono computabili tra gli standard di livello comunale.

#### **F9– Attrezzature religiose - AR**

Ai sensi del capo III "norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi" della L.R 12/05 e s.m.i sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- c-bis) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Detta area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.



#### **F10 – Verde pubblico - VE**

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde.

Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Dette area sono computate come standard, necessari all'organica dotazione insediativa del comune.

#### **Art. 24 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa *categoria funzionale/principale* tra quelle sotto elencate:
  - residenziale
  - turistico-ricettiva
  - produttiva e direzionale
  - commerciale
  - rurale
  - servizi pubblici e/o di interesse generale
2. Oltre a quanto disposto al comma 1. comportano un aumento del fabbisogno di aree per servizi i mutamenti d'uso, attuati anche senza opere edilizie, per variazioni verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 500 mq di superficie lorda.
3. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo in quanto sono sempre considerati tra loro urbanisticamente compatibili, ovvero non comportano aumento del fabbisogno per aree a servizi, i cambi per destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.
4. Per i casi di mutamento d'uso che determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi si dovrà provvedere al reperimento o monetizzazione delle aree a standard necessarie per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente, ovvero si procederà al reperimento o monetizzazione di aree corrispondenti al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.

#### **Art. 25 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Ove compatibili con le norme di zona o le previsioni degli ambiti di trasformazione, le richieste di attivazione di Medie Strutture di vendita dovranno dare conto delle verifiche condotte in merito alla compatibilità degli impatti così come disposto dalla D.g.r. 5 dicembre 2007 - n. 8/6024 Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008.
2. Ai sensi della normativa regionale l'Amministrazione comunale potrà dotarsi di uno specifico provvedimento per individuare più dettagliatamente le tipologie di attività di vendita, di somministrazione e assimilabili e i relativi indirizzi localizzativi.
3. Nelle more della definizione di quanto al punto precedente, laddove ammesse, le strutture commerciali autorizzabili dovranno fornire ampia dimostrazione di sostenibilità come previsto dalle DGR applicative regionali.
4. L'autorizzazione commerciale dovrà essere contestuale o precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.



## **Art. 26    NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO**

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (ovvero le destinazioni di pubblici esercizi classificabili tra quelle dell'“attività di pubblico spettacolo” ai sensi delle presenti norme), non sono ammesse negli ambiti residenziali, tale inammissibilità vige sia per i locali di nuova costruzione che per cambiamenti di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
2. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e molestie verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.
3. In merito agli aspetti acustici, oltre a quanto prescritto nelle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16/04/1999 n. 215 *“Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi”* sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.



## **TITOLO VII – LINGUAGGIO DEL PIANO – PERTINENZE**

### **Art. 27 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti gli immobili ricadenti in comparti soggetti a Pianificazione attuativa nonché gli immobili ricadenti nei "nuclei di antica formazione" fatta eccezione per le disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli delle presenti norme "Nuclei di Antica Formazione" (Art. 32).
3. Per gli immobili appartenenti agli ambiti non urbanizzati negli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al precedente comma 1 dovrà essere garantito per l'intero corpo di fabbrica (ovvero quale tutela delle parti non oggetto di intervento) il rispetto tipologico degli elementi di copertura senza alterazioni rilevanti degli allineamenti di colmo e di gronda. Sono pertanto esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ai sensi del precedente comma 2 gli interventi su singole porzioni di immobili caratterizzati da copertura unitaria che non rispettano i principi di cui al precedente capoverso del presente comma, fatto salvo diverso parere di ammissibilità espresso dalla commissione per il paesaggio.

### **Art. 28 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI**

1. Per quanto riguarda il Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, in assenza della Deliberazione del Consiglio Comunale che ne definisca gli ambiti di esclusione con motivazioni afferenti a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, si applicano i disposti della L.R. n.7/17 e s.m.i

### **Art. 29 PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. In tema di parcheggi pertinenziali valgono i disposti dall'art. 41-sexies della L. 1150/1942 come modificato dalla L 122/1989 e s.m.i. integrati con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio.

### **Art. 30 RECINZIONI**

1. In tema di recinzioni valgono i disposti del Regolamento Edilizio.



## PARTE II –PIANO DELLE REGOLE

### Art. 31 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
3. Le prescrizioni impartite dallo stesso devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Servizi di interesse pubblico ed individuate nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia, si rimanda alle disposizioni del Piano dei Servizi.
6. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, per le stesse, nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sono possibili gli interventi afferenti la coltivazione del fondo e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti. L'edificazione sulle aree medesime potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del relativo strumento attuativo come stabilito dalla disciplina dal Documento di Piano e per le finalità e gli obiettivi dallo stesso perseguite.
7. Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, così come disciplinato dall'Art. 7; le disposizioni contenute nel progetto di rete ecologica assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione (nuove costruzioni e ampliamenti) interessate aree agricole e/o ambiti prioritari della REC soggette a Pianificazione attuativa



## TITOLO I – SISTEMA URBANO

### Art. 32 A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### 1. Finalità e obiettivi

- 1.1 Il patrimonio immobiliare del Nucleo di Antica Formazione (NAF) è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela secondo quanto disciplinato dal presente articolo.
- 1.2 Il PGT fissa il perimetro del Centro Storico, zona che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Tale zona corrisponde al “nucleo di antica formazione” degli ambiti urbani consolidati così come definiti dall’art.10 comma 2 L.R. 12/2005 e s.m.i. Tale zona, dove è perseguita la valorizzazione e la conservazione dell’ambiente esistente è individuata in cartografia con apposite perimetrie ed è considerata zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
- 1.3 Attraverso una specifica analisi, del patrimonio edilizio, sulla scorta di quanto già disciplinato dal vigente strumento urbanistico, la presente disciplina individua e dispone modalità di intervento per tutti i beni con caratteristiche storiche, monumentali, artistiche ed ambientali- paesistiche, meritevoli di salvaguardia e di conservazione ancorché già sottoposti e non ad apposita procedura tutela a seguito degli effetti dell’art.10 del Dlgs. 42 gennaio 2004 n.42.

#### 2. Destinazioni d’uso

- 2.1 Le destinazioni d’uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:  
A1 Residenze
- 2.2 Le destinazioni d’uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:  
B1 Strutture ricettive alberghiere  
B2 Ostelli della gioventù  
D2 Artigianato di servizio  
D3 uffici/studi professionali  
C1 Esercizio di vicinato  
C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 400 mq di SV  
C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande  
F2 Attrezzature culturali - CU  
F3 attrezzature per l’istruzione - IS  
F5 Parcheggi – PP  
F6 Attrezzature pubbliche - AP  
F7 Attrezzature sanitarie - SA  
F8 Attrezzature sociali - SS  
F10 Verde pubblico - VE
- 2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d’uso di cui all’Art. 23 non enunciate ai commi.
- 2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



### 3. Indici e parametri

Volume Urbanistico (VU):	esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.
Indice di copertura (IC):	esistente fatte salve disposizioni particolari di cui al presente art.
Indice di permeabilità:	esistente
Altezza dell'edificio:	fatte salve le disposizioni particolari di cui al presente articolo nonché a quanto previsto nei singoli piani attuativi, l'altezza di riferimento per gli altri interventi è da intendersi uguale o inferiore all'esistente.
Distanza dai confini:	fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente.
Arretramenti dal filo strada:	fatti salvi i contenuti dei piani attuativi, è da intendersi quella esistente

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

4.2 Per taluni comparti appositamente individuati, o, nell'eventualità individuati con apposita variante, dove è previsto il ridisegno planivolumetrico anche con incremento e trasposizione volumetrica e/o nuova edificazione, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un apposito **piano attuativo**. Tali piani attuativi sono classificati come Piani Particolareggiati d'ambito quando d'iniziativa pubblica e Piani di Recupero quando d'iniziativa privata.

### 5. Modalità di intervento

5.1 Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del centro storico (come definiti dagli elaborati di Piano nelle tavole grafiche), sono quelli di seguito specificati. Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela" di cui al regolamento edilizio comunale.

5.2 Fermo restando che la definizione dei gradi di intervento per gli edifici del centro storico riveste un carattere sintetico e ricognitorio, in quanto non è sempre stato possibile effettuare sopralluoghi esaustivi, qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento (se non già definita) è ammessa la riclassificazione dell'edificio, per singole UMI o porzioni di edificio, sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo sopralluogo e parere favorevole della Commissione del Paesaggio, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra costituirà deroga allo strumento urbanistico generale.

5.3 Gli interventi ammessi come indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle schede di rilevazione per i nuclei storici sono dettagliati ai seguenti punti.

#### 5.1 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - 1° LIVELLO

Appartengono alla presente categoria i fabbricati emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo (in cartografia di Piano e nelle schede di rilevazione dei NAF) indicati con il codice:

1A1, 1A2, 1A3, 1A4, 1A5, 1A6;  
 1B1, 1B2, 1B3, 1B4, 1B5, 1B6;  
 1C1, 1C2, 1C3, 1C4, 1C5, 1C6;  
 1D1, 1D2, 1D3, 1D4, 1D5, 1D6;

**1E1, 1E2, 1E3, 1E4, 1E5, 1E6;**

5.1.1 Sono gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ammessi dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001.

5.1.2 Tale modalità di intervento è sempre consentita su tutti gli edifici eventualmente vincolati ai sensi dell'art. 2 e dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004. Gli interventi su questi edifici devono essere finalizzati alla conservazione dell'intero edificio o della parte vincolata secondo i principi del restauro scientifico e per questi edifici o per le parti già vincolate ai sensi titolo II del D.lgs. 42/2004, le destinazioni compatibili di cui alle presenti norme saranno determinate dal livello di coerenza con la tutela definito dal progetto approvato dalla competente Soprintendenza.

**5.2 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI 2° LIVELLO CON PARZIALE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CON MANTENIMENTO DEI PROFILI E DELLE STRUTTURE**

**Appartengono alla presente categoria i fabbricati di solo interesse ambientale senza particolari emergenze (in cartografia di Piano e nelle schede di rilevazione dei NAF) indicati con il codice:**

**2A1, 2A2, 2A3, 2A4, 2A5, 2A6;**

**2B1, 2B2, 2B3, 2B4, 2B5, 2B6;**

**2C1, 2C2, 2C3, 2C4, 2C5, 2C6;**

**2D1, 2D2, 2D3, 2D4, 2D5, 2D6;**

**2E1, 2E2, 2E3, 2E4, 2E5, 2E6;**

5.2.1 Per gli edifici sopra richiamati, oltre a quanto disposto dall'art 3 comma 1) lettera c) del DPR 380/2001, sono ammessi gli interventi di cui all'elenco seguente; fatta salva comunque la conservazione e recupero degli elementi architettonici riportati nei commi precedenti:

- modifica delle destinazioni d'uso coerentemente con i disposti del presente articolo;
- miglioramento del livello organizzativo e funzionale dell'intero edificio, con modifiche distributive interne;
- rinnovo e sostituzione degli elementi strutturali interni anche mediante traslazione della quota di imposta dei solai con alterazione delle altezze afferenti agli elementi interni;
- modifiche del posizionamento delle aperture di facciata e realizzazione di nuove finalizzate alla riorganizzazione dei rapporti vuoto/pieno;
- realizzazione e di nuove aperture per la formazione di autorimesse nonché di vetrine per spazi commerciali o di pubblico esercizio.
- aggiunta di sporti (balconi, tettoie ecc.) potrà avvenire esclusivamente sui fronti interni, mentre è vietata sui fronti principali prospicienti la pubblica via;
- limitato incremento volumetrico finalizzato alla riorganizzazione di eventuali vuoti presenti nel fabbricato (es. chiusura di piccole tasche) entro il limite del 10% del volume complessivo caratterizzante l'unità abitativa. Tale eventualità non potrà comunque determinare disassamento alla continuità delle linee di gronda di edifici a cortina.
- utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti in sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente. Per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima assoluta all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a 1,50m., con un'altezza ponderale di 2,40 m. L'aumento della volumetria esistente è vincolato alla possibilità massima di sopraelevazione dall'imposta dell'ultimo solaio di 25 cm, esclusivamente al fine del raggiungimento dei requisiti sopra citati;





- chiusura delle parti aperte come porticati, logge coerentemente con quanto disposto dal Regolamento edilizio comunale;
- riorganizzazione degli spazi verdi e delle corti con interventi tesi al recupero di parti degradate, comunque nel rispetto delle alberature di pregio esistenti. E' ammesso nei cortili e nei giardini l'occupazione di superficie finalizzata alla ricollocazione dei volumi derivanti dalla demolizione delle superfetazioni.

### **5.3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

**Appartengono alla presente categoria i fabbricati di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti (in cartografia di Piano e nelle schede di rilevazione dei NAF) indicati con il codice:**

**3A1, 3A2, 3A3, 3A4, 3A5, 3A6;**

**3B1, 3B2, 3B3, 3B4, 3B5, 3B6;**

**3C1, 3C2, 3C3, 3C4, 3C5, 3C6;**

**3D1, 3D2, 3D3, 3D4, 3D5, 3D6;**

**3E1, 3E2, 3E3, 3E4, 3E5, 3E6;**

5.3.1 Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi dall'art 3 comma 1) lettera d) del DPR 380/2001.

La ristrutturazione edilizia come sopra definita ai fini della disciplina delle presenti norme, ricomprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (tale assunto si configura come previsione particolare definita dal presente strumento urbanistico).

5.3.2 Per gli edifici classificati come ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento nella misura massima del 15% della volumetria esistente finalizzato al miglioramento igienico e distributivo. L'ampliamento può avvenire attraverso:

- allargamento del sedime sul fronte interno, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile e alla condizione che vengano salvaguardati gli allineamenti di facciata, di gronda e la continuità delle falde;
- sopraelevazione del solaio di copertura entro il limite massimo di 0,50 cm finalizzato al riutilizzo abitativo dei sottotetti.

5.3.3 Limitatamente per i fabbricati identificati con il codice **3D3** è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti mediante soprizzo ai sensi dell'art. 64 comma 1 della l.r. 12/2005.

5.3.4 In tema di abbaini, lucernari e tasche si rimanda ai criteri operativi di tutela disciplinati del regolamento edilizio comunale

### **5.4 EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE O IN CONTRASTO CON ESSO**

**Appartengono alla presente categoria i fabbricati (in cartografia di Piano e nelle schede di rilevazione dei NAF) indicati con il codice:**

**4A1, 4A2, 4A3, 4A4, 4A5, 4A6;**

**4B1, 4B2, 4B3, 4B4, 4B5, 4B6;**

**4C1, 4C2, 4C3, 4C4, 4C5, 4C6;**

**4D1, 4D2, 4D3, 4D4, 4D5, 4D6;**

**4E1, 4E2, 4E3, 4E4, 4E5, 4E6;**

5.4.1 Sono classificati come tali i corpi edilizi di carattere accessorio, le superfetazioni, gli annessi residenziali o rustici di piccole dimensioni.

5.4.2 Per i manufatti legalizzati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia; in assenza di tale



condizione dovranno essere demoliti all'atto del rilascio del titolo abilitativo per qualsiasi intervento sull'unità edilizia di pertinenza.

- 5.4.3 Per gli edifici così identificati è consentita, mediante interventi di demolizione e ricostruzione, la traslazione o modificazione (senza incremento) del volume dei corpi accessori, qualora legalizzati, e delle superfetazioni al fine di migliorare l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi e degli stessi volumi, anche mediante accorpamento all'edificio principale.

## **5.5 EDIFICI SOTTOPOSTI A PIANO DI RECUPERO**

- 5.5.1 Per gli edifici per i quali le schede di piano prevedono l'obbligo di Piano di Recupero è consentita l'attivazione dello stesso per stralci unitari. In tal caso i progetti dovranno dotarsi di adeguate elaborazioni atte a dimostrare la fattibilità graduale degli interventi con particolare attenzione agli aspetti paesaggistici. Le indicazioni progettuali contenute nell'elaborato "planovolumetrico" assumono valore di indirizzo.

## **6. Disposizioni particolari**

- 6.1 Al lotto identificato in cartografia di piano con la sigla **PCC3** è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 150 mq di SL, esclusivamente per destinazioni C9.1, aggiuntivi alla SL generata dal recupero della darsena, da realizzarsi nella porzione sud del comparto su unico piano. L'attivazione degli interventi è condizionata alla presentazione di Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale dovranno essere cedute all'amministrazione comunale le aree classificate ad "interesse pubblico" ricadenti nel perimetro del comparto.

## **Art. 33    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO**

### **1. Finalità e obiettivi**

- 1.1 Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente.

### **2. Destinazioni d'uso**

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
- A1 Residenze
- 2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
- B1 Strutture ricettive alberghiere
  - B2 Ostelli della gioventù
  - D2 Artigianato di servizio
  - D3 uffici/studi professionali
  - C1 Esercizio di vicinato



C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **3. Indici e parametri**

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,40 mq/mq con possibilità di incremento del 30<sup>2</sup>% nei lotti saturi<sup>3</sup>

Indice di permeabilità: 0.30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

### **4. Modalità attuative**

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

### **5. Disposizioni particolari**

5.1 Al lotto identificato in cartografia di piano con la sigla PCC2 è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 90 mq di SL per destinazioni compatibili con quanto definito al precedente comma 2 e un'altezza massima dell'edificio pari a 8,00 m. L'attivazione degli interventi è condizionata alla presentazione di Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale saranno definite le modalità di assolvimento degli standard urbanistici secondo le disposizioni del successivo Art. 52.

---

<sup>2</sup> Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

<sup>3</sup> lotti saturi alla data di adozione della presente variante.

**Art. 34    AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON L'EDIFICAZIONE DEL CONSOLIDATO COSTITUENTI OCCLUSIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE****1. Finalità e obiettivi**

1.1 Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In particolare, il piano evidenzia con i presenti ambiti le realtà residenziali costituite a ridosso dei nuclei di antica formazione. In ragione dell'interferenza del tessuto residenziale recente con gli insediamenti di matrice storica. Nella presente tipologia rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per scelte architettoniche impiegate singolarmente.

**2. Destinazioni d'uso**

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



### 3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF):	0,35 mq/mq con possibilità di incremento del 30 <sup>4</sup> % nei lotti saturi <sup>5</sup>
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Altezza dell'edificio:	8,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

### 5. Disposizioni particolari

5.1 Lotti liberi - Le tavole di Piano individuano con apposita grafia i **lotti non edificati** e collocati in prossimità (o interni) al tessuto urbano consolidato con vocazione prevalentemente residenziale. L'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato. L'attivazione degli interventi all'interno dei lotti liberi è subordinata a Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale, nel rispetto degli indici e parametri di cui al presente articolo, si dovrà dimostrare la modalità di assolvimento degli standard urbanistici di cui all'Art. 52.

## Art. 35    **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE IDENTIFICATI CON I NUCLEI DI RILEVANZA AMBIENTALE E PAESISTICA**

### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Con gli ambiti di cui al presente articolo il piano individua le parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In particolare, il piano evidenzia con i presenti ambiti le realtà residenziali costituite a ridosso dei nuclei di antica formazione. In ragione dell'interferenza del tessuto residenziale recente con gli insediamenti di matrice storica. Nella presente tipologia rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per scelte architettoniche impiegate singolarmente.

### 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

---

<sup>4</sup> Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

<sup>5</sup> lotti saturi alla data di adozione della presente variante.



2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- B1 Strutture ricettive alberghiere
- B2 Ostelli della gioventù
- D2 Artigianato di servizio
- D3 uffici/studi professionali
- C1 Esercizio di vicinato
- C2 Media struttura di vendita
- C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS
- F2 Attrezzature culturali - CU
- F3 attrezzature per l'istruzione - IS
- F5 Parcheggi – PP
- F6 Attrezzature pubbliche - AP
- F7 Attrezzature sanitarie - SA
- F8 Attrezzature sociali - SS
- F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **3. Indici e parametri**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Indice edificabilità fondiaria (IF): | 0,30 mq/mq con possibilità di incremento del 30 <sup>6</sup> % nei lotti saturi <sup>7</sup> |
| Indice di permeabilità:              | 0,30 mq/mq   |
| Altezza dell'edificio:               | 8,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore                |

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

### **4. Modalità attuative**

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

### **5. Disposizioni particolari**

5.1 Al lotto identificato in cartografia di piano con la sigla PCC1 è attribuita una potenzialità edificatoria pari a 300 mq di SL per destinazioni compatibili con quanto definito al precedente comma 2 e con un'altezza massima dell'edificio pari a 5,00 m. L'attivazione degli interventi è condizionata alla presentazione di Permesso per Costruire Convenzionato attraverso il quale saranno definite le modalità di assolvimento

---

<sup>6</sup> Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

<sup>7</sup> lotti saturi alla data di adozione della presente variante.



degli standard urbanistici secondo le disposizioni del successivo Art. 52.

5.2 Per l'ambito appositamente individuato con norma particolare n.33 è ammesso il sopralzo dell'edificio esistente fino ad ottenere un'altezza massima pari a 2 piani fuori terra entro il limite massimo di altezza dell'edificio 8,00 m).

## **Art. 36 VP -VERDE PRIVATO**

### **1.Finalità e obiettivi**

Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica.

Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

In tali ambiti è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

Negli ambiti qualificati come verde privato gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme. Per le destinazioni compatibili valgo le disposizioni degli ambiti residenziali di cui all'Art. 35.

Nel caso di interventi che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento volumetrico una tantum non superiore al 20% dei parametri dell'edificio preesistente. Tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di: edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde, piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago, il tutto entro quanto stabilito dalle disposizioni dal Regolamento Edilizio Comunale.

## **Art. 37 D1 – PRODUTTIVA ARTIGIANALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO**

### **1.Finalità e obiettivi**

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività artigianali occupati da edifici produttivi aventi capacità occupazionale per i quali si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.

1.2 Obiettivo del piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e lo sviluppo delle attività produttive esistenti anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di mantenere elevata competitività e capacità di diversificazione produttiva.



## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

D1 Artigianato e industria

D2 Artigianato di servizio

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite del 20% della sl produttiva comunque per un max di 150 mq di sl (divisibili in n.2 unità) con vincolo di pertinenzialità all'immobili produttivo<sup>8</sup>

C1 esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C7 distributori di carburante

C8 vendita di merci ingombranti

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

C9.2 Pubblici esercizi – Attività di pubblico spettacolo

D3 uffici/studi professionali

F1– Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 – Attrezzature culturali - CU

F3 – attrezzature per l'istruzione - IS

F4 –Impianti tecnologici - IT

F5 – Parcheggi – PP

F6 – Attrezzature pubbliche - AP

F7 – Attrezzature sanitarie - SA

F8 – Attrezzature sociali – SS

F10 – Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

---

<sup>8</sup> -L'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata;

-Il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;

-L'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;

-Le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

-La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo.



**3. Indici e parametri**

Indice edificabilità fondiaria (IF):	1,00 mq/mq
Indice di copertura (IC):	0.70 mq/mq
Indice di permeabilità:	0.15 mq/mq
Altezza dell'edificio:	12,00 mt

- 3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.
- 3.2 I limiti di altezza di cui al comma 3, previo parere della commissione per il paesaggio, potranno essere derogati per la realizzazione di magazzini verticali automatizzati a condizione che le superfici coperte degli stessi non superino il 10% della superficie coperte complessiva dei fabbricati esistenti o di previsione. Le altezze degli edifici atti ad ospitare i magazzini automatizzati non potranno comunque superare il limite di 18 mt.

**4. Modalità attuative**

- 4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

**5. Disposizioni particolari**

- 5.1 **DCA -Depositi a cielo aperto** - La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione e sigla "DCA" gli ambiti territoriali adatti e già occupati da attività di deposito, stoccaggio e movimentazione da svolgersi all'aperto, ovvero lavorazione all'aperto nell'ambito di una adeguata sistemazione paesistica del lotto nonché idonee a reperire le aree per trasferire attività di deposito esistenti incompatibili con i relativi contesti ambientali. Su tali aree sono consentiti interventi edilizi volti alla realizzazione di fabbricati strettamente connessi alla conduzione delle attività economiche esistenti entro il limite massimo del 20% di IC. L'attuazione degli interventi edificatori è subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire convenzionato attraverso il quale si dovrà dimostrare l'assolvimento degli standard urbanistici ai sensi dei disposti di cui al successivo Art. 52; i progetti dovranno inoltre prevedere una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità costituita da una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone, e da una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
- 5.2 Per l'ambito appositamente individuato con norma particolare n.22 in località Peschiera Maraglio è consentito il sopralzo della struttura esistente fino ad un'altezza massima dell'edificio di 10,00 m per destinazioni D1 Artigianato e industria D2 Artigianato di servizio.

**Art. 38    AMBITI TERRITORIALI A LAGO CARATTERIZZATI DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALL'ATTIVITA' RICETTIVA E TURISTICA****1.Finalità e obiettivi**

- 1.1 Sono ambiti territoriali prevalentemente a lago destinati all'attività di supporto alla funzione ricettiva (balneazione, sosta, gioco libero, ristorazione all'aria aperta ecc..).



## **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F5 Parcheggi – PP

F10 Verde pubblico - VE

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C1 Esercizio di vicinato

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## **3. Indici e parametri**

Indice edificabilità fondiaria (IF): esistente con possibilità di incremento del 30%

Indice di permeabilità: 0.50 mq/mq

Altezza dell'edificio: esistente

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

3.2 E' inoltre sempre consentita, oltre ai limiti di cui al comma 3, la realizzazione di attrezzature edificate accessorie e temporanee (servizi igienici, cabine spogliatoi, plateatici, ecc...) di uso pubblico, previa convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale in cui siano fissati il periodo di permanenza della struttura, la tipologia dei materiali della struttura, l'impiego a garantire l'uso pubblico delle stesse e l'impiego a ripristinare l'area come d'origine, scaduto il periodo d'uso fissato

## **4. Modalità attuative**

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

## **Art. 39 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RICETTIVA TURISTICO – ALBERGHIERE**

### **1. Finalità e obiettivi**

1.1 Sono ambiti territoriali già occupati da attività prevalentemente ricettive turistico-alberghiere e a pubblici esercizi delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole realtà in ambiti consoni al sistema di contesto.



## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F5 Parcheggi – PP

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 3. Indici e parametri

Indice edificabilità fondiaria (IF): 0,85 mq/mq con possibilità di incremento del 30<sup>9</sup>% nei lotti saturi<sup>10</sup>

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 11,50 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

## 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

## Art. 40 AMBITI PER ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

### 1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti territoriali già occupati da attività ricettive all'aria aperta quali villaggi turistici delle quali si prevede lo sviluppo funzionale delle singole realtà compatibilmente all'assetto urbanistico ed alla salvaguardia ambientale del sistema di contesto.

---

<sup>9</sup> Non cumulabile con eventuali altre premialità calcolato in rapporto alla SL esistente autorizzata. -Dell'ampliamento consentito non potranno beneficiare gli edifici che alla data di entrata in vigore delle presenti norme hanno già utilizzato l'incremento volumetrico consentito dalle NTA previgenti (potranno comunque beneficiare della parte residua fino al raggiungimento del 30%).

<sup>10</sup> lotti saturi alla data di adozione della presente variante.



## 2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B3 Villaggi turistici e campeggi

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F5 Parcheggi – PP

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 3. Indici e parametri

Indice edificab. fondiaria (IF) per uffici e servizi<sup>11</sup>: 0,15 mq/mq

Superficie piazzole: La dimensione minima delle piazzole standard è di mq 45. Possono essere realizzate piazzole di dimensioni ridotte non inferiore a mq 25 per un numero non superiore al 15 per cento del totale delle piazzole esistenti

Superficie lorda massima (SL) per allestimenti fissi: 40,00 mq per piazzola autorizzata

Altezza dell'edificio: 4,50

3.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

## 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18.

4.2 In sede di presentazione dei progetti dovrà essere dimostrato il rispetto dei requisiti minimi di cui al Regolamento regionale 19 gennaio 2018 - n. 3 Disposizioni per la disciplina e la classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta in attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27.

4.3 La realizzazione Uffici direzionali connessi alle attività, i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative è soggetto a permesso per Costruire Convenzionato mediante il quale con l'amministrazione comunale verranno stabilite le modalità di assolvimento degli standard urbanistici di cui all' Art. 52.

4.4 La realizzazione di nuove unità abitative fisse o nuove piazzole è soggetto a permesso per Costruire Convenzionato mediante il quale con l'amministrazione comunale verranno stabilite le modalità di

---

<sup>11</sup> Uffici direzionali connessi alle attività nonché i servizi in generale riservati ai turisti ospitati nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio d'alimentari, i bar e vendita di articoli vari, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative



assolvimento degli standard urbanistici secondo le modalità stabilite all' Art. 52 e prescrivendo fin d'ora il parametro del 100% di aree standard per mq di nuova piazzola.

4.5 Non sono soggetti a titolo abilitativo gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan a condizione che tali allestimenti conservino i meccanismi di rotazione in funzione e non possiedano alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati senza preventiva richiesta di titolo abilitativo pre-ingressi in materiale rigido removibile, purché non coprano una superficie superiore a 12 mq e non superino (in altezza ed in larghezza) di oltre 25 cm il mezzo di cui costituiscono pertinenza.

4.6 All'interno di ogni singolo ambito (attività) dovrà essere prevista una presenza di essenze arboree ad alto fusto per una densità minima di due piante ogni piazzola. Le essenze arboree dovranno essere di specie autoctona.

4.7 Per ogni attività, lungo i lati confinanti con ambiti a destinazione diversa dovrà essere messa a dimora una siepe sempreverde costituita da essenze arbustive ed arboree di specie.

### **5. Disposizioni particolari**

1. Per l'ambito appositamente individuato come **NP1** è possibile insediare le destinazioni ammesse di cui all'Art. 39 AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RICETTIVA TURISTICO – ALBERGHIERE delle presenti NTA; i parametri stereometrici applicabili sono i seguenti:

Indice edificabilità fondiaria (IF):	0,85 mq/mq
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Altezza dell'edificio:	8,00 mt

### **Art. 41 DISTRIBUTORE DI CARBURANTE**

1. Gli impianti di distributori di carburante esistenti sono individuati nelle tavole del Piano delle regole con apposita retinatura. Tali impianti possono essere ampliati e potenziati, con le limitazioni e le procedure consentite dalle normative vigenti in materia.

2. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Indice di copertura (IC):	0.50 mq/mq
Indice edificabilità fondiaria (IF):	0,20 mq/mq

2.1 In caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è consentito il mantenimento, se eccedenti, dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.

3. Sono compatibili con l'attività di distribuzione di carburanti le destinazioni C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande, C1 esercizio di vicinato.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.



## TITOLO II – SISTEMA EXTRAURBANO

### Art. 42    AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI

#### 1. Obiettivo del piano

- 1.1 Il PdR individua le aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art.59 della legge regionale n.12 dell'11 marzo 2005.
- 1.2 Il PGT si pone come obiettivi prioritari il miglioramento dell'attività produttiva agricola, comprese le attività ad essa connesse, la tutela dell'ambiente e dei valori paesaggistici del territorio comunale e la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo di formazione storica.
- 1.3 Sono aree destinate alla trasformazione edilizia finalizzata agli insediamenti produttivi di tipo agricolo anche privi di opere di urbanizzazione così come normati dal titolo III della LR12/2005 e s.m.i e secondo gli indici ed i limiti sottoesposti.
- 1.4 Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero edilizio e funzionale dei manufatti esistenti al fine di contenere il consumo di suolo.
- 1.5 Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, officine e deposito macchine agricole anche ai sensi degli artt. 14 e 15 del D.lgs. 228/2001, impianti per la produzione di agri-energie secondo le modalità previste dall'art.60 della legge regionale n.12/05.
- 1.6 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 1.7 La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 della l.r.12.05 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.8 Nel rispetto delle distanze di natura igienico sanitaria (dalle stalle, dalle concimaie, ecc.) l'abitazione dovrà sorgere in prossimità delle strutture edilizie aziendali (dove esistenti) al fine di evitare ogni possibile frammentazione strutturale dell'azienda sul territorio.
- 1.9 Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" e di asservimento dell'immobile alla destinazione agricola, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
- 1.10 Al fine della ricomposizione della rete ecologica gli interventi dovranno rispettare le disposizioni specifiche dettate dallo studio di REC e quelle disposte dall'Art.67 e 69 della Rete Verde Paesistica del PTCP.

#### 2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:
  - E1 residenza agricola
  - E2 attrezzature e infrastrutture produttive
  - E3.1 allevamenti zootecnici famigliari
  - E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari



- E4 Agriturismo
- E5 orto-floro-vivaismo
- E6 serre

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- C6 esercizio di spaccio aziendale
- F5 Parcheggi – PP
- F10 Verde pubblico - VE

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 3. Indici e parametri

Indice di edificabilità Fondiaria (IF): per E1 residenza agricola:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

Indice di copertura (IC): per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;

- 10% dell'intera superficie aziendale;
- 20% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E5 orto-floro-vivaismo;
- 40% dell'intera superficie aziendale per le destinazioni E6 serre;

Altezza dell'edificio:

- 10,50 m per E2 attrezzature e infrastrutture produttive E3.1 allevamenti zootecnici famigliari; E3.2 allevamenti zootecnici non famigliari;
- 8,00 m per E1 residenza agricola;

3.1 Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.

3.2 Per quanto attiene ad eventuali specificazioni in materia di allevamenti e concimaie, si rimanda al REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

### 4. Modalità attuative

4.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18 nonché al Titolo III della l.r. 12/2005 "norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".

### 5. Norme particolari

#### 5.1 Centri ippici

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.



## 5.2 Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all'Art. 45 delle presenti norme.

Per gli edifici o parte di essi non più adibiti ad uso agricolo, fatto salvo il rispetto delle disposizioni dettate dal regolamento edilizio comunale in termini di distanze, sono ammesse destinazioni per allevamento di animali "da compagnia" e servizi connessi come pensioni, tolettatura, addestramento, ecc. Per tale fattispecie non devono ricorrere i presupposti temporali di dismissione di cui al successivo Art. 45 delle presenti norme.

## Art. 43    AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICA

### 1. Obiettivo del piano

- 1.1 Sono le parti del territorio di particolare pregio ambientale e paesaggistico e di rispetto dell'abitato destinate prevalentemente alle sole attività agricole di conduzione del fondo con limitate e circostanziate possibilità di trasformazione edificatoria anche per i titolari ex Art.59 L.R. 12/2005 e per le quali si prevedono la tutela, il recupero e la valorizzazione.
- 1.2 Al fine della ricomposizione della rete ecologica gli interventi dovranno rispettare le disposizioni specifiche dettate dallo studio di REC e quelle disposte dall'Art.67 e 69 della Rete Verde Paesistica del PTCP.

### 2. Prescrizioni generali

- 2.1 In tale Ambito sono consentiti esclusivamente gli ampliamenti delle attività agricole esistenti secondo gli indici, parametri, destinazioni e disposizioni di cui all'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** "agricola produttiva", non è altresì consentito l'insediamento di nuove aziende agricole.
- 2.2 Il permesso di costruire potrà essere rilasciato solo ai soggetti di cui all'art.60 della L.R. 12/2005, in particolare nel rispetto dei criteri insediativi legati alle attività agricole e per la conduzione del fondo e alla realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo, dei famigliari se conduttori del fondo e dei dipendenti agricoli.
- 2.3 È consentita la possibilità di riattivare a destinazione agricola gli immobili esistenti e già dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente; per tale fattispecie sono consentiti ampliamenti dei fabbricati esistenti secondo gli indici e parametri di cui alle aree agricole produttive da eseguire esclusivamente sulle aree pertinenti indicate con perimetro nelle tavole di Piano o definite dal regolamento edilizio.

### 3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo

- 3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all' Art. 45 delle presenti norme.

#### 3.2 Centri ippici

Nelle aree di cui al comma 1 dell'art 59 della l.r. 12/2005, ovvero nelle aree destinate all'agricoltura, sono altresì ammessi la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei centri ippici ai sensi del primo periodo, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 43, comma 1, della l.r. 12/2005 fatta eccezione per gli interventi realizzati dall'imprenditore agricolo professionale.

- 3.3 Per gli edifici o parte di essi non più adibiti ad uso agricolo, fatto salvo il rispetto delle disposizioni dettate





dal regolamento edilizio comunale in termini di distanze, sono ammesse destinazioni per allevamento di animali “da compagnia” e servizi connessi come pensioni, tolettatura, addestramento, ecc. Per tale fattispecie non devono ricorrere i presupposti temporali di dismissione di cui al successivo Art. 45 delle presenti norme.

## **Art. 44    AMBITI AGRICOLI DI TUTELA**

### **1. Obiettivo del piano**

1.1 Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati prevalentemente di recente formazione, o corrispondenti alle aree in cui sono previste trasformazione dal Documento di Piano.

### **2. Disposizioni specifiche**

2.1 Nelle aree “aree agricole di tutela dell’abitato” non è prevista la modifica stabile delle condizioni di fatto, al fine di preservare tali porzioni di territorio.

2.2 Nelle aree agricole di tutela dell’abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico non è consentita la costruzione di nuovi complessi agricoli. Sono ammessi limitati ampliamenti in ambiti contigui alle strutture esistenti agricole entro il limite massimo di 500 mq di SI. Per i limiti di altezza si rimanda a quanto disposto per le aree agricole produttive di cui all’Art. 42.

2.3 Le aree ricomprese negli ambiti di tutela dell’abitato per il controllo dello sviluppo urbanistico sono computabili al fine del potenziale edificatorio (per destinazioni agricole da localizzare in aree agricole produttive e aree di tutela degli ambiti di valore paesaggistico) secondo gli indici di cui all’Art. 42.

2.4 Per tali aree è consentito, là dove compatibile con le condizioni del contesto, l’utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto attraverso la realizzazione di nuovi manufatti o di nuovi insediamenti.

### **3. Disposizioni per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo**

3.1 Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d’intervento di cui all’ Art. 45 delle presenti norme.

## **Art. 45    EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA**

### **1. Obiettivo del piano**

1.1 Obiettivo del PGT è il contenere il consumo di suolo anche mediante la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice rurale dismesso dall’attività agricola.

1.2 Sono classificabili come “edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola” gli immobili che da documentazione comprovata

- non sono agricoli in base a titoli legittimanti;
- **non sono più adibiti da almeno 3 anni ad attività agricola** (anche se non puntualmente identificati nelle tavole di Piano), per i quali le norme consentono la loro riconversione per destinazioni compatibili con il contesto entro i limiti delle disposizioni seguenti.



## **2. Destinazioni d'uso**

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

C1 Esercizio di vicinato

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

D2 Artigianato di servizio

D3 uffici/studi professionali

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero – AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F5) Parcheggi (P)

F6 Attrezzature pubbliche (AP)

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

2.5 Fermo restando quanto disciplinato dalle presenti norme è comunque sempre ammessa la possibilità di riconvertire gli immobili alla destinazione agricola; per tali fattispecie si applicheranno le norme di zona nelle quali gli edifici ricadono.

## **3. Limiti per riconversione edifici storici o moderni se questi ultimi contraddistinti da tipologie costruttive coerenti con il contesto:**

### **Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni di cui ai commi 2.1 e 2.2:**

- Preesistente con possibilità di incremento del 15% per gli immobili indicati in cartografica come "edifici residenziali non connessi all'attività agricola" da realizzarsi all'interno delle aree di pertinenza.

### **Altezza dell'edificio:**

- Preesistente o comunque entro i limiti degli indici di zona;

3.1 La storicità dei fabbricati o la loro tipologia costruttiva "coerente con il contesto" di cui alle premesse del comma 3 dovrà essere dimostrata attraverso relazione tecnica descrittiva/fotografica e sottoposta alla valutazione della commissione del paesaggio.

## **4. Limiti per riconversione edifici non storici la cui natura e finalità era riservata alle attrezzature e infrastrutture produttive agricole, allevamenti ecc.. contraddistinti da elementi costruttivi incongrui con il contesto spesso riconoscibili nella tipologia della prefabbricazione e ad essa assimilabile ovvero edifici e fabbricati non in possesso delle caratteristiche di cui al precedente comma 3 primo periodo.**

### **Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni A1, C1, D2, D3:**

- 30% della Superficie Lorda (SL) preesistente fatta eccezione per quelli già destinati a residenza dell'imprenditore per i quali potrà essere recuperato il 100% della SL. L'eventuale parte di edificio eccedente la quota del 30% di SL oggetto di recupero di cui sopra dovrà essere demolita a fronte di



un recupero complessivo del contesto con contestuale riconoscimento di crediti volumetrici così come stabilito dal successivo comma 5.1.

**Limiti al recupero della Superficie Lorda (SL) per destinazioni B1 e C9.1:**

- 100% della Superficie Lorda (SL).

**Altezza dell'edificio:**

- Preesistente o comunque entro i limiti degli indici di zona;

**5. Modalità attuative**

- 5.1 Gli edifici agricoli dismessi o incongrui (sopra definiti come non storici), possono essere demoliti a fronte del riconoscimento di crediti volumetrici pari al 50% della "SL esistente da demolire" da trasferire nel tessuto urbano consolidato secondo le modalità di cui al precedente Art. 21.
- 5.2 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 18 delle presenti norme. Il recupero degli immobili di cui al presente comma è attivabile mediante le tipologie di intervento di cui al DPR 380/2001 art.3 lettere a, b, c, d.
- 5.3 Nel caso il progetto di recupero con nuove destinazioni interessa una superficie lorda di pavimento complessiva superiore a mq 500 l'intervento sarà condizionato dalla preventiva approvazione di Permesso per Costruire Convenzionato che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri abitanti.
- 5.4 Nel caso di edifici extragricoli in base a titoli legittimanti, è consentito un incremento tantum del 20% della SL esistente da collocarsi sull'area di pertinenza degli stessi come definita dai titoli stessi e dal Regolamento Edilizio.

**6. Attrezzature servizio della conduzione agricola del fondo o comunque ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo**

- 6.1 È ammessa per i non IAP, a mezzo di permesso di costruire oneroso e convenzionato, la realizzazione di attrezzature al servizio della conduzione agricola del fondo o comunque ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, qualora all'interno del fondo non siano presenti strutture alla data di adozione delle presenti norme, a condizione che:
- la superficie massima realizzabile comunque, non potrà essere superiore a m<sup>2</sup> 40,00 con Hf ≤ 3,50 m;
  - la superficie del fondo necessaria alla costruzione, localizzata nel territorio comunale, dovrà essere superiore ai m<sup>2</sup> 5.000, con destinazione assimilabile alle Zone E di cui al DI 1444/1968;
  - non potrà essere autorizzata più di una struttura sull'intero territorio comunale riconducibile al medesimo soggetto privato/giuridico/ecc.. nel computo vanno tenute conto anche le strutture esistenti;
  - la localizzazione della struttura dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale;
  - per poter realizzare tale struttura si dovrà trascrivere a cura e spese del proponente, su tutti i fondi assimilabili alle Zone E, di proprietà del proponente stesso, posti all'interno del territorio comunale, indipendentemente dalla loro superficie, un vincolo di non edificazione e un vincolo di destinazione d'uso a servizio della conduzione agricola del fondo;
  - la tipologia costruttiva sarà di norma del tipo a falde in coppi, struttura in legno e rivestimento esterno in legno.

In generale le strutture di cui al punto precedente dovranno essere limitate al minimo indispensabile per gli usi previsti e la compatibilità della presenza di tali strutture dovrà essere determinata caso per caso



mediante la procedura di autorizzazione paesaggistica.

6.2 Per gli edifici esistenti è consentito un ampliamento un tantum del 20% del volume esistente nel rispetto dell'altezza esistente.

## 7. Norme particolari

La presente disciplina conferma le norme particolari dello strumento urbanistico vigente. Tali disposizioni prevalgono rispetto a quanto stabilito dai precedenti commi 3 e 4.

**Ambito n. 21 Località Sinchignano:** La revisione del Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti ha comportato la realizzazione del "Censimento discariche cessate e bonifiche" che comprende anche le discariche gestite nel periodo antecedente l'entrata in vigore della normativa in materia di rifiuti, denunciate o autorizzate ai sensi della L.R. 94/1980 o in base alla legislazione successiva (L.915/1982, D.Lgs.22/1997, D.M.36/2003). In tale censimento il presente ambito è classificato come discarica cessata per rifiuti solidi urbani, per cui, ai sensi dell'allegato 2 al D.Lgs.36/2003, in tale area non è consentita alcuna destinazione d'uso diretta alla produzione alimentare umana o zootecnica

**Ambito n. 23 Località Senzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 1390,00 mq; SL 415,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 24 Località Siviano cimitero** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 953,00 mq; SL 285,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 25 Sinchignano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 685,00 mq; SL 205,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 26 Senzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 1840,00 mq; SL 445,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 27 Senzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 759,00 mq; SL 225,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 29 Località Senzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: ST: 1800,00 mq; SL 530,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità



edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 30 Masse** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: SL 120,00 mq; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2. La capacità edificatoria consentita è da intendersi complessiva e comprensiva delle preesistenze.

**Ambito n. 31 Senzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: SL esistente incrementata del 20%; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2.

**Ambito n. 32 Località Carzano** - All'ambito appositamente individuato dal piano si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo: SL preesistente con ampliamento del 20%; altezza dell'edificio 8,00 m; per le destinazioni d'uso ammesse si rimanda al comma 2.

**Ambito n. 35** – Per gli immobili insistenti sul mappale 194 del foglio 10 è consentito un incremento una tantum pari a 150 m<sup>2</sup> di SL a destinazione residenziale da collocare nell'area di pertinenza degli edifici stessi.

**Ambito n. 36** – Per gli immobili insistenti sui mappali 161,162 e 363 parte del foglio 3 è consentito un incremento una tantum pari a 150 m<sup>2</sup> di SL a destinazione residenziale da collocare nell'area di pertinenza degli edifici stessi.



## **PARTE III –PIANO DEI SERVIZI**

### **Art. 46 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Piano dei Servizi è redatto con i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano dei Servizi.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, dei permessi per costruire convenzionati, per i cambi d'uso entro i limiti disciplinati dal PdR.
4. Il Piano dei Servizi contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. Ai sensi del comma 13 dell'art.9 della l.r.12/05 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
6. Trova applicazione il comma 15 dell'art.9 della l.r.12/05, che specifica la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
7. All'interno dei comparti soggetti a Pianificazione Attuativa o attivabili con Permesso per Costruire Convenzionato le aree pre-identificate a destinazione a servizio, potranno essere motivatamente ridefinite nella forma e nelle destinazioni a seguito di un progetto dettagliato dell'ambito in questione e del territorio in generale.
7. Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, così come disciplinato dalla art. Art. 7; le disposizioni contenute nel progetto di rete ecologica assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione (nuove costruzioni e ampliamenti) interessati aree agricole e/o ambiti prioritari della REC soggette a Pianificazione attuativa.
8. Si rimanda a quanto previsto all'Art. 13 delle presenti NTA ponendo altresì particolare attenzione all'impatto che opere che prevedono scavo e movimento terra hanno nel sottosuolo; si rammenta che per i sottoservizi e le opere a rete che rientrano fra quelle di pubblica utilità si deve applicare la normativa vigente in materia di valutazione del rischio archeologico.

### **Art. 47 CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI - INCENTIVAZIONE**

1. Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario corrispondente a 0,03 mq ogni mq dell'area interessata dall'opera pubblica. Le modalità di trasferimento sono disciplinate dal precedente Art. 21.

**Art. 48 SERVIZI PUBBLICI – CLASSIFICAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Nelle destinazioni d'uso principali riferite ai servizi pubblici, definite di seguito, sono comprese le destinazioni complementari allo svolgimento dell'attività, quali spazi per pubblici esercizi, per la vendita di prodotti pertinenti all'attività principale, per la gestione amministrativa, ecc. L'insediamento delle destinazioni complementari è sempre ammesso purché sia mantenuta la prevalenza dell'attività principale di servizio pubblico rispetto al peso insediativo esistente o di progetto.
3. Il Comune può individuare, a seguito di opportuna determinazione, gli spazi da dedicare per lo svolgimento di attività commerciali su aree pubbliche.
4. Il Piano dei servizi prevede la seguente classificazione:

**SP01 "AREE NATURALI, VERDE"*****SP01-01 "Spiagge lacustri"***

S'intendono gli spazi demaniali attigui a bacini o corpi idrici, qualora adeguatamente mantenuti (ovvero attrezzati) al fine di garantire la permanente fruibilità pubblica degli ambiti medesimi e degli elementi idrici naturali di riferimento.

***SP01-05 "Verde attrezzato"***

Aree verdi, preferibilmente ubicate all'interno o in prossimità di ambiti territoriali a destinazione residenziale, riservate alla fruizione nel tempo libero per lo svolgimento d'attività all'aria aperta e, a tal fine, opportunamente attrezzate con utensili amovibili per lo svago, il gioco e lo sport.

**SP02 "PARCHEGGI"*****SP02-01 "Parcheggi d'interscambio"***

S'intendono gli spazi di sosta ubicati in prossimità di stazioni o fermate del trasporto pubblico in genere utili allo scambio intermodale dei mezzi di trasporto (interscambio fra mezzo di trasporto privato e mezzo collettivo – e viceversa -, ovvero fra diverse tipologie di mezzo pubblico – autobus, treno, battello, etc.).

***SP02-03 "Parcheggi d'accoglienza"***

S'intendono gli spazi riservati al parcheggio dei mezzi privati in prossimità dei singoli edifici interessati da attività urbane private. S'intendono altresì gli spazi di sosta dei mezzi individuali o famigliari in diretta corrispondenza a residenze.

**SP03 "ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE"*****SP03-02 "Scuole dell'infanzia"***

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) deputate all'educazione ed allo sviluppo affettivo, psicomotorio, cognitivo, morale, religioso e sociale dei bambini d'età compresa tra i 3 e 5 anni; il personale docente promuove le potenzialità individuali di relazione, autonomia, creatività, apprendimento, ed assicura l'effettiva eguaglianza delle opportunità educative.

***SP03-03 "Scuole primarie"***

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) deputate all'educazione ed allo sviluppo di bambini d'almeno 6 anni d'età; la formazione in tali strutture è di durata quinquennale ed è articolata in un primo anno avente finalità di raggiungimento delle strumentalità di base ed in due successivi periodi didattici biennali.

***SP03-04 "Scuole secondarie di primo grado"***

S'intendono le strutture didattiche (e le relative pertinenze), riservate a ragazzi d'almeno 11 anni d'età; attraverso un'attività formativa organizzata e strutturata, tali istituzioni di carattere sociale tendono a dare un'educazione, una formazione umana e culturale, artistica, tecnica, una preparazione specifica in discipline fisico-motorie per un periodo della durata di almeno tre anni.

**SP04 "ATTREZZATURE SPORTIVE"*****SP04-01 "Impianti sportivi"***

S'intendono le strutture (e le relative pertinenze) specificamente dedicate allo svolgimento di attività e manifestazioni sportive e, a tal scopo, adeguatamente attrezzate. Possono configurare ambiti particolari peculiarmente dedicati ad uno sport specifico, ovvero plessi sportivi multifunzionali integrati.

**SP05 "ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE"*****SP05-02 "Centri di assistenza primaria"***

S'intendono i locali ove prestano servizio medici per l'assistenza primaria di medicina generale, ovvero gli ambulatori destinati a visite specialistiche; tali strutture sono adeguatamente attrezzate per le visite mediche in sito. Il personale medico riceve in ambulatorio gli assistiti in orari d'apertura prestabiliti e provvede, in diversi orari, alle visite domiciliari.

***SP05-09 "Farmacie"***

S'intendono i locali riservati alla vendita al minuto dei prodotti farmaceutici; tali strutture (cui talvolta è annesso un laboratorio chimico) sono dotate di idonee attrezzature finalizzate alla preparazione di prodotti farmaceutici.

**SP06 "ATTREZZATURE CULTURALI, SOCIALI, RICREATIVE"*****SP06-06 "Centri ricreativi"***

S'intendono i locali, gli edifici ed i complessi di edifici (comprese le relative pertinenze) deputati al coinvolgimento quotidiano di più persone in attività ludico-ricreative e sportive; rappresentano spazi fondamentali per lo svago e la socializzazione con pari opportunità.

***SP06-07 "Centri di culto"***

Indifferentemente dalla professione di fede, s'intendono i locali, gli edifici ed i complessi di edifici (comprese le relative pertinenze) riservati alle sacre funzioni rituali ed alla manifestazione del sentimento religioso in forma aggregata.

***SP06-08 "Associazioni culturali, sociali, ricreative, umanitarie"***

S'intendono i locali sede di associazioni, generalmente non lucrative, operanti nel settore culturale e ludico ricreativo attraverso compagini autonome che provvedono all'organizzazione e la costituzione di riferimenti concreti per il sostegno individuale nell'ambito dell'aggregazione sociale.

**SP07 "ATTREZZATURE DI SUPPORTO AL MONDO DEL LAVORO"*****SP07-06 "Servizi di supporto al mondo del lavoro"***





S'intendono le strutture e gli spazi attrezzati che prestano servizi di appoggio per la quotidianità lavorativa a varie aziende, enti, ditte, di carattere privato o pubblico, a prescindere dalle tipologie di impieghi e mansioni degli avventori.

#### **SP08 "ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE"**

##### ***SP08-01 "Enti territoriali"***

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali ove trovano sede amministrativa gli enti pubblici coinvolti nelle politiche territoriali.

##### ***SP08-04 "Sicurezza del cittadino"***

S'intendono gli edifici (e le relative pertinenze) o i locali ove trovano sede le autorità preposte alla pubblica sicurezza che operano sotto il controllo del Ministero degli interni della Repubblica Italiana ovvero delle istituzioni amministrative locali.

##### ***SP08-06 "Strutture mortuarie"***

S'intendono i complessi edilizi, gli edifici, i locali deputati all'inumazione, alla sepoltura, alla cremazione ed a tutte le necessità legate al trattamento post morte di qualsiasi individuo.

##### ***SP08-07 "Spazi aggregativi a cielo aperto"***

S'intendono gli spazi urbani di connessione della mobilità pedonale, attrezzati per il convogliamento e la sosta nelle zone aperte prospicienti strutture pubbliche e esercizi pubblici o ricettivi. Si tratta, prevalentemente, di spazi (piazze) pavimentati dove le aiuole verdi sono assenti o presenti in misura irrilevante rispetto agli allestimenti. Su iniziativa dell'Amministrazione Comunale l'allestimento della presente tipologia di servizio pubblico è sempre ammesso.

#### **SP09 "IMPIANTI URBANIZZATIVI"**

##### ***SP09-09 "Strutture tecnologiche dell'acquedotto potabile"***

S'intendono le strutture che ospitano i dispositivi tecnologici necessari al normale funzionamento della rete d'approvvigionamento idrico ad uso potabile.

##### ***SP09-11 "Strutture tecnologiche delle reti di distribuzione dell'energia elettrica"***

S'intendono le strutture che ospitano i dispositivi tecnologici necessari al normale funzionamento della rete di distribuzione dell'energia elettrica.

##### ***SP09-17 "Attrezzature tecnologiche"***

S'intendono le strutture che ospitano dispositivi tecnologici diversi da quelli in precedenza classificati.

#### **SP10 "MOBILITA'"**

##### ***SP10-08 "Strade locali (urbane ed extraurbane)"***

***(strade di tipo F ai sensi del codice della strada)***

*Sono le strade urbane od extraurbane opportunamente sistemate per la fruizione locale.*

##### ***SP10-12 "Infrastrutture per la mobilità acquatica"***

*S'intendono le strutture e gli spazi attrezzati per la funzionalità della mobilità acquatica.*

##### ***SP10-13 "Strutture per il trasporto pubblico locale"***

S'intendono le stazioni, le fermate e gli spazi attrezzati per la funzionalità del trasporto pubblico locale.

#### **SPXX-XX "PATRIMONIO IMMOBILIARE"**

##### ***SPXX-XX "Acquisizione di aree edificabili"***

S'intendono gli immobili per i quali è prevista l'acquisizione o alienazione da parte dell'Amministrazione



Comunale in relazione a programmi di istituzione di servizi pubblici d'interesse generale.

#### **4. Modalità attuative**

4.1 Oltre a quanto stabilito dall'Art. 18, ovvero la possibilità di operare in conformità alle disposizioni di cui al comma precedente, in via generale è sempre consentito procedere ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005 con permesso per costruire in deroga. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.

#### **Art. 49 SERVIZI ABITATIVI**

1. Il Piano dei Servizi riconosce e incentiva in tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone agricole e quelle produttive, la "residenza sociale" (LR 6/2016 e s.m.i) intesa come unità immobiliare (o insieme di esse) adibita a uso residenziale di proprietà pubblica o privata in locazione a canone calmierato, regolata da procedure di accesso che stabiliscano soglie di reddito e condizioni di durata del vincolo della locazione, come servizio pubblico o di interesse pubblico o generale.
2. L'insediamento di tali destinazioni/funzioni è sempre compatibile con la residenza e sarà soggetto alla definizione di incentivi da definirsi con apposito regolamento deliberato dalla Giunta Comunale successivamente all'approvazione delle presenti norme.
3. In sede di approvazione di Piano Attuativo inerenti le i comparti di trasformazione urbanistica siano essi disciplinati dal Piano delle Regole che dal documento di Piano la giunta comunale, attraverso il riconoscimento di un incremento volumetrico del 20 % rispetto alle potenzialità per gli specifici comparti, potrà prescrivere la realizzazione di quote di "edilizia sociale/convenzionata" stabilendo fin da ora l'esenzione della stessa dal dovuto in termini di dotazione aggiuntiva di qualità di cui all'Art. 53.

#### **Art. 50 FLESSIBILITÀ DELLE CLASSIFICAZIONI**

1. È ammessa senza limiti percentuali l'intercambiabilità delle tipologie di servizi all'interno dei vari sistemi precedentemente individuati all' Art. 48 e nel rispetto di quanto disposto dalla l.r. 12/2005 art.9 c. 15.

#### **Art. 51 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA' E MOBILITA' LENTA**

1. Le indicazioni relative alla viabilità e mobilità lenta (percorsi ciclabili e sentieri) contenute nelle tavole del Piano delle Regole e Piano dei Servizi hanno valore prescrittivo con eventuale possibilità di essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale (di salvaguardia) indicate dal PGT. Là dove non espressamente riportato in maniera grafica (al fine della determinazione degli areali di pubblico interesse alla realizzazione dell'opera) la fascia di rispetto stradale delle infrastrutture di previsione è stabilita in m 20 per le strade e m. 5 per i percorsi ciclopedonali.
2. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
3. In cartografia dei vincoli e di azionamento del piano delle regole sono indicate le fasce di salvaguardia della viabilità di previsione programmata. Per tali aree fino alla definizione dei relativi progetti



infrastrutturali è esclusa la trasformazione dei suoli ai fini edificatori. Al termine dell'esecuzione delle opere infrastrutturali per la fascia di rispetto stradale sarà applicato quanto disposto ai commi precedenti contemplando anche la possibilità di rettifica e riduzione della fascia di salvaguardia indicata in cartografia.

4. Gli elaborati di piano individuano con apposita simbologia le aree assoggettate a vincolo espropriativo; in tal senso si configura come soggetta ad acquisizione pubblica l'area riconosciuta al mappale n. 23 del foglio n.1 prospiciente la strada comunale. Tra le stesse sono da intendersi implicitamente ricomprese le aree interessate dalle fasce di rispetto e salvaguardia dalle infrastrutture per la mobilità di nuova previsione di cui al comma precedente.
5. Ai fini dell'attuazione e rafforzamento della Rete Ecologica, ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le eventuali indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

## **Art. 52 STANDARD URBANISTICI**

1. Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli funzioni insediative suddivise per tipologia e le quote di standard pubblici necessari.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 50 mq/abitante.
3. Parametri minimi per i servizi pubblici qualificati come standard (a titolo esemplificativo: verde, parcheggi, percorsi ciclabili):

<b>A. Residenziale</b>	30 mq/abitante;
<b>B. turistico-ricettiva</b>	100% sl
<b>C. commerciale</b>	
<b>a. esercizi di vicinato:</b>	20% sl;
<b>b. medie strutture:</b>	150% sl;
<b>c. pubblici esercizi</b>	100% sl;
<b>d. commercio all'ingrosso</b>	20% sl;
<b>e. commercio all'ingrosso cash &amp; carry</b>	100% sl;
<b>D. produttiva e direzionale</b>	
<b>a. produttiva</b>	20% sl ;
<b>b. direzionale</b>	20 % sl ;
<b>E. servizi pubblici e/o di interesse generale</b>	100% sl ;

4. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa assumono valore di indirizzo sia nella localizzazione, che nella dimensione; potranno pertanto essere rideterminati in sede di piano attuativo.
5. Qualora l'acquisizione di aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in alternativa totale o parziale alla cessione, si potrà



prevedere che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma (monetizzazione) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili. I proventi derivanti dalle monetizzazioni per la mancata cessione di aree saranno utilizzati per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi.

### Art. 53 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ

1. Il criterio connesso allo "standard urbanistico di qualità" di cui al presente articolo riguardano una forma di compensazione, mediante l'utilizzo delle risorse aggiuntive, ottenuta dalla redistribuzione di parte dei benefici, connessi all'incremento della rendita immobiliare concessa dal piano e derivante dagli interventi di trasformazione, per la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale con ricaduta sulla collettività.
2. Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:
  - in versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
  - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
  - realizzazione di opere pubbliche in generale.
3. Lo standard urbanistico di qualità è dovuto per i casi espressamente indicati dalle presenti norme, nonché per le procedure di specifica variante urbanistica attivate successivamente all'approvazione delle presenti.
4. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella:

#### Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST -Superficie Territoriale	.....	m <sup>2</sup>
B	SF - Superficie Fondiaria	.....	m <sup>2</sup>
C	Indice	.....	m <sup>3</sup> / [m <sup>2</sup> /m
D	SI o Volume	.....	m <sup>2</sup> <sup>2</sup> ] [m <sup>3</sup> ]
E	Valore unitario area edificabile (Probrixia/IMU)	.....	€/m <sup>3</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
F =ExD	Valore di vendita	.....	€
G	Valore unitario area ante PGT (Probrixia)	.....	€/m <sup>2</sup>
H = AxG	Valore agricolo (di acquisto area)	.....	€
I	Incidenza OOUU	.....	€
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese varie, atti, tasse, ecc.)	.....	€
M=I+L	Totale oneri a carico dell'attuatore	.....	€



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**N =F-H-**  
**M**

**PLUSVALENZA**

..... €

5. La Giunta Comunale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare, potrà rivedere i criteri di cui sopra la valorizzazione economica e l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; tenendo conto di quanto sopra, potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.
6. Il Comune promuove e garantisce, con interventi di compensazione ecologica, la tutela delle risorse naturali del territorio, in quanto beni che costituiscono patrimonio della collettività; gli interventi di compensazione ecologica consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide e sono altresì comprese le opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, modeste costruzioni da asservire alle finalità di tutela e riqualificazione delle risorse ambientali, ridisegno e ripristino di canali e rogge. In tal senso una quota pari al 5% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonata e destinata agli interventi di cui sopra complessivamente definiti interventi di compensazione ecologica. Gli interventi di compensazione ecologica potranno essere regolati da convenzione con i Soggetti interessati, anche nell'ambito del Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato. Le acquisizioni da parte del Comune di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di compensazione ecologica, costituiscono attività coerente con le finalità del presente articolo.



## **PARTE IV –DOCUMENTO DI PIANO**

### **Art. 54 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
3. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.
5. Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, così come disciplinato dall'Art. 7, le disposizioni contenute nel progetto di REC assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione soggette a Pianificazione attuativa.

### **Art. 55 STIMA DEL VALORE ECOLOGICO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

1. Ai fini di una migliore caratterizzazione ecologica delle aree di trasformazione previste dal PGT a tutte le trasformazioni territoriali comportanti la perdita di suolo agricolo o naturale dovrà essere applicato il metodo regionale STRAIN (STudio interdisciplinare sui RAporti tra protezione della natura ed INfrastrutture) approvato con DDG 4517 Qualità dell'Ambiente del 7.05.2007. L'obiettivo che ci si pone è quello di una quantificazione delle aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente da parte di infrastrutture di nuova realizzazione. Nel processo multifunzionale di bilanciamento dei danni alle Unità ambientali prodotti da nuove trasformazioni del suolo, l'obiettivo prioritario è costituito dalla ricostruzione delle tipologie di Unità ambientali e dei loro complessi danneggiati.
2. Per le specifiche in tema di applicazione del metodo di cui al comma 1 si rimanda all'allegato 2 alle presenti norme denominato "stima del valore ecologico delle aree di trasformazione".
3. Dalle risultanze della stima condotta saranno da valutarsi con l'Amministrazione Comunale le modalità di compensazione su elementi della Rete Ecologica o su aree indicate dalla stessa Amministrazione Comunale.

### **Art. 56 SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)**

1. Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.
2. Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.
3. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
4. Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali



mitigazioni ambientali, paesaggistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

5. Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.
6. Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., negli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati gli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente, anche con espresso riferimento alle interferenze (da dimostrare in sede progettuale) con gli elementi delle Rete Ecologica Provinciale (REP) e Rete Ecologica Regionale (RER).
7. L'attuazione degli AT dovrà essere oggetto di progettazione attenta sulla base di uno studio approfondito delle tipologie e degli elementi architettonici tradizionali di Monte Isola.








**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.1 (ex LL1)**

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG nord del territorio comunale, posto al margine ovest dell'abitato della frazione di Carzano in località Paradiso sviluppatosi lungo la direttrice di collegamento tra le frazioni lacustri di Carzano e Siviano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo





**A-Superficie territoriale:** 1.256 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

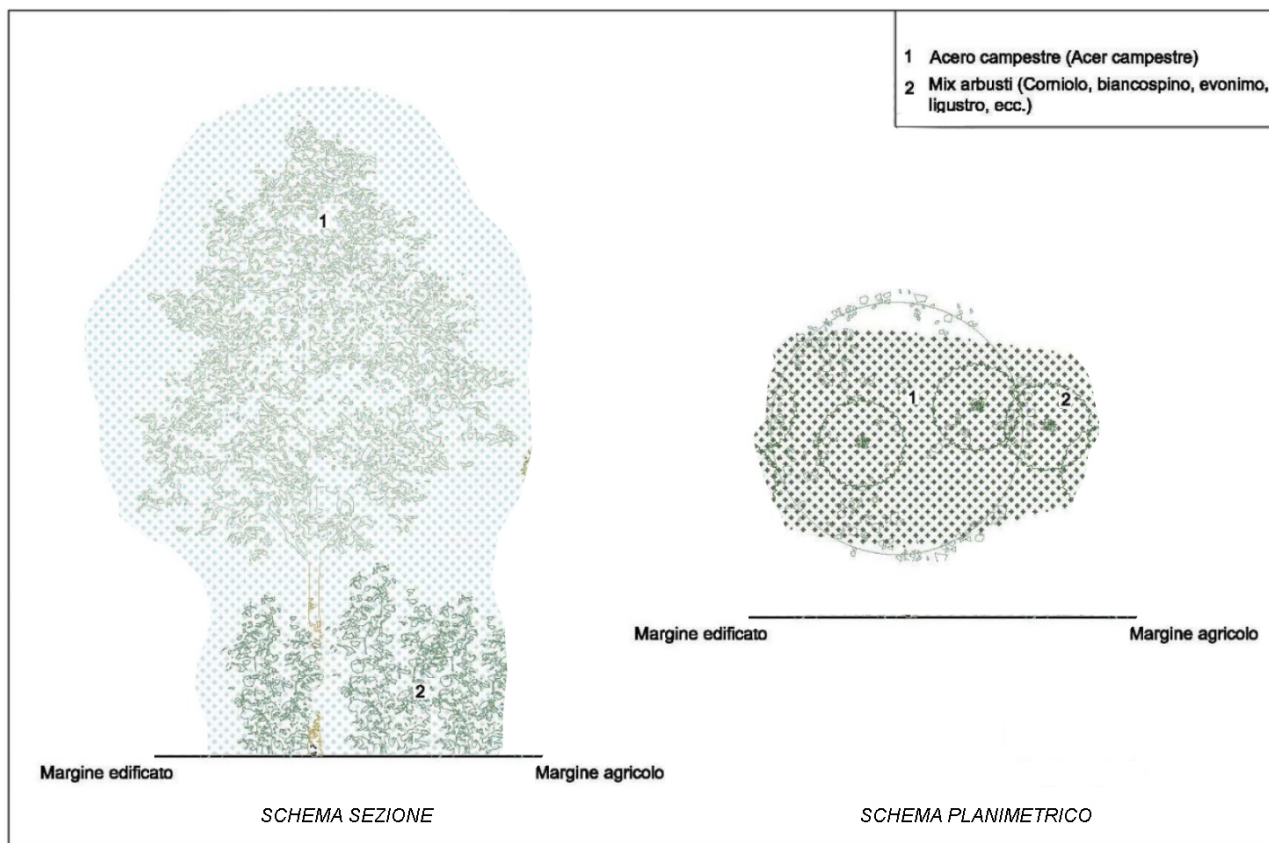
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari





**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**










**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.2 (ex LL2)**

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG a nord-est del territorio comunale, posto al di sopra della spiaggia pubblica ai margini del tessuto storico della frazione di Carzano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 1.375 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

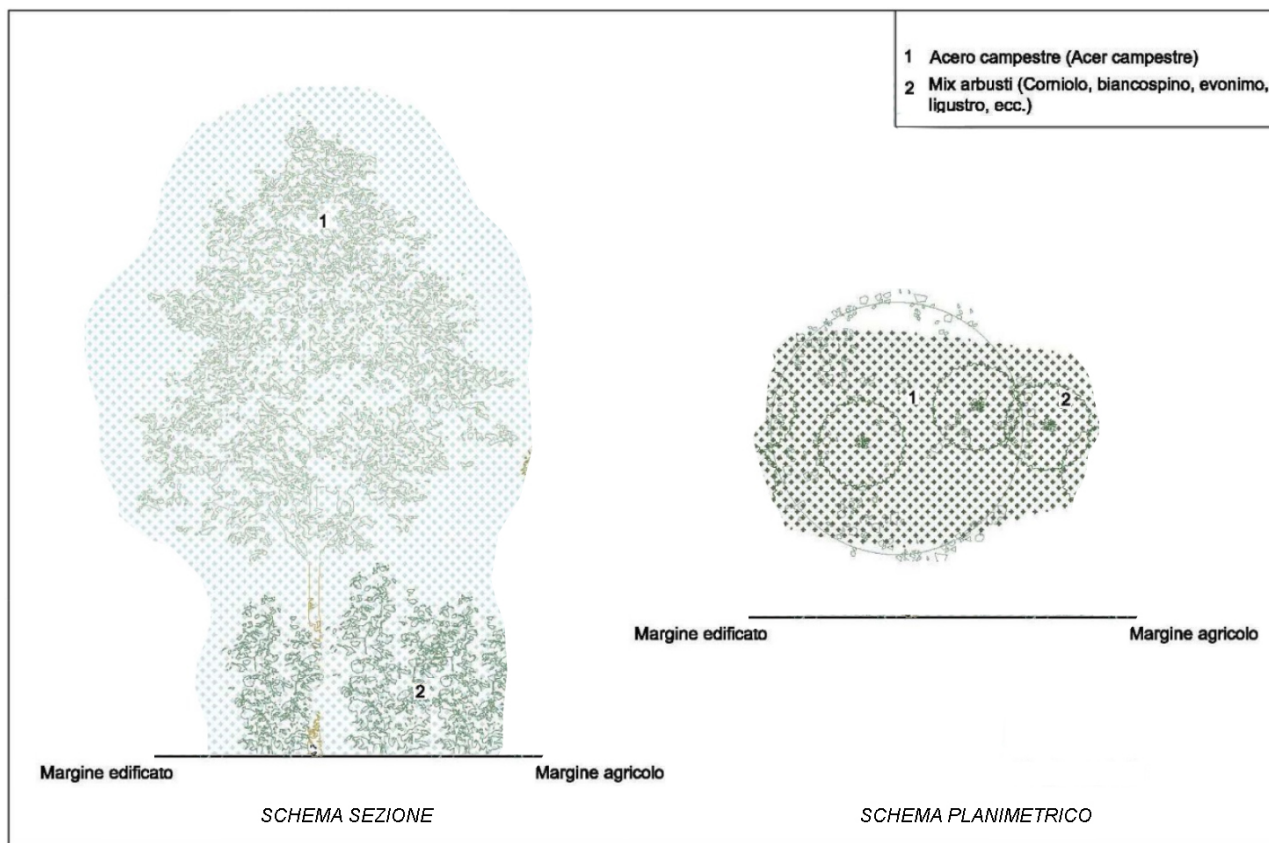
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari







**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**








**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.3 (ex LL3)**

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG a nord-est del territorio comunale, posto al di sopra della spiaggia pubblica ai margini del tessuto storico della frazione di Carzano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 873 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

**D-Modalità di intervento**

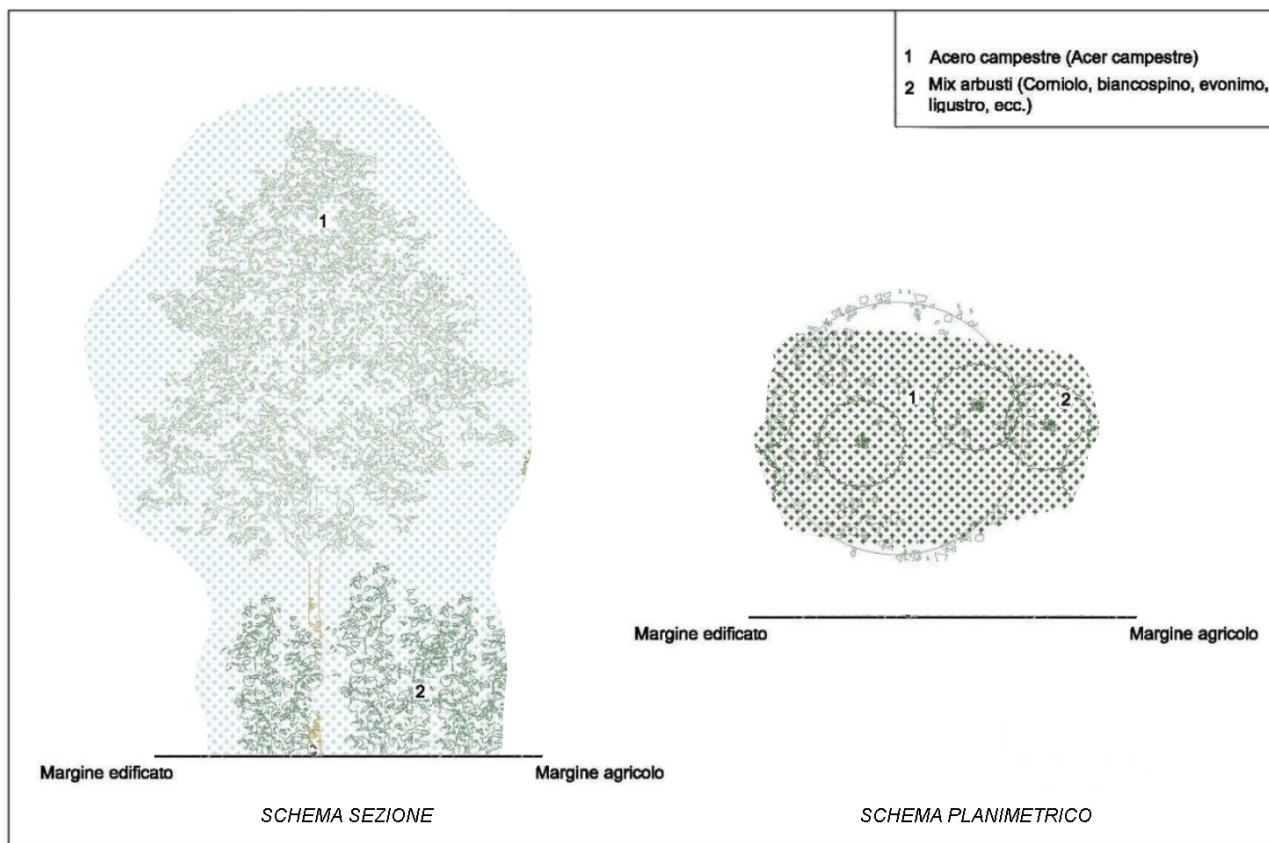
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;



- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari



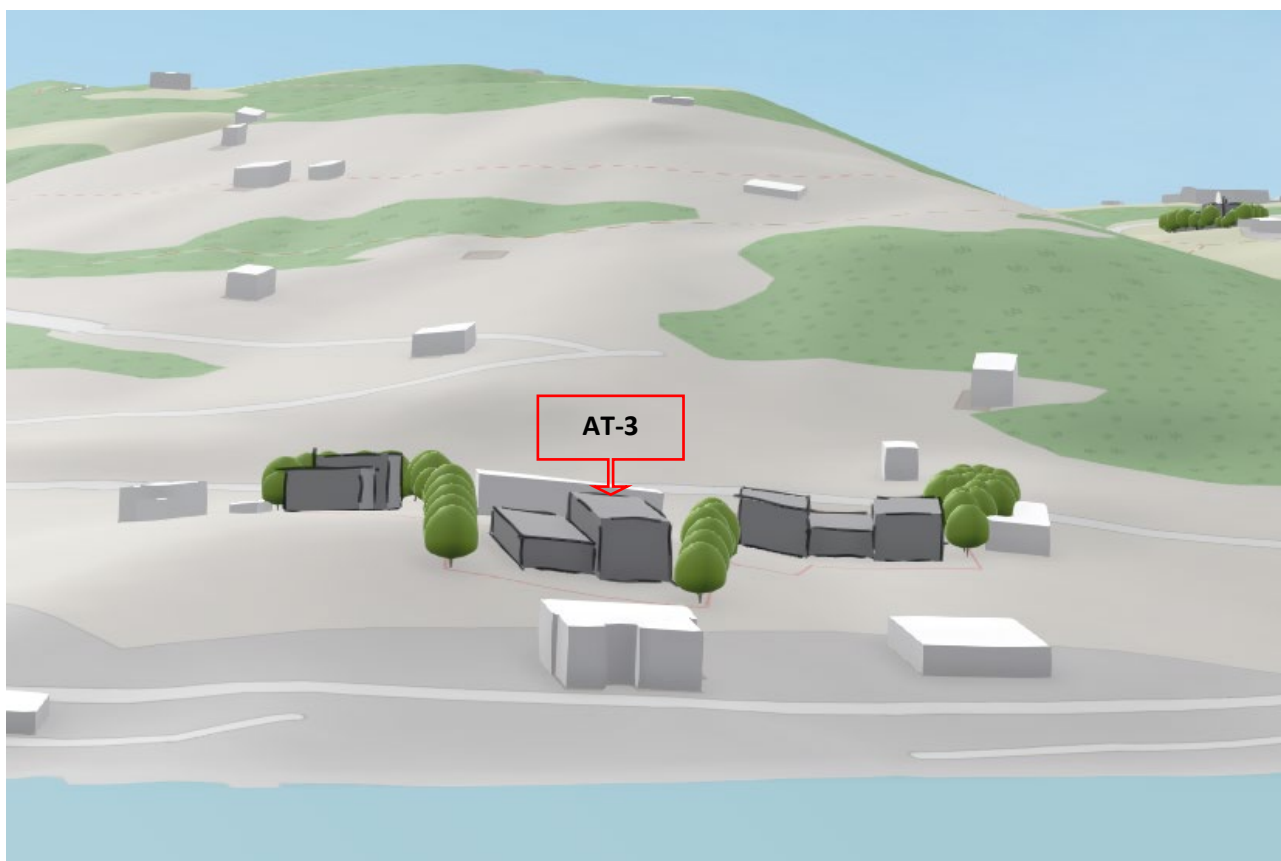




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**







**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.4 (ex LL5)**


Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG a nord del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Olzano lungo la direttrice che collega la frazione costiera di Siviano con quelle dell'entroterra.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 625 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

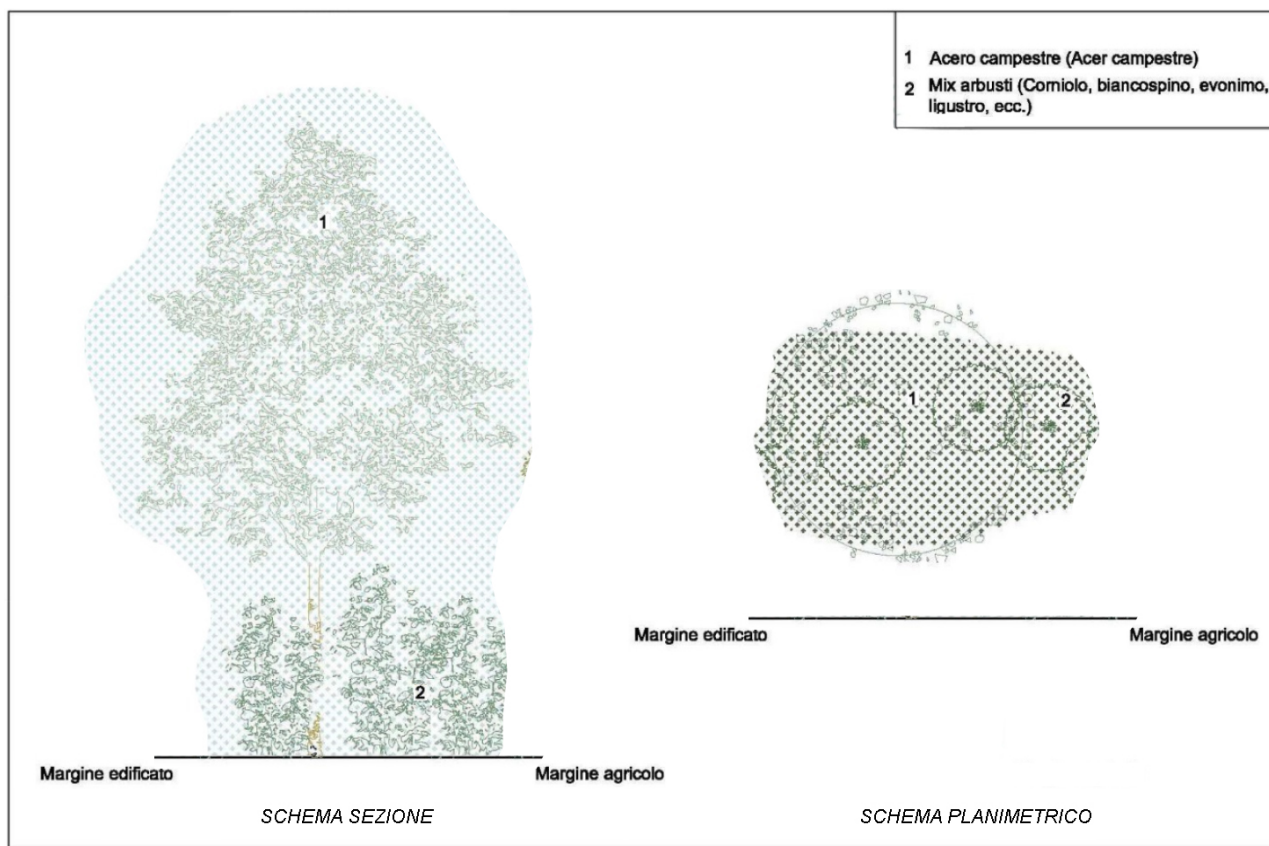
- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio



di minimizzare l'impatto visivo degli interventi; deve aver particolare riguardo al giusto rapporto con il perimetro del nucleo di Olzano; in generale la nuova edificazione non deve andare ad allargare il limite edificato oggi percepito.

- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

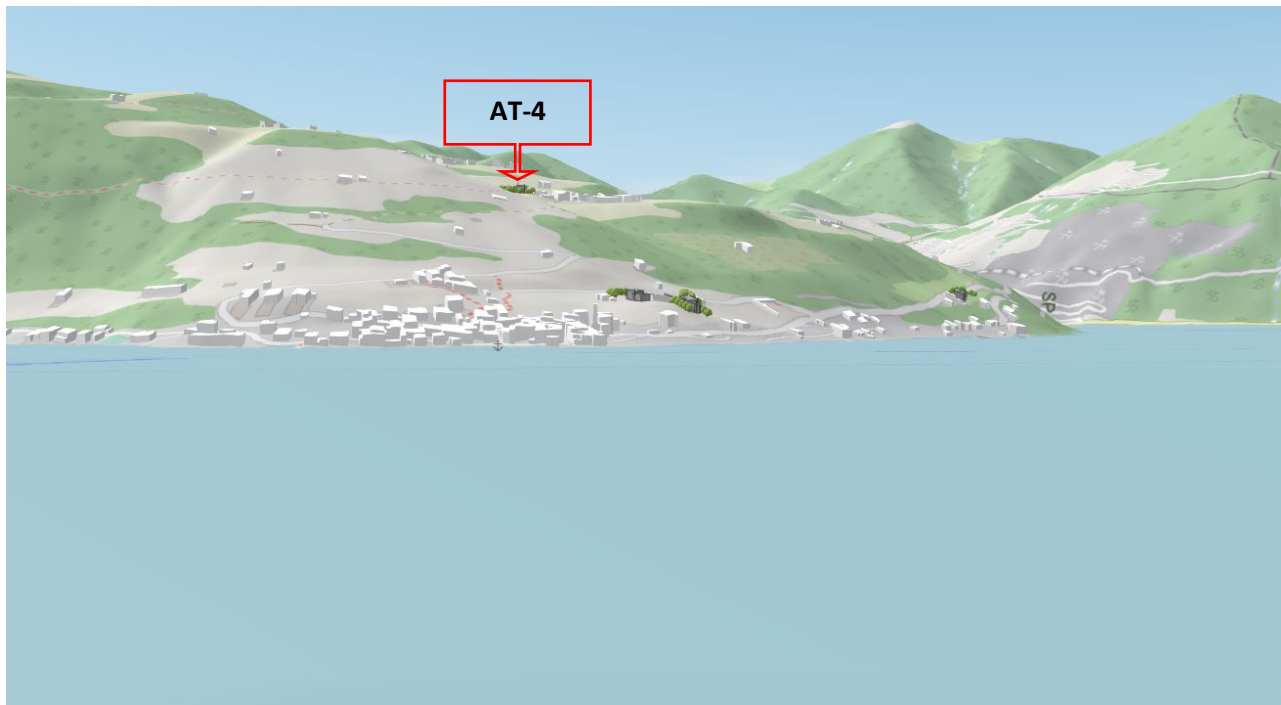
#### F – Tipologia mitigativa prevista



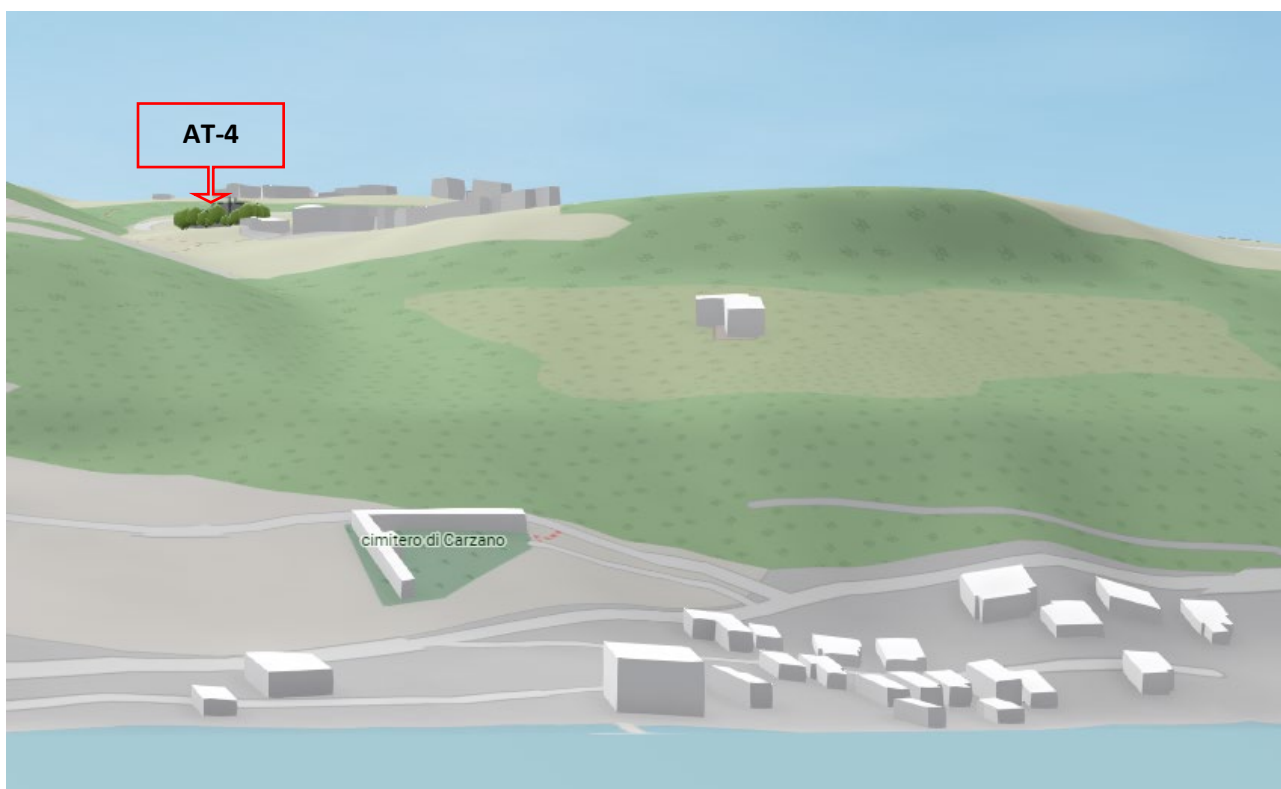


## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago



Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)







**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.5 (ex LL13)**


Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG ad ovest del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Siviano in località Spino sviluppatosi lungo la direttrice di collegamento tra le frazioni lacustri di Siviano e Sinchignano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 767 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

**D-Modalità di intervento**

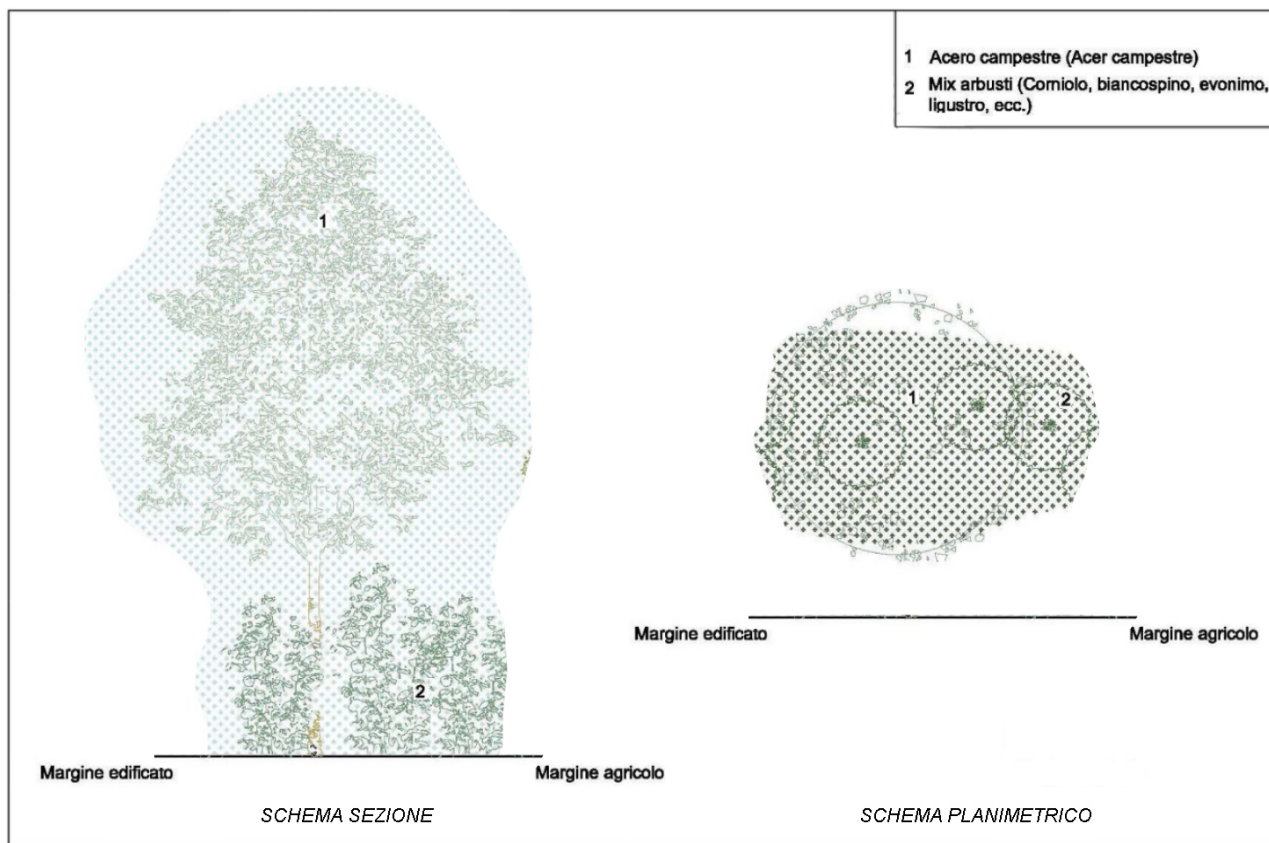
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;



- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**


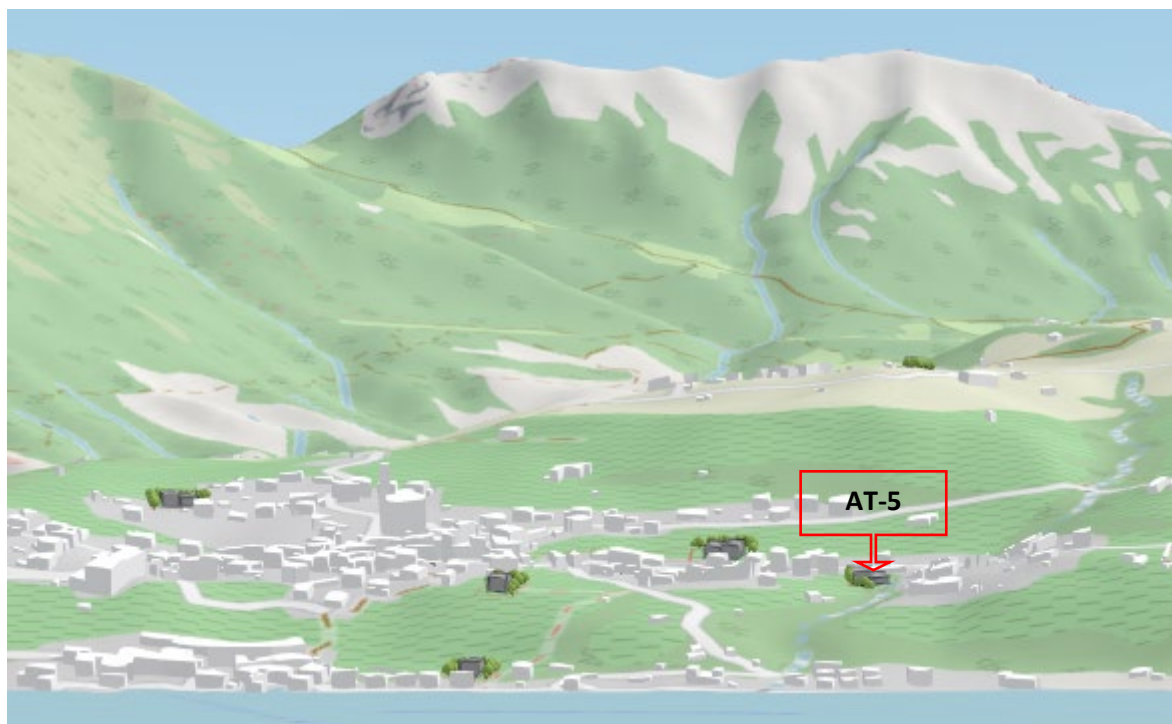


**G – Valutazioni paesaggistiche preliminari**

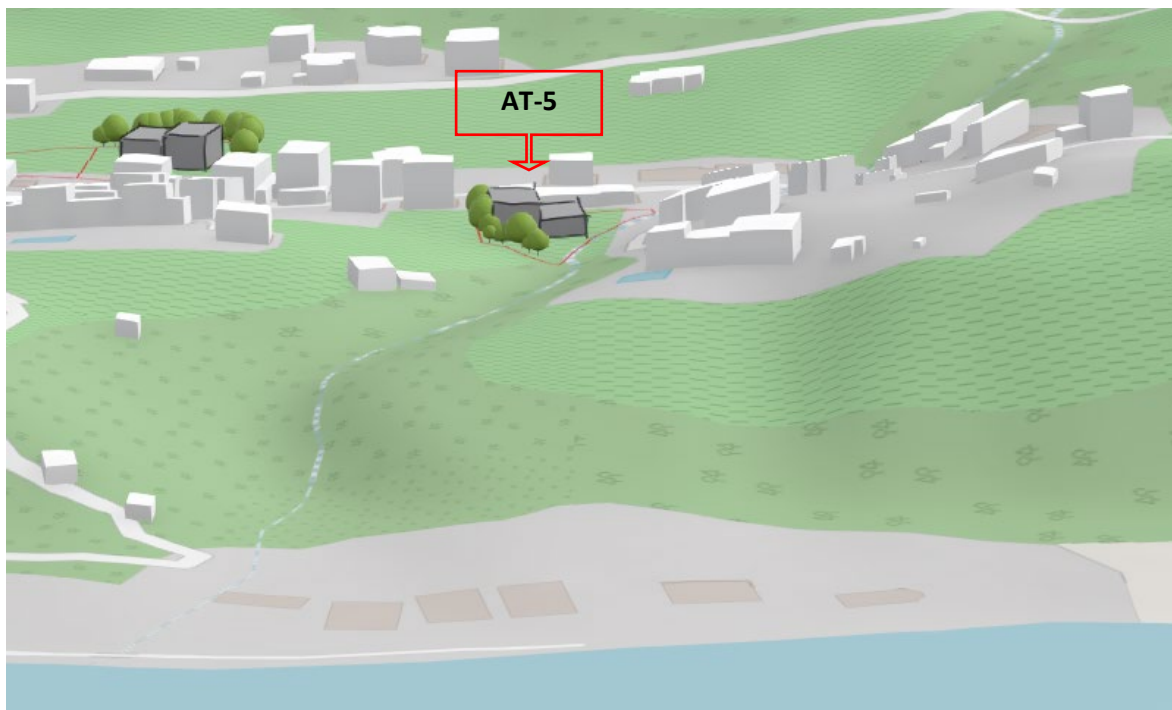




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**









**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.6 (ex LL18)**


Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG ad ovest del territorio comunale, posto sotto un declivio dominato dal tessuto storico della frazione di Siviano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo





**A-Superficie territoriale:** 755 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

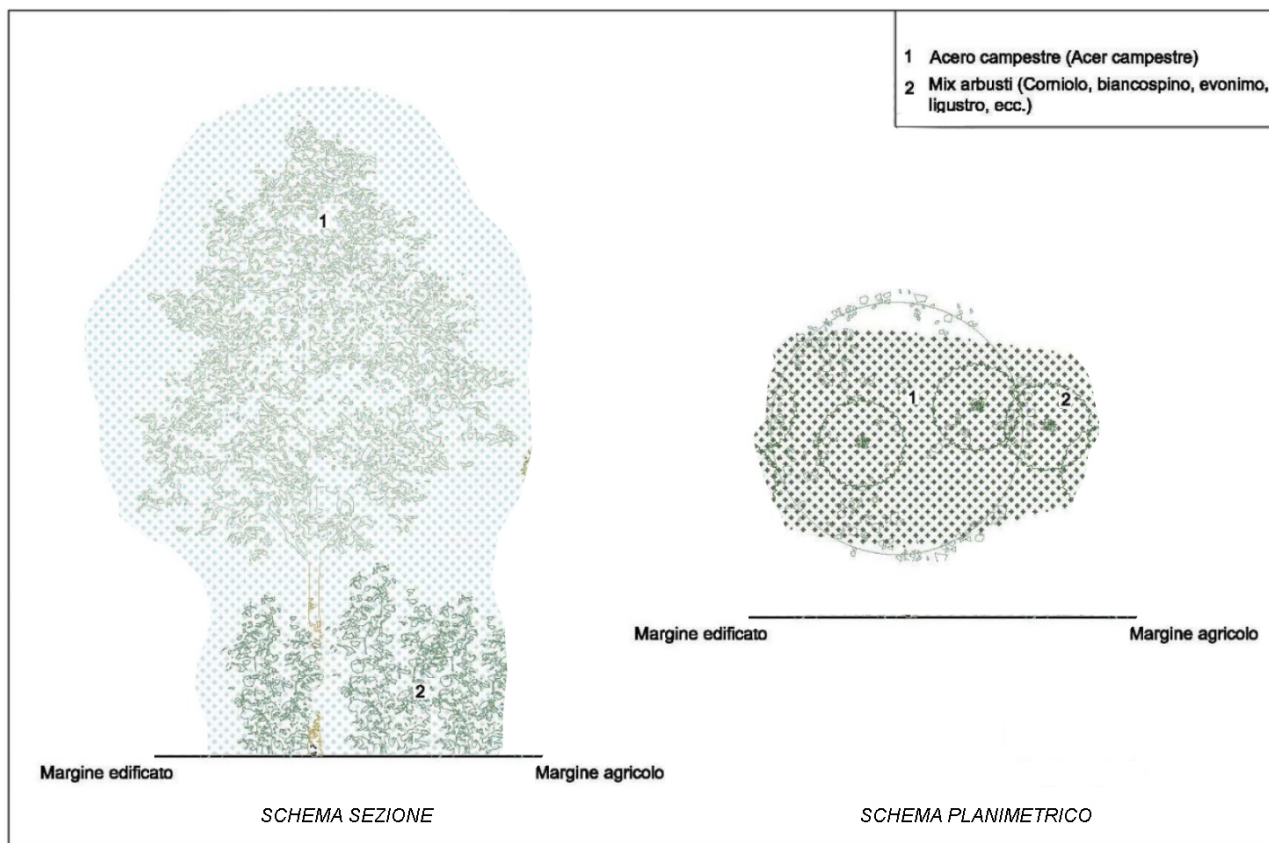
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

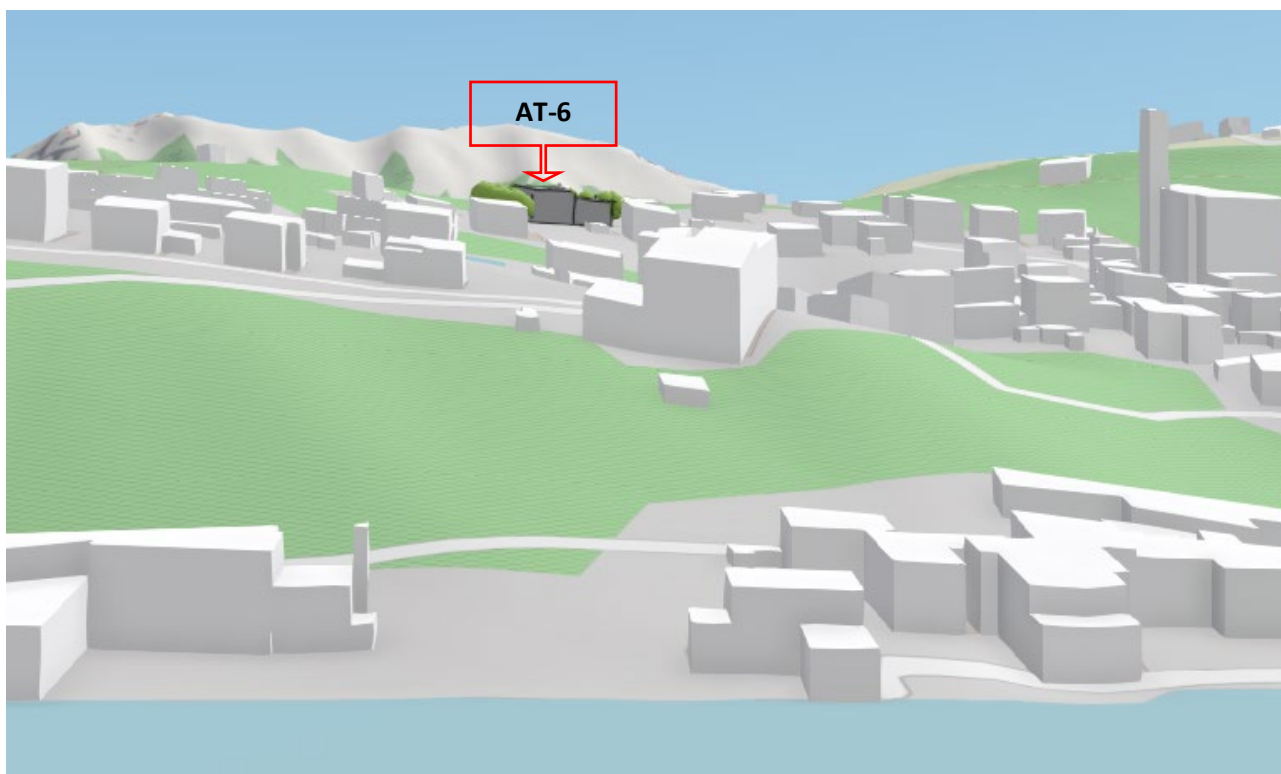




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**









**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.7(ex LL20)**


Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero derivante dalle previsioni del PRG a sud del territorio comunale, posto al margine ovest dell'abitato della frazione di Menzino sviluppatosi lungo la direttrice di collegamento tra le frazioni lacustri di Siviano e Sensole.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 916 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

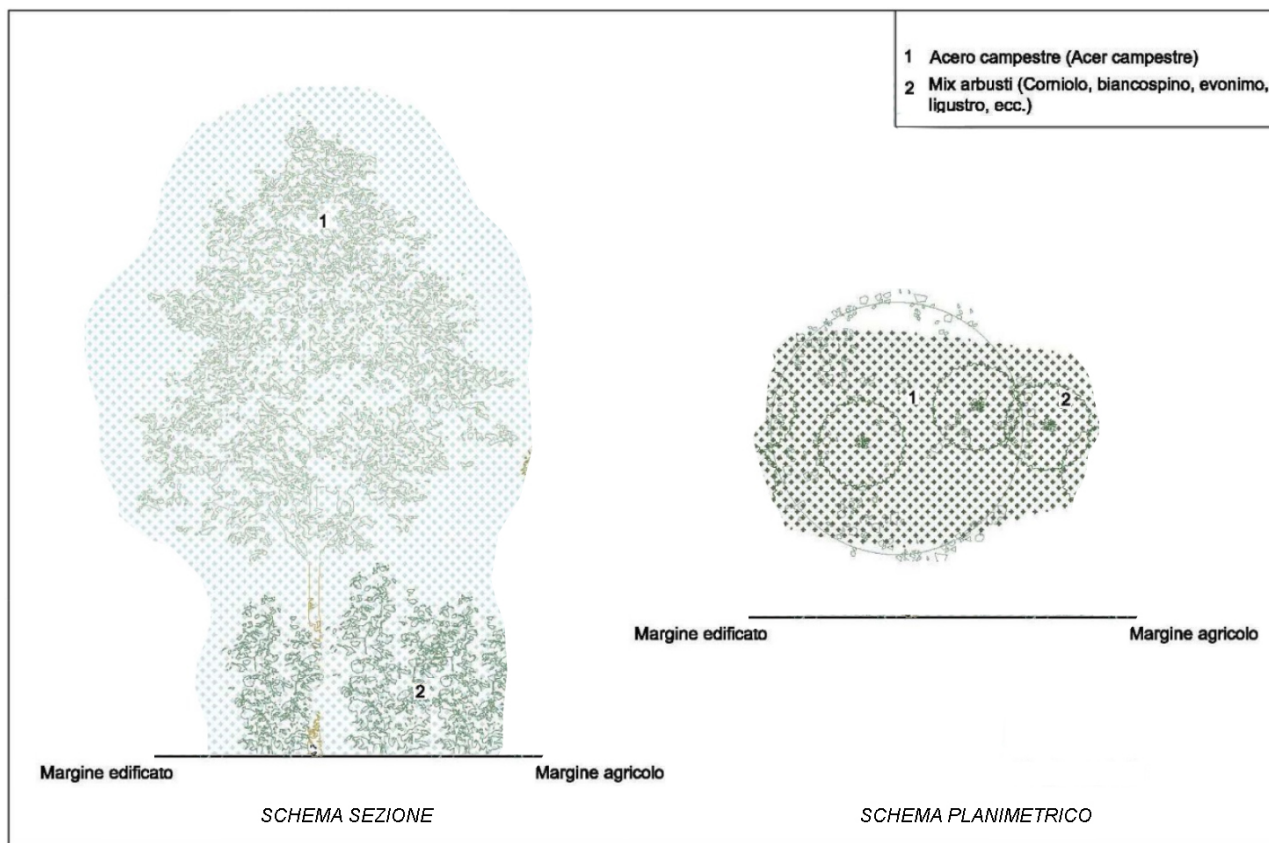
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari







**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**







**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.8 (ex AT.6)**


Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero ad ovest del territorio comunale, ubicato nella frazione di Siviano Porto sviluppatosi lungo la direttrice di collegamento tra le frazioni lacustri di Siviano e Sensole.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo

**PRESCRIZIONI SULLA FATTIBILITA' GEOLOGICA**

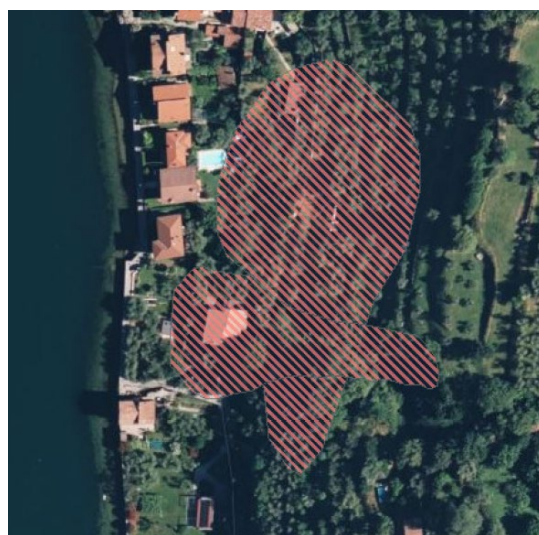
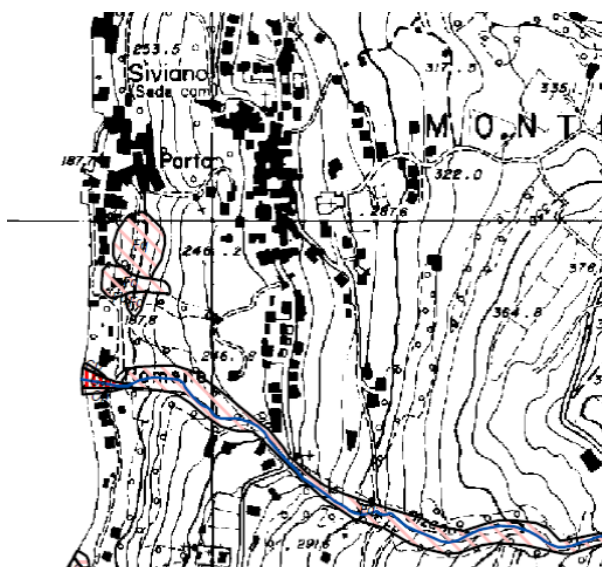
In ottemperanza alle più recenti disposizioni legislative a chiarimento e completamento delle normative succedutesi nel tempo in riferimento all'art 57 della LR 12/2005, con particolare riferimento alle DGR 2616/2011 e DGR 6738/2017, alla Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 6 del 20 dicembre 2021 e della conseguente DGR XI/6314 del 26 aprile 2022, l'ambito AdT nella sua globalità, come riportato nella vigente carta del PAI, è interessato dalla presenza di un'area di frana quiescente (Fq) individuata sulla base della complessità geomorfologica del sito che, ai sensi della tabella 1 del DGR 2616/2011, viene classificata come di classe geologica di fattibilità 4 ("fattibilità con gravi limitazioni") e come tale sottoposto ai vincoli normativi relativi a questa classe.

Sulla base delle condizioni generali del sito, anche tenendo presente le precedenti classificazioni di fattibilità geologica dello stesso, si ritiene come possibile una riclassificazione in senso meno restrittivo dell'area specificamente interessata dall'ambito, sulla base di quanto previsto tabella 2 del DGR 2616/2011 (classe geologica di fattibilità 3, "fattibilità con consistenti limitazioni"), senza modificare la perimetrazione PAI, per cui andrebbe acquisito anche il parere dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po (AdBPo).

La riclassificazione in oggetto è subordinata alla realizzazione di uno studio specialistico di dettaglio con indagini geognostiche dirette ed indirette per acquisire il modello geologico e litostratigrafico del sito, rilievi topografici idrogeologici e geomorfologici, modellazioni geotecniche con la verifica della stabilità locale e globale delle aree di intervento e le indicazioni di eventuali prescrizioni od interventi di messa in sicurezza; lo studio dovrà interessare anche tutto il contorno dell'area soprattutto a monte, fino almeno al pianoro che si trova circa a quota 245 m s.l.m. in modo da "accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto ... potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio" (punto 3.1.3 allegato B, DGR IX/2616 del 30 novembre 2011).

Ai sensi della DGR 6314/2022 la proposta di aggiornamento, prima dell'adozione della variante urbanistica alla componente geologica secondo le normative vigenti in materia, deve essere confermata dal parere tecnico vincolante della Regione, da richiedere con le modalità previste nella medesima DGR 6314/2022.

Cartografia PAI in cui l'area è indicata come aree a frana quiescente (Fq)





**A-Superficie territoriale:** 497 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Superficie lorda predefinita (SL):	200 mq
Indice di permeabilità:	0,30 mq/mq
Altezza dell'edificio:	8,00 m

**D-Modalità di intervento**

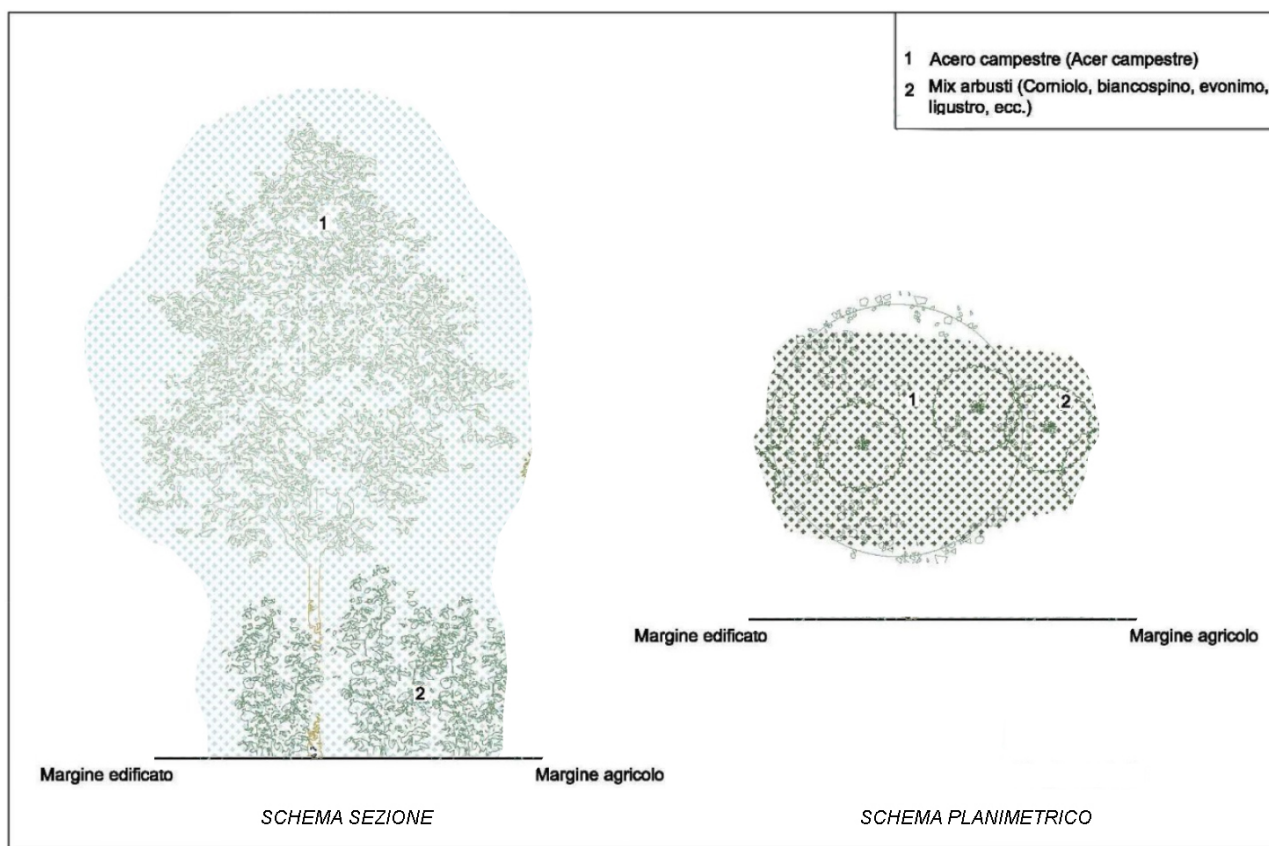
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;



- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede di piano attuativo sarà valutata l'adeguatezza della strada di collegamento posta a monte dell'area in oggetto, al fine di definirne eventuali adeguamenti della sezione stradale;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




**G – Valutazioni paesaggistiche preliminari**





**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**










**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.9 (ex AT.9)**

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero ad ovest del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Menzino, in un contesto a prevalente destinazione residenziale. L'assetto insediativo dovrà considerare che l'area è inoltre potenzialmente connettibile con le attrezzature a servizi poste in lato est e sud-est.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo





**A-Superficie territoriale:** 3.683 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Superficie lorda predefinita (SL): 1.200 mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

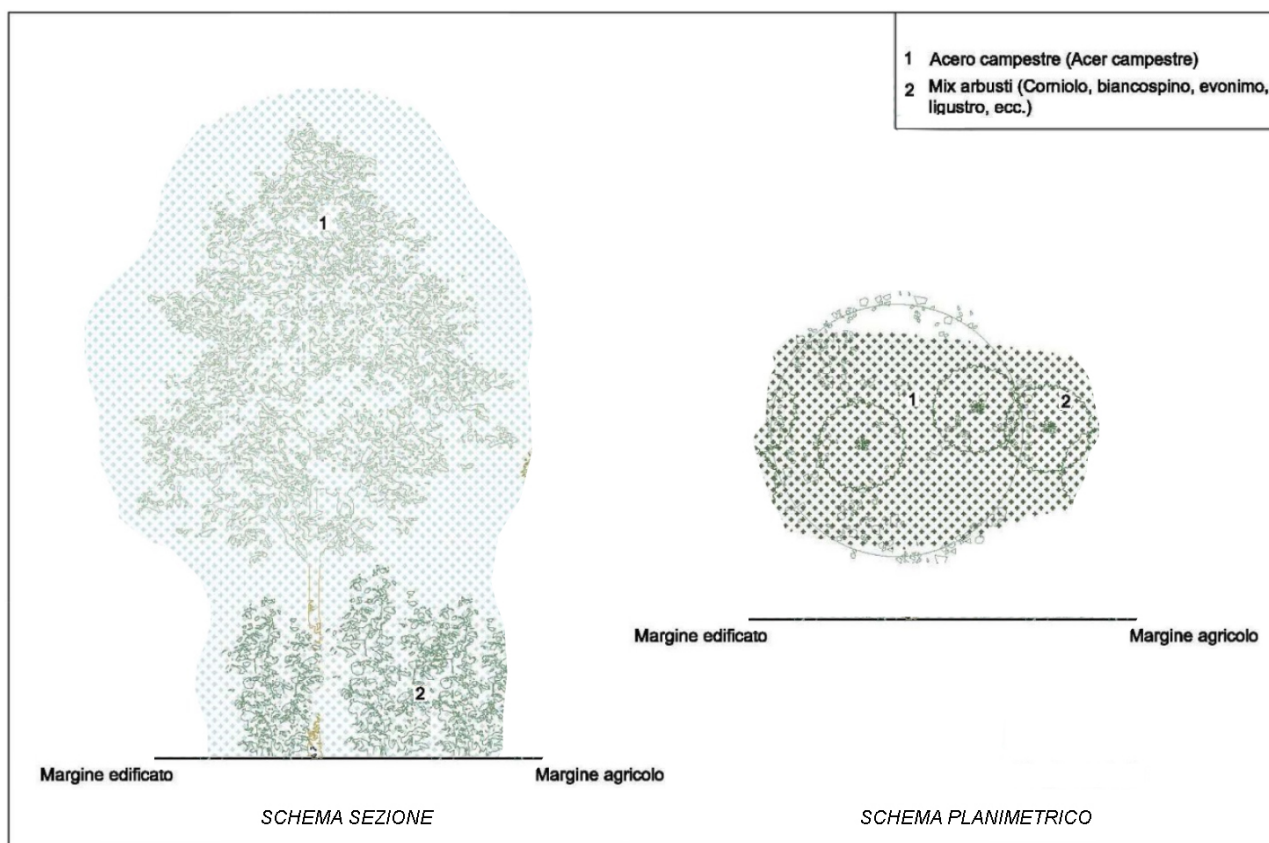
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede di piano attuativo si dovrà garantire la realizzazione di un campo da calcio a sud dell'AT, nell'area esterna allo stesso, e dovrà provvedere alla sistemazione del verde posto ad est;

**F – Tipologia mitigativa prevista**


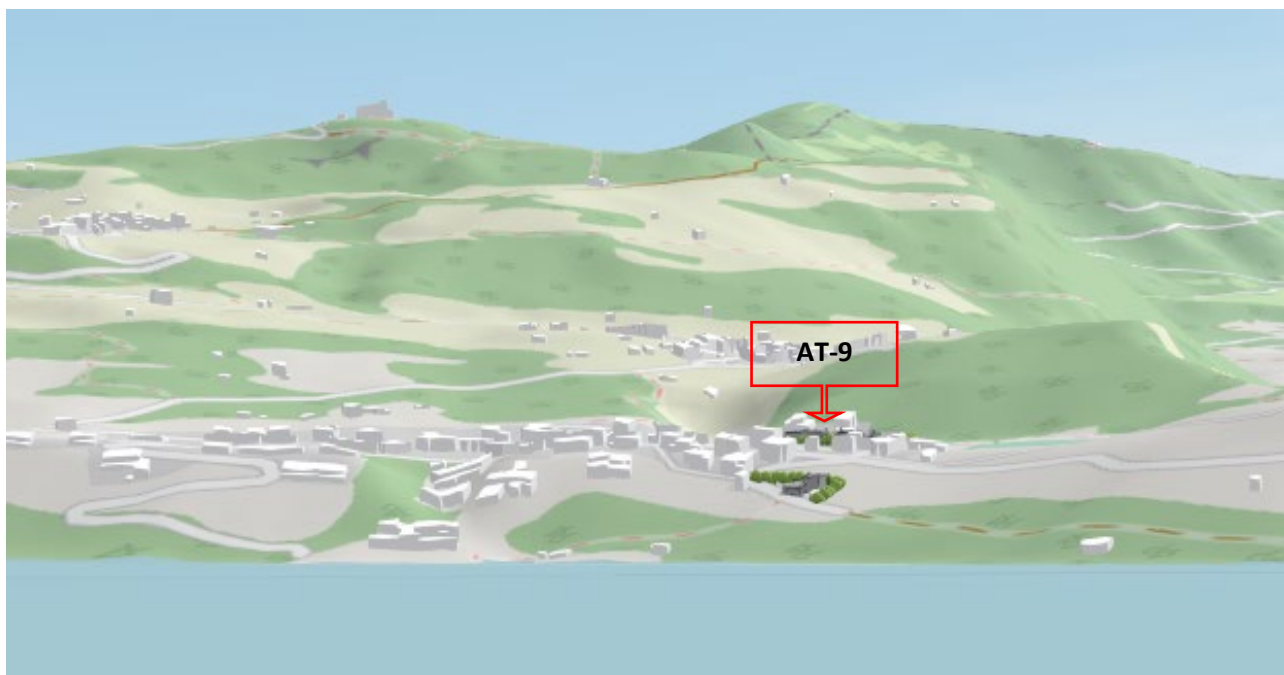


## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

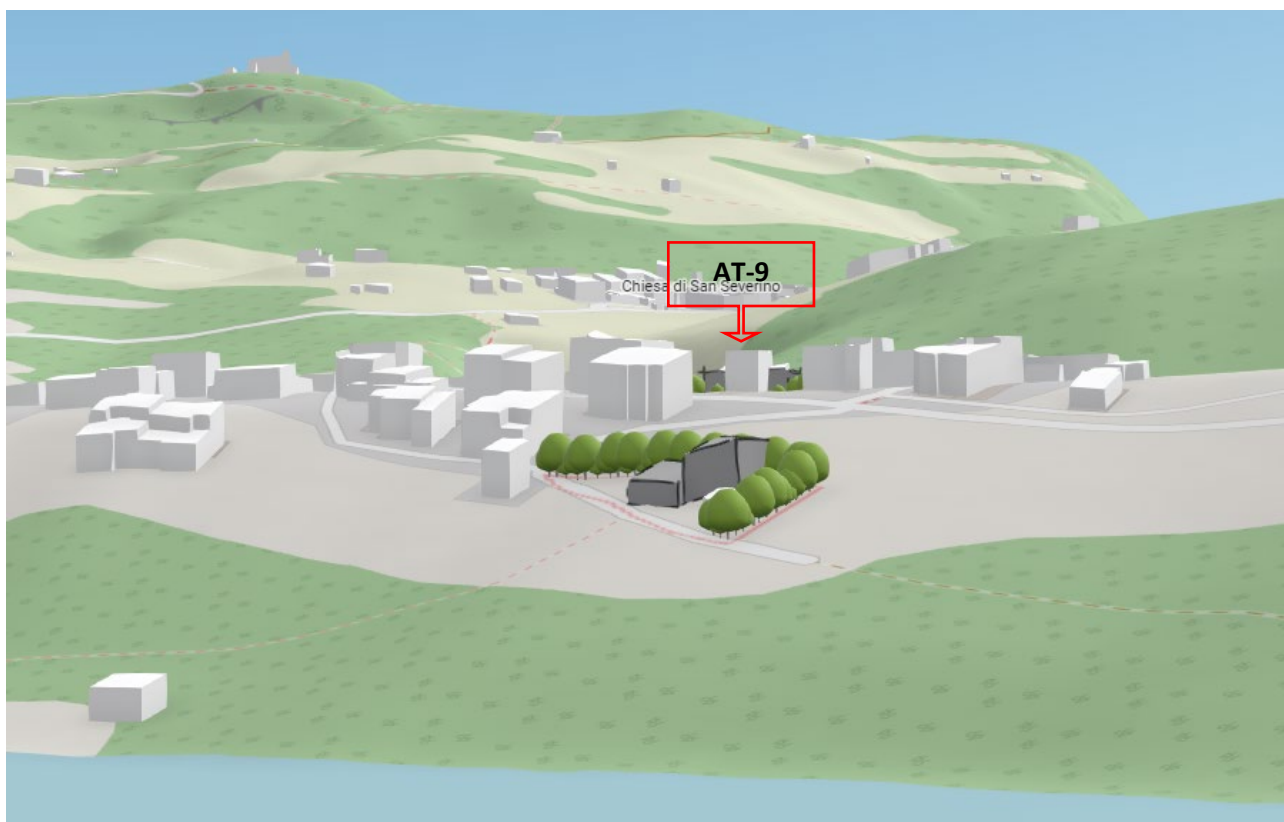




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**










**AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.10 (ex AT.10)**

Trattasi di comparto attuativo finalizzato alla riqualificazione del vecchio retificio a sud del territorio comunale, posto al margine ovest dell'abitato della frazione di Peschiera Maraglio. Lo strumento urbanistico riguarda obiettivi di recupero degli immobili con funzioni compatibili con il contesto territoriale conterminare.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*

**LEGENDA**

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 2.891 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): esistente

Altezza dell'edificio: esistente

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52);

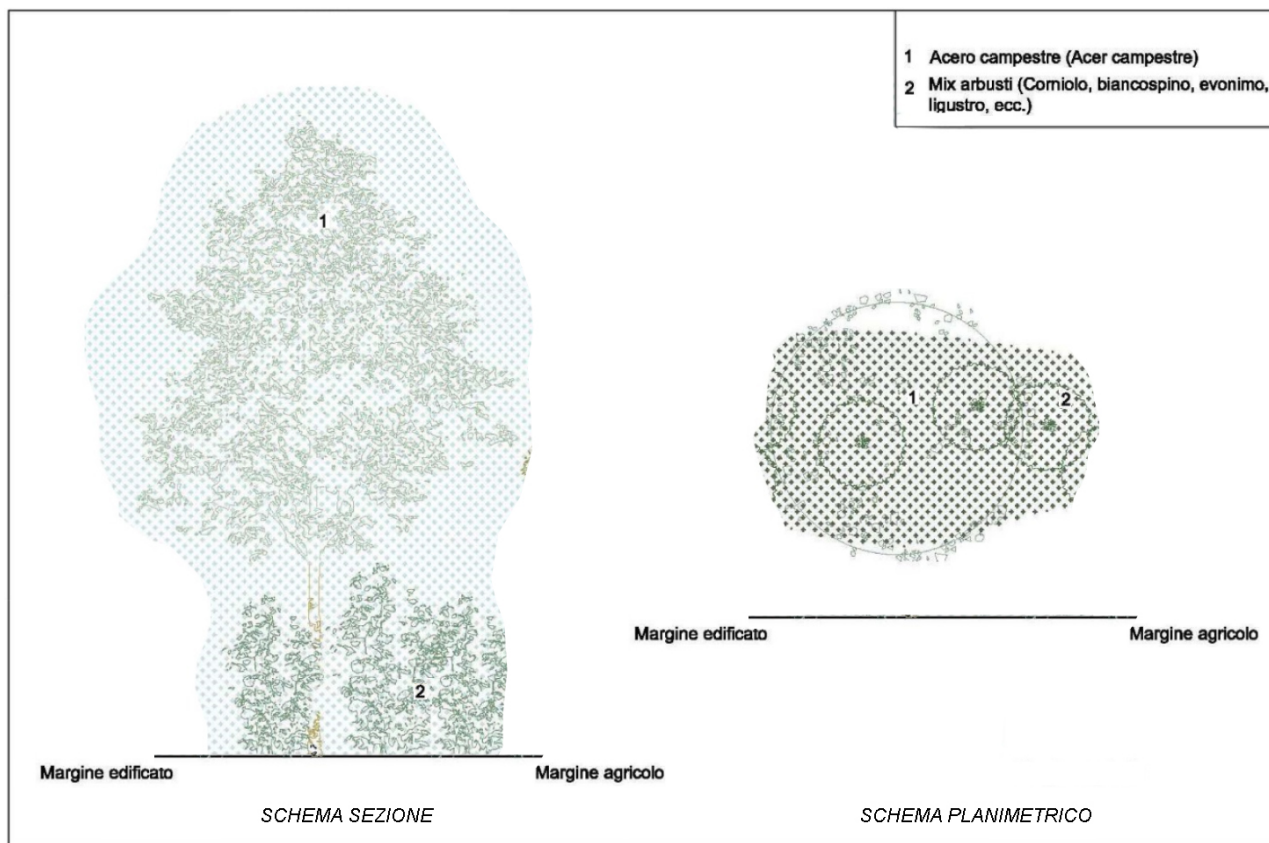
**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti architettonici;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa

del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione;
- In sede di piano attuativo sarà valutata l'adeguatezza della strada di collegamento tra la strada comunale "Sensole-Peschiera" ed il cimitero comunale, al fine di definirne eventuali adeguamenti della sezione stradale;

#### F – Tipologia mitigativa prevista



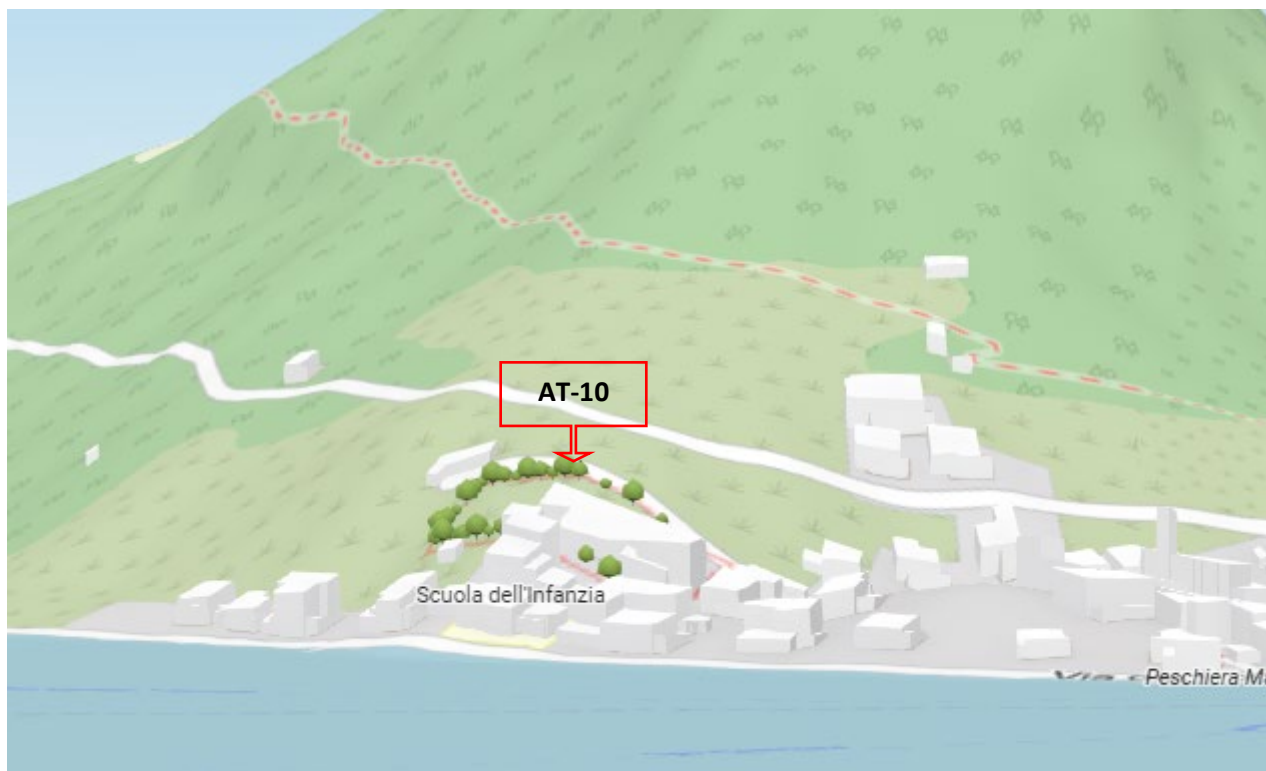


**G – Valutazioni paesaggistiche preliminari**





**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**








## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.11

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero a nord del territorio comunale, posto al margine est dell'abitato della frazione di Siviano, in un contesto a prevalente destinazione residenziale lungo la direttrice che collega la frazione costiera di Siviano con quelle dell'entroterra.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 944 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

**D-Modalità di intervento**

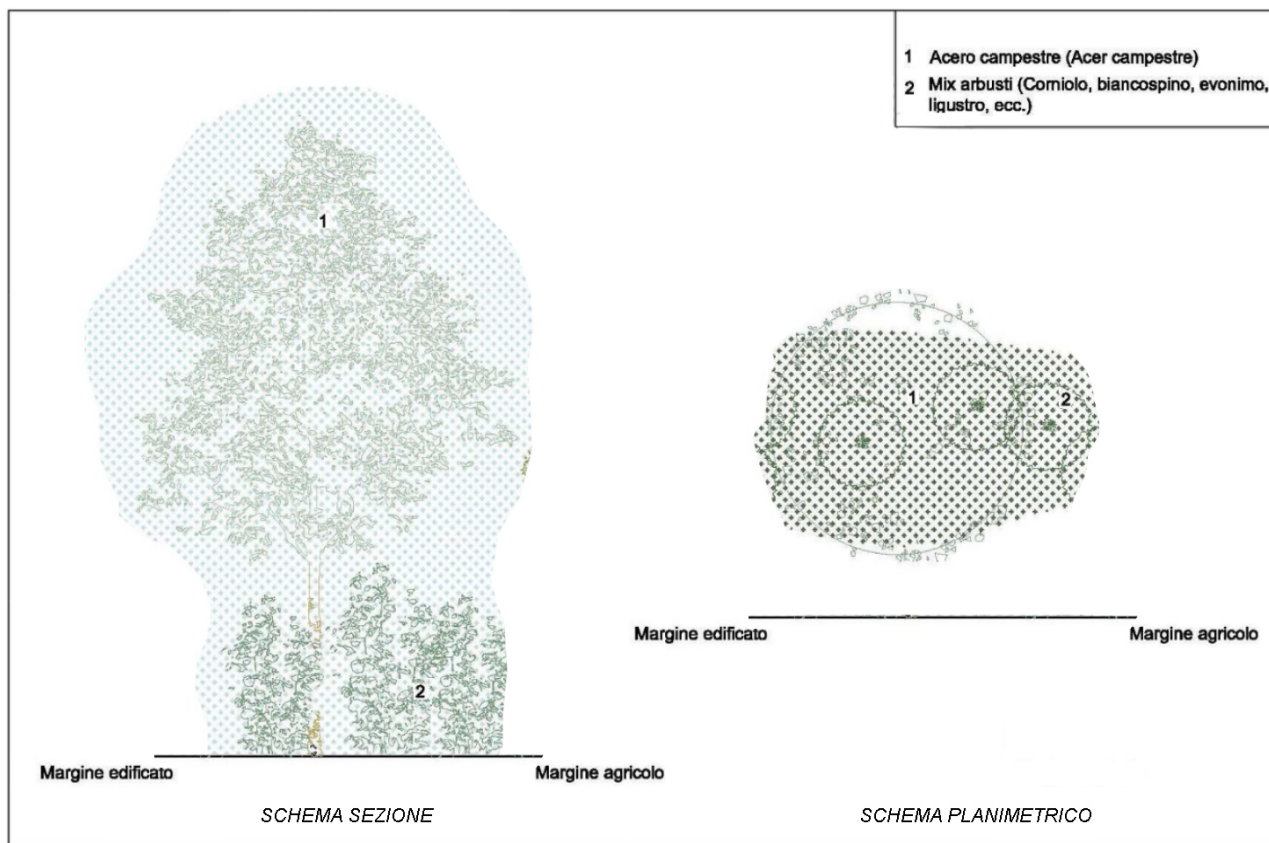
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;



- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari



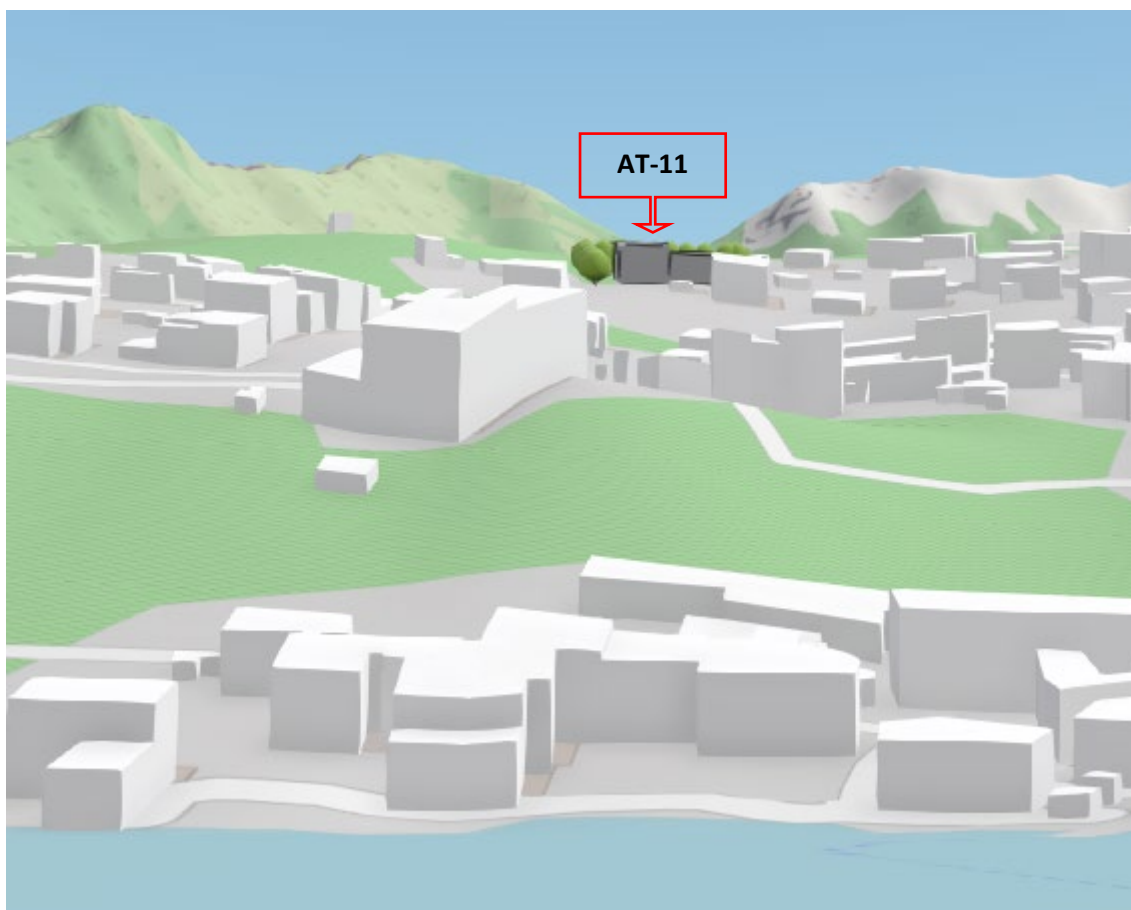




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**








## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.12

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero a nord del territorio comunale, posto a cavallo tra il tessuto storico della frazione di Carzano e la struttura cimiteriale, la cui accessibilità dovrà avvenire da una traversa lungo la direttrice che collega le frazioni lacustri di Carzano e Siviano.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 1.375 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

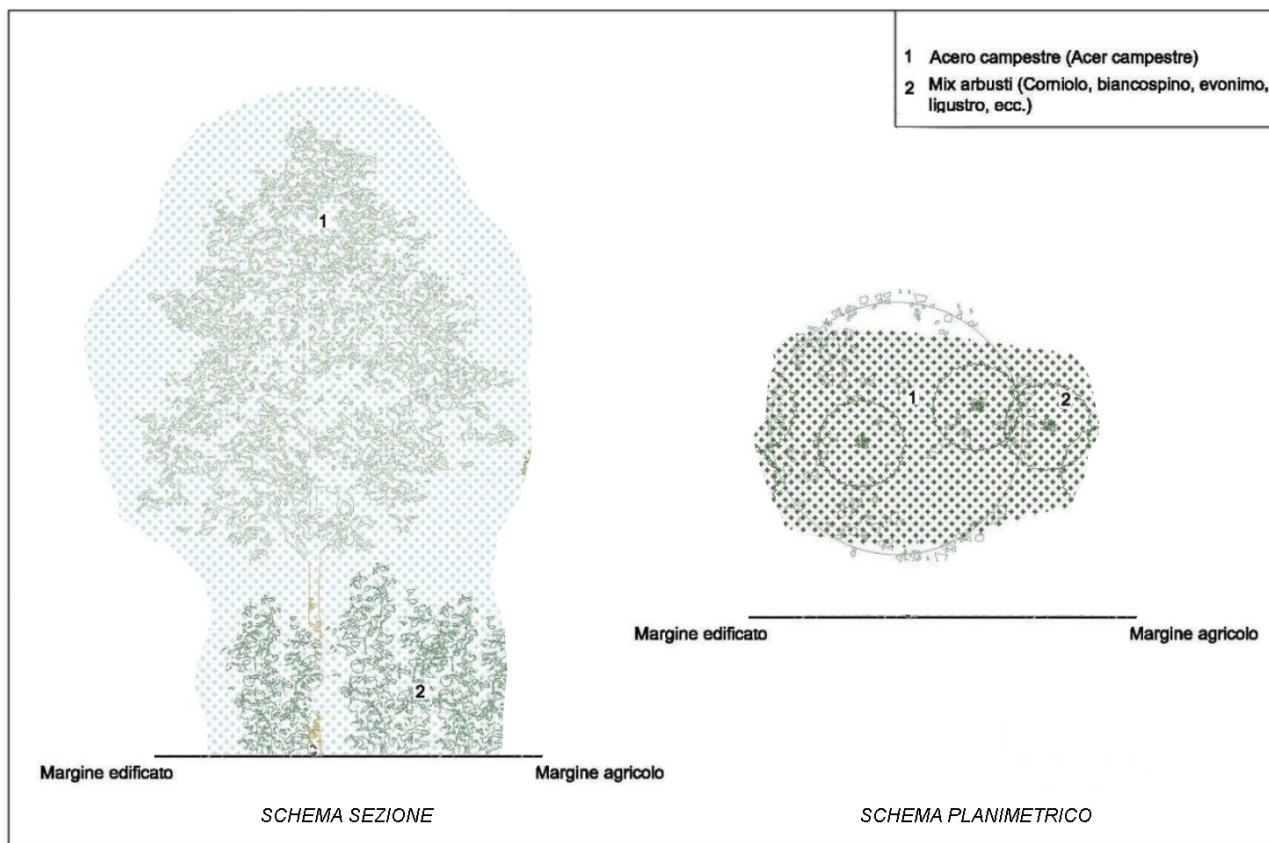
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**




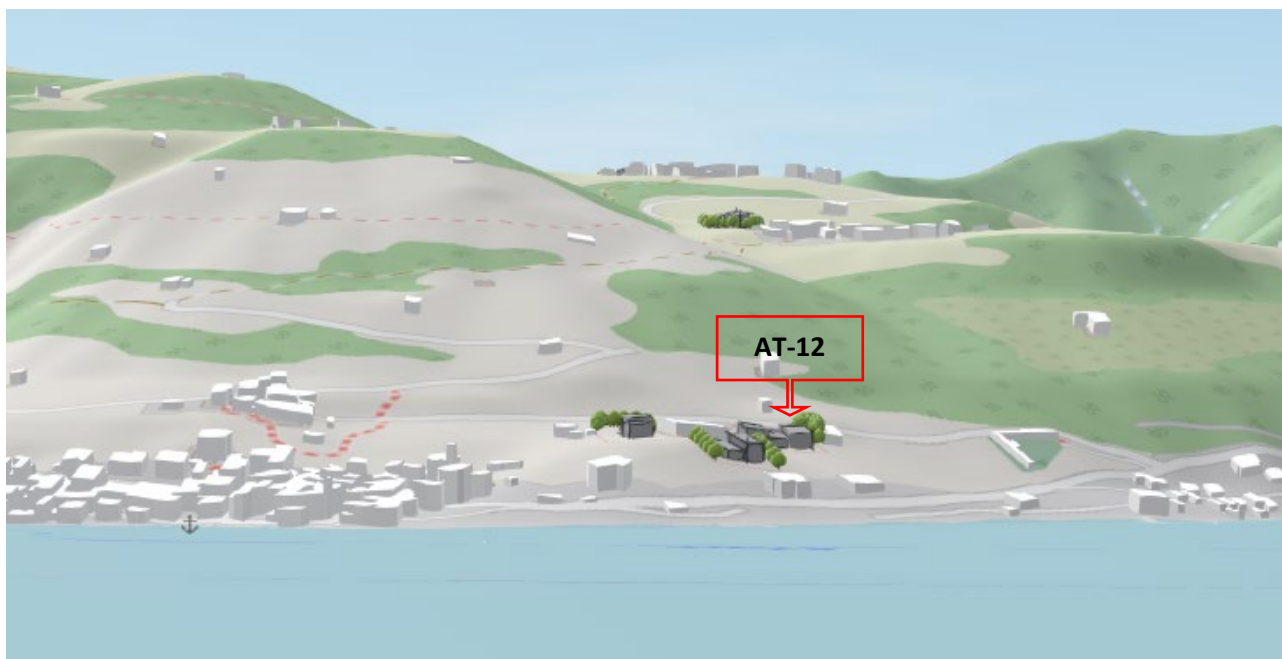


## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

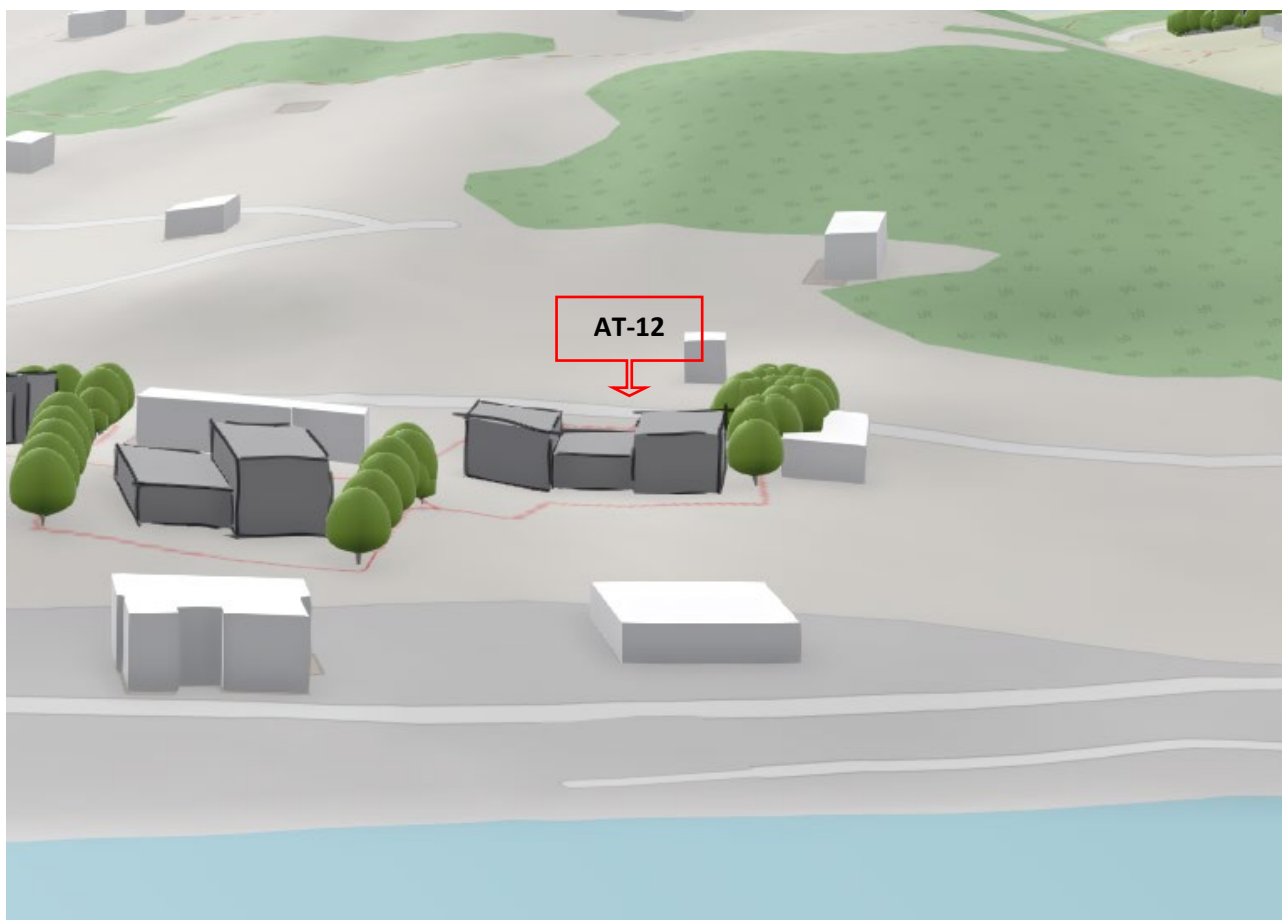




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**









## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.13

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero a nord del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Masse lungo la direttrice che collega la frazione costiera di Siviano con quelle dell'entroterra.


*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 873 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

Altezza dell'edificio: 8,00 m

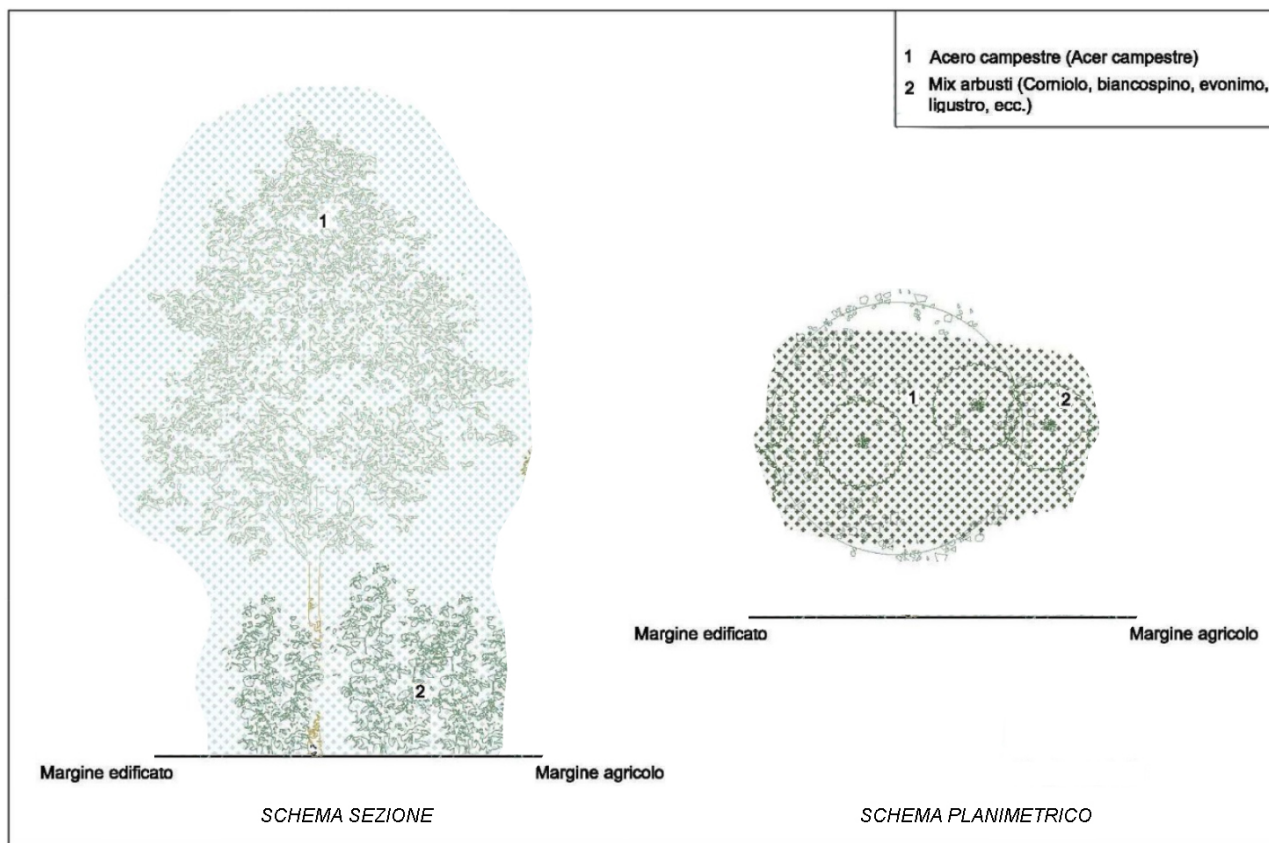
**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla "Analisi degli Ambiti di Trasformazione" e dalle "Norme geologiche di piano" di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle "Aree ad elevato valore naturalistico". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**


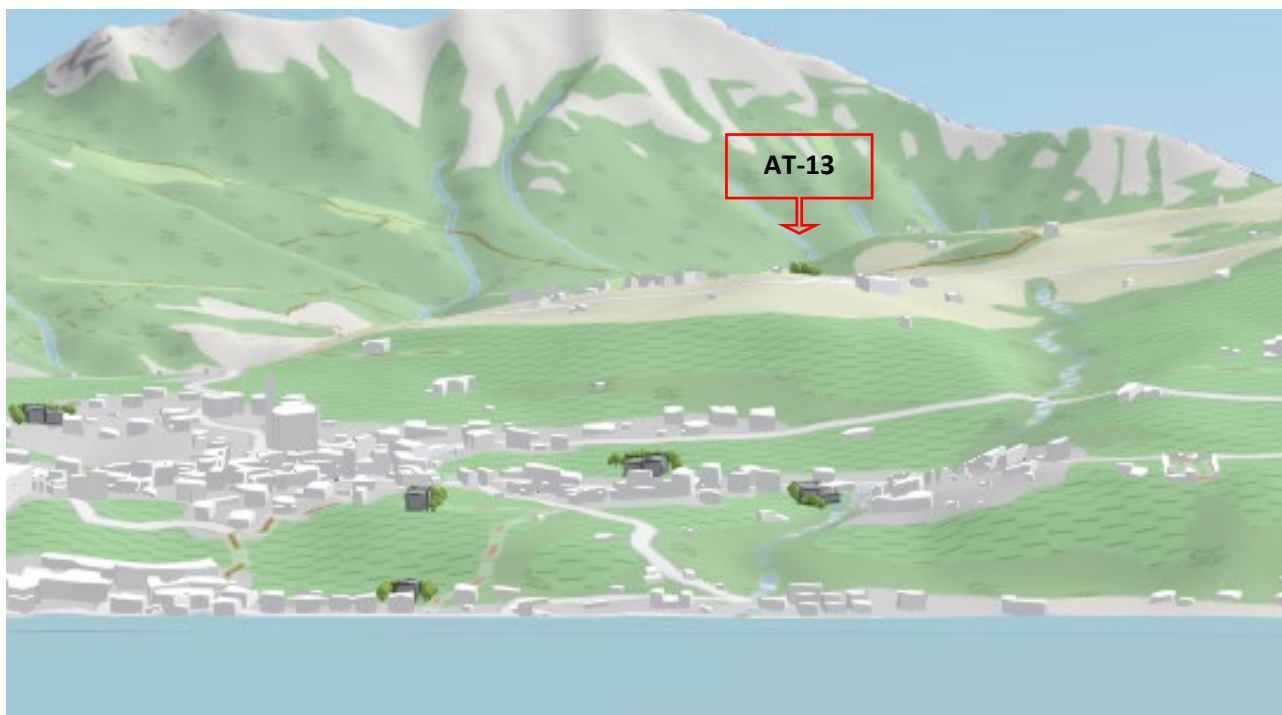


## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

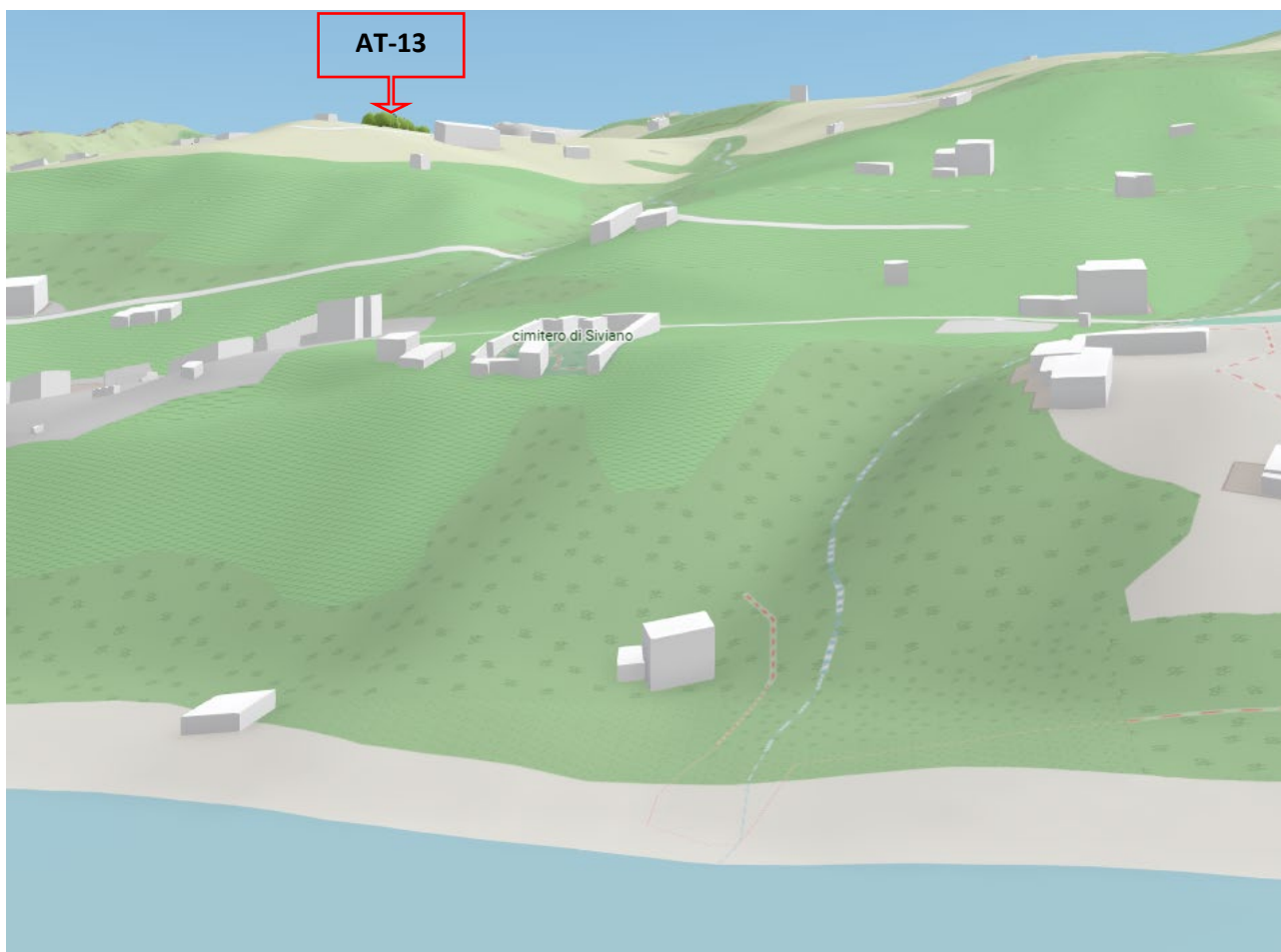




**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**







## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.14

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero ad ovest del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Siviano, in un contesto a prevalente destinazione residenziale lungo la direttrice che collega le frazioni costiere di Siviano e Menzino.


*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione

Elementi progettuali con valore indicativo

-  Verde ad effetto mitigativo





**A-Superficie territoriale:** 1.183 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

A1 Residenze

2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:

B1 Strutture ricettive alberghiere

B2 Ostelli della gioventù

D2 Artigianato di servizio

D3 Uffici/studi professionali

C1 Esercizio di vicinato

C2 Media struttura di vendita

C9.1 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande

F1 Attrezzature per lo sport e il tempo libero - AS

F2 Attrezzature culturali - CU

F3 Attrezzature per l'istruzione - IS

F5 Parcheggi – PP

F6 Attrezzature pubbliche - AP

F7 Attrezzature sanitarie - SA

F8 Attrezzature sociali - SS

F10 Verde pubblico - VE

3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.

4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq

Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq

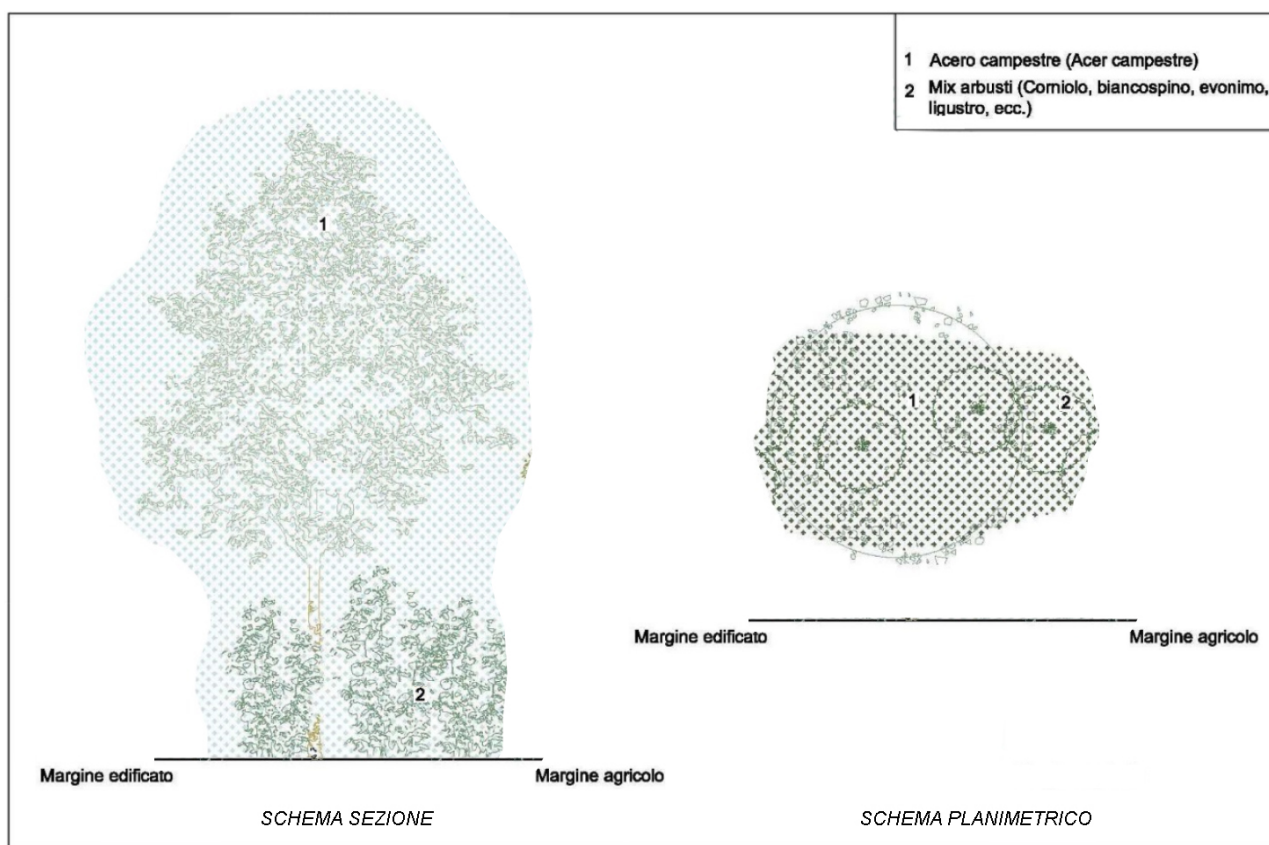
Altezza dell'edificio: 8,00 m

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53) stabilendo fin d'ora l'obbligo della cessione delle aree interessate dalla previsione AT.16 finalizzate alla formazione spazi pubblici a parcheggio. La cessione delle citate aree concorrerà a quanto dovuto in termini di assolvimento di servizi pubblici di interesse generale di qualità;

**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla “Analisi degli Ambiti di Trasformazione” e dalle “Norme geologiche di piano” di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l’impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle “Aree ad elevato valore naturalistico”. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell’immagine di seguito riportata;

**F – Tipologia mitigativa prevista**


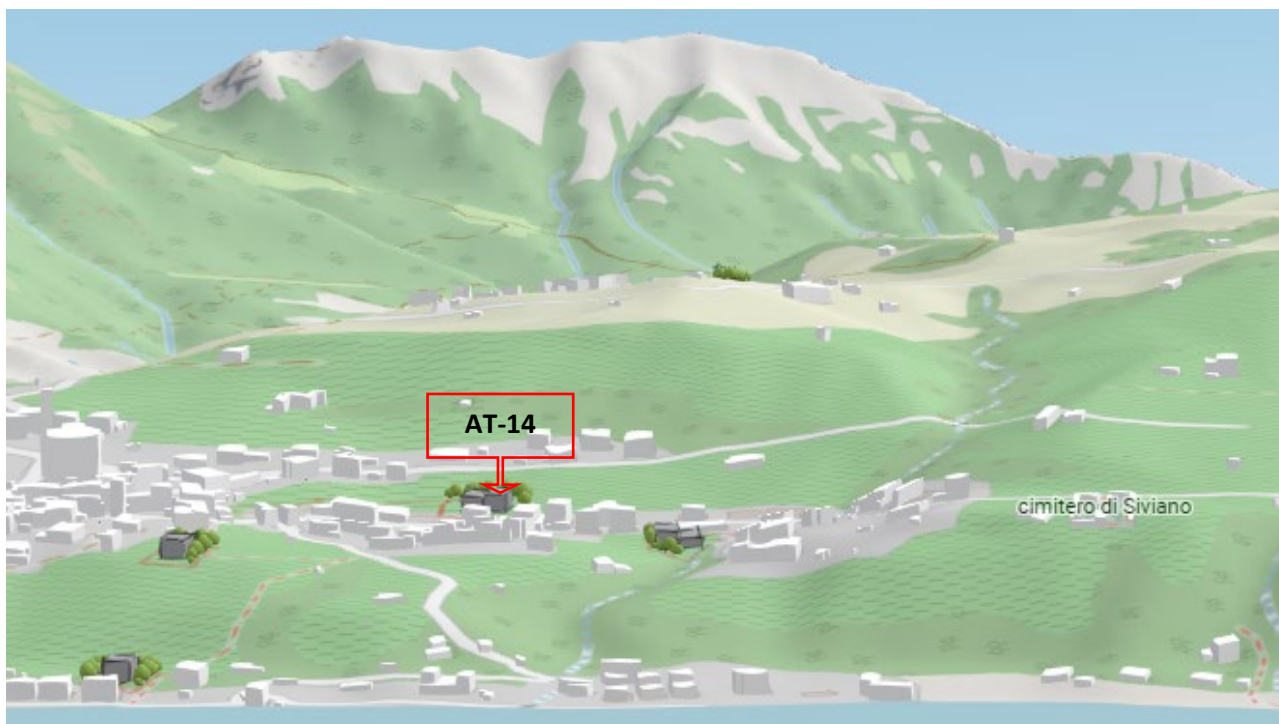


**G – Valutazioni paesaggistiche preliminari**





**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago**



**Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)**










## AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AT.15

Trattasi di comparto attuativo interessante un lotto libero ad ovest del territorio comunale, posto al margine sud dell'abitato della frazione di Siviano, in un contesto a prevalente destinazione residenziale lungo la direttrice che collega le frazioni costiere di Siviano e Menzino. La finalità del Piano riguarda la formazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico. Tale previsione si configura come dichiarazione di pubblico interesse con effetto di apposizione sulle aree di vincolo espropriativo quale alternativa all'attuazione della cessione delle stesse in forza di quanto previsto in capo all'ambito di trasformazione AT.15.

*Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione*



### LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Viabilità di previsione
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde ad effetto mitigativo



**A-Superficie territoriale:** 1.452 mq

**B-Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:  
F5 Parcheggio – PP
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti:  
F4 Impianti tecnologici - IT  
F10 Verde pubblico - VE
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 23 non enunciate ai commi precedenti.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**C-Indici e parametri**

Indice edificabilità territoriale (IT):	secondo quanto definito dal progetto d'opera pubblica
Indice di copertura (IC):	secondo quanto definito dal progetto d'opera pubblica
Indice di permeabilità:	secondo quanto definito dal progetto d'opera pubblica
Altezza dell'edificio:	8,00 m

**D-Modalità di intervento**

- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 52), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 53);

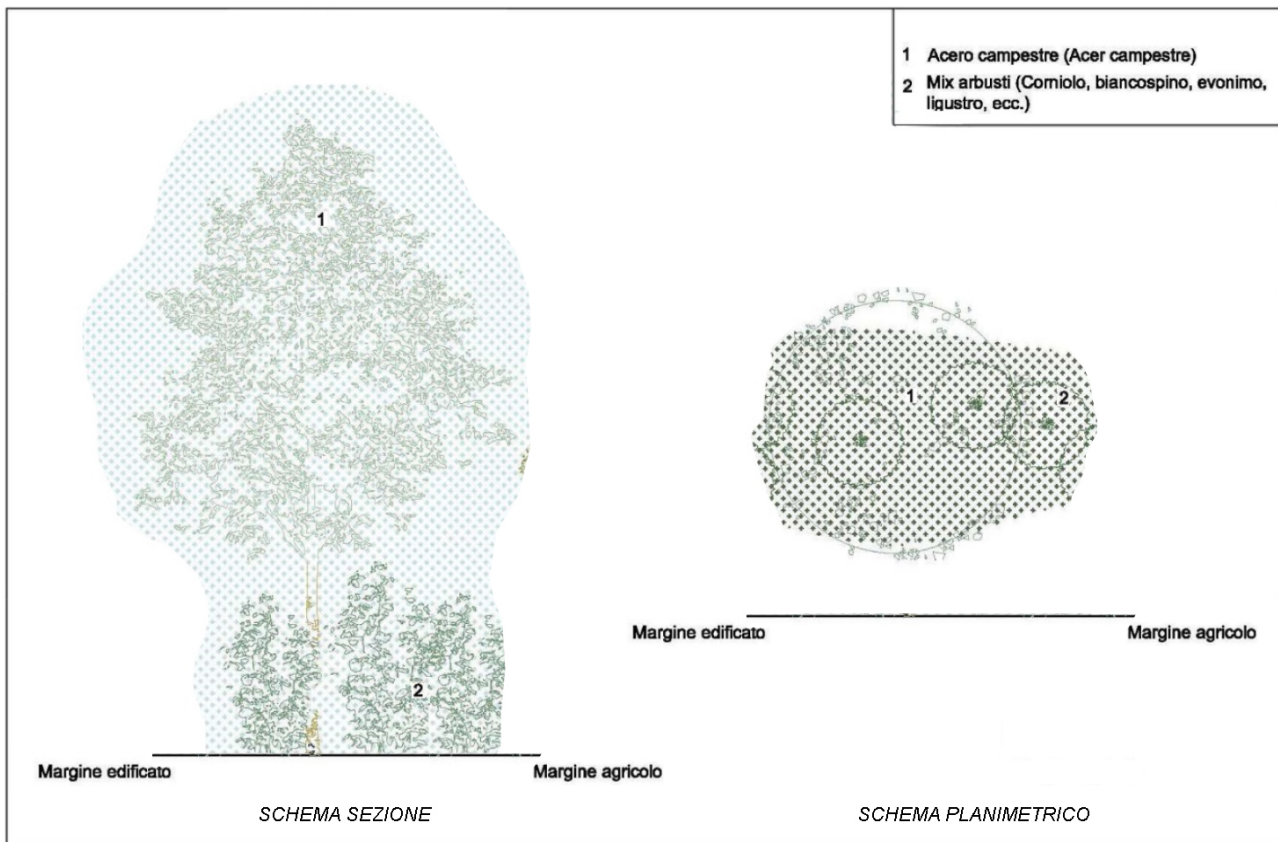
**E-Criteri di intervento**

- Sono da intendersi integralmente richiamate le prescrizioni derivanti dalla “Analisi degli Ambiti di Trasformazione” e dalle “Norme geologiche di piano” di cui alla Relazione illustrativa e norme geologiche di piano che accompagnano la Componente Geologica;
- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici puntando su una proposta edilizia caratterizzata da altezze contenute e accorgimenti per la mitigazione ambientale con il principio di minimizzare l'impatto visivo degli interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le eventuali mitigazioni e compensazioni ecologiche dovute secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con gli Elementi di Primo Livello della RER e la Rete Verde provinciale per l'appartenenza alle “Aree ad elevato valore naturalistico”. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;





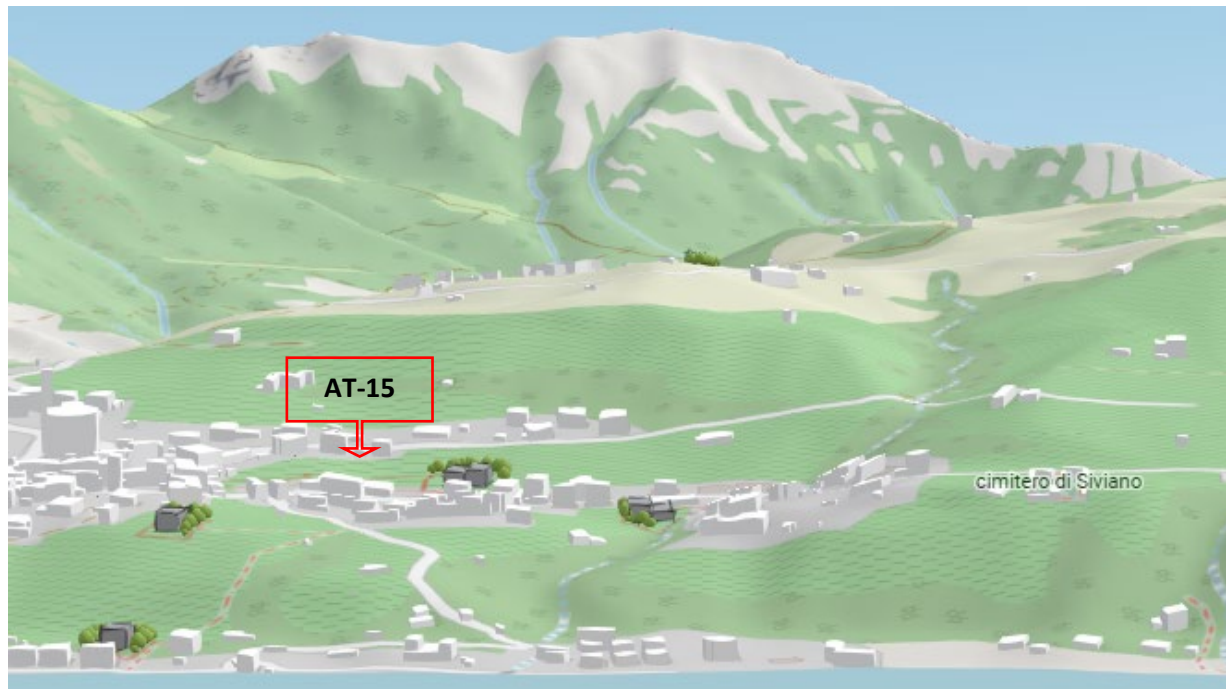
## F – Tipologia mitigativa prevista





## G – Valutazioni paesaggistiche preliminari

### Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa dalle coste oltre lago



### Vista 3D alla scala territoriale con punti di presa alla scala ravvicinata (da lago)





## **PARTE V – TUTELA PAESAGGISTICA**

### **Art. 57 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO**

1. Ogni progetto di Piano Attuativo comportante trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti al settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione volti alla formazione di progetti compatibili con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggio.
2. In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto così come definito al successivo Art. 60 comma 4.
3. Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

### **Art. 58 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA**

1. Per le specifiche progettuali connesse alle azioni di riqualificazione paesaggistica e ambientale si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

### **Art. 59 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI**

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi di sensibilità paesistica:
  - 3- sensibilità paesistica media
  - 4- sensibilità paesistica alta
  - 5- sensibilità paesistica molto alta(le classi di sensibilità 1 molto bassa e 2 bassa non sono presenti sul territorio comunale)
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare, nella relazione paesistica per la verifica dell'incidenza di cui al successivo Art. 60, una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

### **Art. 60 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI**

1. All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.
3. Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto è compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della commissione per il paesaggio.
4. La verifica del grado di incidenza per le proposte di trasformazione soggette a PA è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:



- a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
- b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si deve presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

## **Art. 61    INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO**

### **1 -AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE**

#### **SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE**

Appartengono al presente sistema i crinali. Sono energie di rilievo collocate a quote più basse, caratterizzate da una morfologia imponente, regolare e continua. Il debole grado di erodibilità è dovuto essenzialmente alla dinamica dei processi di erosione normale dei corsi d'acqua, e di valenza estetico visuale notevole, in particolar modo per i contorni che delimitanti bacini imbriferi paesaggisticamente rilevanti.

#### ***Elementi di criticità***

Presenza diffusa di elementi tecnologici "intrusivi" (elettrodotti), con possibile alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi e con effetti negativi dal punto di vista percettivo.

#### ***Indirizzi di tutela***

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei crinali, attraverso il mantenimento degli ambiti boscati sommitali e/o dei prati pascoli di quota;
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto;
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti;
- L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuoristrada è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, ed inoltre per l'approvvigionamento delle attrezzature ricettive, delle abitazioni isolate, e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile;
- Tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; tutela della percezione visiva. Vietare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.



**Per l'utilizzo agricolo**

- Il mantenimento di un utilizzo agricolo connesso all'allevamento zootecnico e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente;
- Mantenimento e miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

**Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- Evitare nuove costruzioni in prossimità delle emergenze. Sui crinali sarà vietata qualsiasi tipo di attività edilizia che non sia relativa al recupero, alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche d'inserimento paesistico di manufatti esistenti;
- È da evitare la realizzazione di manufatti edilizi isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto.

**SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE**

Si tratta di tutti quei corsi d'acqua naturali, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, sia a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti, che a morfologia pianeggiante perimetrata da arginature.

***Elementi di criticità***

- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale; problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa;
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature);
- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali;
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde;
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani;
- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali;
- Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici;
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante;
- Perdita dell'equilibrio idrogeologico.



**Indirizzi di tutela****Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva;
- I corsi d'acqua, i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturali forme, dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi;
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua;
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio;
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi;
- Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente;
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati;
- Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi) ;
- La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti;
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli;
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti;
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
- Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua;
- Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

**Per l'utilizzo agricolo**

- Sono vietati a fini colturali agricoli il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo e l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

**Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale in conformità alle prescrizioni specifiche presenti nel Piano Paesistico comunale, in merito alle caratteristiche tipologiche e dei materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrografici, che interessino gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

**SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE**

Appartengono a questa categoria le aree interessate da vegetazione arborea come i boschi, prati permanenti e cespuglieti dei versanti.

**BOSCHI**

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre. I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: proteggendo dall'erosione dei corpi idrici, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

**PRATI PERMANENTI**

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati costituiscono, infatti, un elemento paesistico di grande rilevanza, utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo.

**CESPUGLIETI**

Sono costituite da estese praterie con vegetazione naturale erbacea e cespuglieti che caratterizzano i versanti a medio-bassa pendenza.

***Elementi di criticità*****Boschi**

- Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico;
- Abbandono del bosco, con conseguente degrado e propensione al dissesto. Abbandono della manutenzione e dell'attività di raccolta di prodotti del sottobosco, dovuta all'abbandono delle attività agro-pastorali;
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che si abbassa di quota, con possibilità di aggressione anche di nuclei di antica formazione (abbandonati) o di spazi prativi o terrazzati;
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti;
- Progressiva inaccessibilità e scomparsa dei sentieri e delle mulattiere;
- Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco;
- Uso saltuario e improprio dei percorsi di montagna (motorizzazione);
- Presenza di intrusioni tecnologiche, quali ad esempio gli elettrodotti, che tagliano secondo tracciati rettilinei larghe fasce boscate;
- Rischio di incendio.

**Prati permanenti**

- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco, che riduce progressivamente i pascoli e i prati coltivati;
- Abbandono della manutenzione del sottobosco in assenza di pascolo stagionale;
- Processi di urbanizzazione aggressivi;
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

**Cespuglieti**

- Possibilità di alterazione antropica della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi attraverso interventi antropici causati dallo sfruttamento delle risorse montane (impianti idroelettrici, elettrodotti, ecc.), con tracce evidenti di conflitto con il contesto naturale;
- Rischio di creazione di situazioni di instabilità (frane, erosioni, decorticamento), anche di notevole importanza, variabili in funzione dei locali caratteristiche geologiche;
- Particolare evidenza percettiva di tutte le trasformazioni operate sul versante, in ragione della spiccata esposizione visiva degli oggetti disposti su terreni acclivi.

***Indirizzi di tutela*****Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario****Boschi**

- Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate;



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo;
- Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio;
- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco;
- E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere;
- E' vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti;
- E' vietata la recinzione delle aree boscate.

Prati permanenti

- Tutela e conservazione di complessi vegetazionali, e ricostruzione dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente delle attività silvo-colturali.

Cespuglieti

- Nei versanti di raccordo, evitare le modificazioni alle condizioni di giacitura del pendio, con rischio di innesco di situazioni di dissesto, spesso irreversibili;
- Sulle aree di versante aventi forte pendenza (superiore al 30%) devono, in linea generale, essere esclusi gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale).

**Per l'utilizzo agricolo**

Boschi

- Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate, il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture.

Prati permanenti e Cespuglieti

- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame;
- Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi.

**Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;



**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale;
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

**2 -AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE**

**SISTEMA DI VALORE ARCHEOLOGICO**

Rappresenta le aree sulle quali nel corso del tempo sono state oggetto di ritrovamenti archeologici di interesse rilevante.

***Indirizzi di tutela***

- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, in sede di movimenti terra si dovrà prestare particolare attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti di interesse archeologico;
- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, l'edificazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata ad accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche condotte da tecnici specializzati.

**SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE**

**COLTURE SPECIALIZZATE**

Appartengono a questa categoria i territori caratterizzati dalla coltura del vigneto, da essenze frutticole, da oliveti e da castagneti.

**SEMINATIVI**

Superfici coltivate, regolarmente arate e generalmente sottoposte a un sistema di rotazione caratterizzate da aspetti culturali, geo-pedologici e ambientali differenziati.

***Elementi di criticità***

**Colture specializzate**

- Dismissione delle colture;
- Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno;
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco;
- Processi di urbanizzazione aggressivi;
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

**Seminativi**

- Rischio di perdita della preminente e caratterizzante attività produttiva agricola;
- Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato.





### ***Indirizzi di tutela***

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

##### Colture specializzate

- Protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate;
- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco.

##### Seminativi

- Riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici;
- Evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari;
- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

##### Colture specializzate

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate 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 consolidate, con le morfologie di versante;
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno delle colture, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto;
- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame;
- Dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.

##### Seminativi

- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

#### **Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali;

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto;
- La compatibilità degli interventi possibili dovrà essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

**SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA**

Appartiene a questa categoria la rete stradale storica.

I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore percettivo sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.

***Elementi di criticità***

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari;
- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione colturale e le grandi emergenze geomorfologiche, a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate;
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

***Indirizzi di tutela*****Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

- Proporre specifici interventi di fruizione e valorizzazione di tali tracciati viari unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi;
- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

**Per l'utilizzo agricolo**

- L'utilizzo agricolo delle fasce contermini alla viabilità sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce prossime alla viabilità storica, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT,



subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;

- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo.

### **SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI**

Appartengono alla presente componente i nuclei di antica formazione, le aree edificate impegnate dal PGT compresi i parchi e giardini.

#### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

I nuclei storici sono individuati sulla base della perimetrazione della loro consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M. Tali agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planovolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in sé, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

#### **AREE EDIFICATE**

La cartografia mette in evidenza le informazioni sugli ambiti urbanizzati non storici; tali aree edificate, o impegnate, sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.

#### ***Elementi di criticità***

##### **Nuclei di Antica Formazione**

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari;
- Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;
- Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente;
- Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche;
- Degrado complessivo del paesaggio e delle strutture edilizie dovuto all'abbandono.

##### **Aree edificate**

- Assenza d'identità e frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici;



- Interdizione visiva da e per l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

### ***Indirizzi di tutela***

#### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

##### Nuclei di Antica Formazione

- Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originali degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato;
- Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche);
- Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici;
- Conservare e valorizzare le sistemazioni e i manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- La tutela dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.;
- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.);
- Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale;
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico);
- Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente;
- L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

##### Aree edificate

- Necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

#### **Per l'utilizzo agricolo**

- Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovrà essere vietata l'introduzione di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane".

**Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

**SISTEMI FONDAMENTALI DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DI MATRICE URBANA**

Appartengono alla presente componente i contesti di rilevanza storica e le architetture/manufatti storici puntuali.

**CONTESTI DI RILEVANZA STORICA**

Luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.

**ARCHITETTURE E MANUFATTI STORICI PUNTUALI**

I manufatti e gli edifici storici, che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo originario della provincia. Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti in sé, ma anche il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

***Elementi di criticità*****Contesti di rilevanza storica**

- Degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria storica;
- Compromissione del contesto o dei suoi rapporti paesistici e spaziali a causa d'interventi di tipo edilizio intrusivo.

**Architetture e manufatti storici puntuali**

- Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari;
- Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile;
- Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche

***Indirizzi di tutela*****Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario****Contesti di rilevanza storica**

- Riconoscere e catalogare i segni della memoria collettiva segnalando e tenendo viva la memoria e la significatività di luoghi e di eventi storici;
- Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche;
- Esaltare la unitarietà del messaggio culturale delle grandi aree della memoria storica collettiva;
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.





Architetture e manufatti storici puntuali

- 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);
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.
- 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.;
- Valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili con quanto espresso ai punti precedenti;
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**Per l'utilizzo agricolo**

Contesti di rilevanza storica

- Evitare opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, di pozzi e torbiere, ecc., nei pressi delle aree interessate;
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali nonché ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

Contesti di rilevanza storica

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d' interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

Contesti di rilevanza storica

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.

**3 - AMBITI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO**

**TRACCIATI GUIDA PAESAGGISTICI**

Comprende la rete sentieristica per le parti rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai Repertori vol.2 P.P.R. Per la normativa di riferimento si rimanda all'art.26 delle NTA del PPR.

**SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA**

Appartengono a questo gli itinerari ciclopedonali, le vie navigabili e gli itinerari di fruizione paesistica; essi costituiscono la trama relazionale minore ma paesisticamente significativa del territorio provinciale.

Gli itinerari di fruizione paesistica sono percorsi di interesse paesistico generale, da cui è possibile fruire di visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi (per profondità e ampiezza), verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali. L'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle



relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato.

### **AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO**

Luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Sono compresi in questa categoria i LUOGHI DELL'IDENTITÀ REGIONALE, rientranti nelle caratteristiche dell'oggetto, di cui ai "Repertori vol.2" del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

### **PUNTI E VISUALI PANORAMICHE**

Sono i luoghi consolidati e non, di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici rilevanti e delle altre componenti di rilevanza paesistica del territorio.

#### ***Elementi di criticità***

##### Tracciati guida paesaggistici e Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico;
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva;
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche;
- Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo;
- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

##### Ambiti di elevato valore percettivo

- Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari;
- Degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile;
- Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche.

##### Punti e visuali panoramiche

- Introduzione di elementi d'ostacolo, di tipo fisico (edilizio, infrastrutturale) alla percezione del quadro paesistico;
- Compromissione dell'unitarietà e della significatività percettiva del quadro mediante l'immissione, nel medesimo, di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensione costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme.

#### ***Indirizzi di tutela***

##### **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**

##### Tracciati guida paesaggistici e Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica

- Manutenzione delle mulattiere, dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione;



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità;
- Eventuali opere di sostegno di sentieri e mulattiere dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei;
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità;
- Tutela e recupero di 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;
- Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico;
- Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di "decoro" paesistico;
- 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;
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**Ambiti di elevato valore percettivo**

- Mantenimento dell'immagine originaria ed unitaria del quadro paesistico, attraverso un uso del suolo agronomico;
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visiva;
- Favorire la tutela della fruizione visiva dei fattori fisico-ambientali o storico culturali;
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva dei quadri paesistici dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano;
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi;
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione;
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**Punti e visuali panoramiche**

- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

**Per l'utilizzo agricolo**

**Ambiti di elevato valore percettivo**

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

- 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;
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno;
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale e le stesse tecniche costruttive.

**Punti panoramici e visuali sensibili**

- Evitare opere edilizie e infrastrutturali ed ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

**Per gli interventi infrastrutturali a rete**

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

**Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- Gli edifici esistenti in prossimità con i con visivi dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

**Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- E' da evitare, in prossimità dei con visivi, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.



## PARTE VI – RETE ECOLOGICA COMUNALE

### Art. 62 VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

1. Le disposizioni afferenti alla rete ecologica comunale assumono carattere di indirizzo, raccomandazione e prescrizione e concorrono al più ampio sistema della disciplina territoriale e paesistica del PGT, trovando coerenza quindi sia con la dimensione paesistica (DDP) che con quella regolamentare del Piano delle Regole (PDR).
2. Le indicazioni ecologiche di livello regionale e provinciale si ritengono implicitamente assunte e trovano declinazione all'interno della disciplina ecologica, intesa come insieme di linee normative e azioni attuative della REC. In caso di contrasto tra le presenti norme e le disposizioni derivanti dagli atti di pianificazione preordinata (PTR, RER e PTCP) questi ultimi assumono carattere di prevalenza.
2. La carta della Rete Ecologica Comunale si compone di elementi ricognitivi, progettuali e normativi per la gestione degli elementi naturali o antropici facenti parte della rete ecologica comunale.
3. L'impostazione con cui la rete ecologica comunale è stata costituita è quella fornita da Regione Lombardia, la quale prevede l'individuazione dei seguenti sei elementi: nodi, corridoi, aree di supporto, varchi, elementi di criticità e zone di riqualificazione ecologica. Ciascuna categoria si compone in realtà di una molteplicità di elementi, ognuno dei quali viene sottoposto a disciplina.
4. Le presenti norme dettano indicazioni anche per elementi minori della REC, non facenti direttamente parte della suddivisione di cui sopra, ma per i quali è opportuno stabilire alcune modalità di gestione in considerazione del ruolo svolto rispetto alle tematiche ecologiche.
5. Le azioni di riqualificazione ecologica trovano la loro naturale collocazione all'interno del complesso degli atti di Piano, quale insieme di aree o iniziative di interesse pubblico volte all'implementazione dei servizi ecosistemici resi dalle reti ecologiche di scala comunale.
6. Le previsioni che comportano trasformazione di suolo agricolo o naturale (c.d. "suolo libero" ai sensi della carta del consumo di suolo) sono assoggettati ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di interventi mitigativi per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse. Le modalità tecniche per la mitigazione sono indicate entro la singola scheda di piano, in termini di interventi a verde e/o di fruizione ecologica. Oltre alla mitigazione, vengono individuate misure compensative in proporzione al valore ecologico a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate, così come disciplinato dall'Art. 55, da selezionarsi all'interno delle azioni descritte all'Art. 64. È tuttavia facoltà dell'Amministrazione proporre ai richiedenti differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.
7. Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf, all'apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente; nonché all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.

**Art. 63 OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE****1. NODI**Descrizione:

Sono le aree di particolare rilevanza nel territorio comunale, riconosciute come “sorgenti di biodiversità” e identificate tra le aree con valore eco-biologico più elevato.

Nel progetto di REC si identificano tra le aree a maggiore naturalità del territorio comunale:

- i boschi ricadenti nella zona ad elevata naturalità;
- l’area boscata a sud -ovest ed identificate come aree di elevato valore naturalistico dal progetto di Rete Ecologica della Provincia di Brescia.

L’importanza di questi ambienti a fini ecologici è l’elevato grado di diversificazione ambientale che li caratterizza (rispetto alle situazioni limitrofe), oltre che per l’interesse fruitivo che li contraddistingue.

Obiettivi:

1. Conservazione dell’integrità ambientale delle componenti costitutive dell’elemento.
2. Mantenimento e miglioramento dell’equipaggiamento vegetazionale esistente.
3. Potenziamiento delle possibilità di fruizione.

Raccomandazioni:

1. Le trasformazioni in genere sono subordinate ad una preliminare valutazione anche in ordine ai caratteri eco-paesistici dei luoghi, avendo cura di sottoporre a valutazione anche tematiche quali la biodiversità dei luoghi, la capacità di connessione, la posizione rispetto agli elementi ecologici minori (siepi, formazioni prative, corsi d’acqua, ecc.).
2. Generale coerenza di tutti gli interventi boschivi con gli strumenti di pianificazione forestale (P.I.F. Provincia di Brescia).
3. Gestione delle formazioni non boscate (ossia escluse dall’ambito di applicazione dell’art. 42 della L.r. 31/08) in qualità di elementi chiave delle reti ecologiche locali, indirizzando gli utilizzatori verso modalità di gestione volte alla riqualificazione compositiva e al mantenimento della complessità biologica e strutturale.
4. Impiego di specie autoctone ed ecologicamente coerenti in tutti gli interventi a carico dei boschi.
5. Generale aumento della complessità ecologica dei popolamenti, mediante interventi selvicolturali calibrati secondo le esigenze di tutela e conservazione dei popolamenti.

Prescrizioni:

1. Divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, fatte salve le esigenze di tipo agricolo, gli ampliamenti e gli adeguamenti alle norme di settore, le opere di pubblica utilità. È vietata l’alterazione dei caratteri ambientali, idraulici e vegetazionali di queste aree, ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-paesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.
2. Divieto di mutamento di destinazione da area boscata ad altro utilizzo, secondo quanto disciplinato dal vigente Piano di Indirizzo Forestale dalle normative di settore, il quale codifica le trasformazioni sulla base della Titolo IV delle NTA del P.I.F. e della relativa cartografia.
3. L’utilizzazione boschiva (taglio alberi) in area agricola e naturale è sempre eseguita previa comunicazione comunale, in coerenza con le disposizioni del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.





4. La trama viaria agricola esistente è oggetto di tutela. Sono pertanto vietati gli spostamenti o le traslazioni di tracciati. Sono inoltre da evitarsi l'asfaltatura dei tracciati, a favore di sistemazione a fondo naturale. Sono ammesse le normali pratiche manutentive o interventi per la regimazione e il controllo delle acque.

## **2. AREE DI SUPPORTO AI NODI**

### Descrizione:

Sono aree di valenza ambientale in grado di supportare la rete ecologica, soprattutto in termini di disponibilità di ambienti di supporto alle core area (nodi), in un'ottica di separazione e protezione dei nodi rispetto alla circostante matrice.

Nel progetto di REC vengono declinate come tali le zone boscate non trasformabili individuate dal PIF e i prati permanenti con o senza presenza di specie arboree e arbustive sparse che si caratterizzano per essere un elemento paesistico di grande rilevanza e che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari della rete ecologica ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

### Obiettivi:

1. Tutela dell'integrità del mosaico agricolo/boschivo tradizionale, come supporto alla connessione ecologica dei varchi e dei corridoi ecologici.
2. Tutela della vegetazione arborea ed arbustiva diffusa avente carattere tradizionale (argini boscati, filari, siepi campestri).

### Raccomandazioni:

1. Mantenimento della variabilità ecosistemica complessiva, evitando la sottrazione di ambienti naturali (prati, macchie boscate, coltivi, vegetazione lineare) costitutivi del paesaggio agrario esistente. Sarebbe bene evitare l'inserimento di colture agricole intensive, laddove necessario mantenere dimensioni contenute che non compromettano la connettività negli ambiti interessati.

### Prescrizioni:

1. Considerato che l'elemento di tutela è dato dall'insieme dei caratteri ecosistemici che caratterizzano l'ambito, sono vietati tutti gli interventi di modifica delle forme naturali dei luoghi (es. rettifica del profilo tramite scavi e riporti) nonché la recinzione dei fondi mediante recinzioni a bassa permeabilità per la fauna.
2. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.

## **3. CORRIDOI**

### Descrizione:

Sono le aree importanti per mantenere la connettività della rete ecologica, in particolare tra i nodi della rete e subordinatamente anche con le aree di supporto.

Nel progetto di REC questi areali collegano i nodi con il varco individuato dalla Rete Ecologica Provinciale posto a ovest dell'abitato di Monte Isola.

### Obiettivi:



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

1. Mantenere la continuità ecologica del corridoio stesso.
2. Favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione.
3. Mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti ripariali (passaggio fauna).
4. Aumento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente entro le aree agricole comprese entro i corridoi.

#### Raccomandazioni:

1. Mantenimento della continuità territoriale entro il territorio interessato, avendo cura che le trasformazioni (soprattutto lineari) si attengano a criteri di compatibilità con gli elementi ecologici.
2. Tutte le trasformazioni sono sottoposte a procedimento di valutazione anche in riferimento alle tematiche ecologiche, tra le quali rientrano il mantenimento della capacità di connessione lungo il corridoio, la definizione di misure mitigative e compensative, l'opportunità localizzativa rispetto agli elementi della rete ecologica (anche non cartograficamente rilevati, quali ad esempio formazioni vegetali minori, corsi d'acqua e reticoli idrici in genere, ecc.).

#### Prescrizioni:

1. Sono vietate trasformazioni edilizie che riducano la larghezza del corridoio (misurata nel senso del lato più stretto) di oltre il 10% dell'estensione complessiva del corridoio stesso.
2. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.
3. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità specificate entro il regolamento comunale del verde pubblico e privato.

## **4. VARCHI**

#### Descrizione:

Sono le aree di valenza paesaggistico o ecologica da mantenere ai fini della salvaguardia ambientale e del paesaggio, individuate analizzando le situazioni critiche per la funzionalità ecologica della rete ecologica. Nel progetto di REC sono stati individuati due varchi entrambi ad ovest dell'edificato, uno a nord nella località Siviano e uno a sud nella località Menzino tra l'urbanizzato in affaccio al lago e quello posto più a monte.

#### Obiettivi:

1. Preservare la continuità e la funzionalità ecologica.
2. Migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica.
3. Evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

#### Raccomandazioni:

1. Attivate iniziative di riqualificazione e miglioramento ambientale dei territori compresi all'interno dei varchi, volte a migliorare la capacità di connessione del varco. Tali aree costituiscono ambiti prioritari per la realizzazione di interventi compensativi derivanti da trasformazioni.

Prescrizioni:

1. Per i varchi vige il divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, ad eccezione di ampliamenti, adeguamenti alle norme di settore o le opere di pubblica utilità. Le limitazioni all'edificazione si intendono applicate anche ad interventi di tipo agricolo (es. strutture agricole, residenze per imprenditore agricolo, platee, vasche di stoccaggio o per irrigazione, ecc.).

2. Sono vietati nuovi ambiti di trasformazione (fatte salve le previsioni previgenti), ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-paesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.

3. Per quanto non specificato sopra, per i varchi trova applicazione la disciplina provinciale definita all'art. 52 comma 4 del vigente PTCP – “varchi a rischio di occlusione”, qui riportata (ad eccezione della necessità di intesa ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTCP):

*a) per i varchi lineari regionali si rimanda a alla D.G.R. 30 dicembre 2009 n.8/10962 – Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivo del settore alpi e Prealpi - paragrafo 3.4 della pubblicazione - Rete ecologica Regionale:*

*I. Varchi “da mantenere”, ovvero aree dove si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità di “punto di passaggio” per la biodiversità;*

*II. Varchi “da deframmentare”, ovvero dove sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili;*

*III. Varchi “da mantenere e deframmentare” al tempo stesso, ovvero dove è necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.*

*b) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.*

*c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.*

*La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.*

*d) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;*

*e) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.*

**5. AREE DI CRITICITA'**Descrizione:

Sono aree che influenzano negativamente la disposizione degli elementi della rete ecologica; comprendono l'insieme delle situazioni antropiche che generano fenomeni rilevanti di discontinuità ecologica (es. infrastrutture esistenti e di previsione, aree artigianali compatte).

Gli elementi esistenti, ed in particolare le infrastrutture o le aree artigianali di forte impegno territoriale, si configurano ormai come vere e proprie discontinuità permanenti, le quali condizionano in modo rilevante anche gli assetti ecologici. Diverso il caso delle infrastrutture o delle lottizzazioni produttive di progetto, per



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Norme Tecniche di Attuazione

---

le quali invece sono senz'altro possibili azioni preventive di mitigazione che tengano conto anche degli aspetti ecologici.

#### Obiettivi:

1. Integrare la dimensione ecologica all'interno della progettazione di nuova viabilità.
2. Riqualificare i tessuti artigianali al fine di ridurre le criticità derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e alla mancanza di verde urbano

#### Raccomandazioni:

1. La nuova viabilità deve aver cura di riqualificare i territori attraversati, mediante interventi ad elevata valenza ecologica, ad esempio mediante nuove aree a verde di interesse generale.
2. La mitigazione arborea delle nuove infrastrutture dovrebbe estendersi verso il circostante tessuto agrario, al fine di diventare occasione di nuove connessioni e arricchimento dell'ecomosaico locale.
3. La gestione delle acque meteoriche delle nuove infrastrutture dovrebbe prevedere l'impiego di soluzioni a basso impatto e compatibili sotto il profilo idraulico; sono pertanto incentivati interventi quali bacini di fitodepurazione o trincee drenanti imboschite.

#### Prescrizioni:

1. La progettazione di nuova viabilità è accompagnata da studio preliminare di dettaglio che analizzi le valenze ecologiche interessate e predisponga idonee misure di deframmentazione e mitigazione. Sono sempre previsti attraversamenti per la fauna selvatica, dimensionati secondo le specie target rilevate dalle analisi preliminari ed in numero adeguato al contesto e alle caratteristiche dell'opera.
2. La viabilità di progetto è accompagnata da interventi a verde di tipo lineare, dimensionati ed eseguiti secondo criteri di tipo ecologico e nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, privilegiando soluzioni a filare eseguiti con specie paesisticamente ed ecologicamente coerenti con il contesto.
3. Le aree artigianali di nuova realizzazione sono sempre accompagnate da interventi ecologici per la gestione sostenibile delle acque di dilavamento, quali rain garden, tetti verdi, trincee e pavimentazioni drenanti di differente natura e tipologia, spazi verdi in luogo di piazzali non utilizzati, impianti per lo stoccaggio e il riuso delle acque meteoriche, ecc. A titolo di esempio, trovano valida applicazione le indicazioni fornite dall'Allegato V alle NTA del vigente PTCP della Provincia di Brescia, o analoghe pubblicazioni in tema di NBS (Nature Based Solutions).
4. I nuovi interventi sono inoltre dotati di idonee misure di mitigazione mediante opere a verde, da realizzarsi con criterio di coerenza ecologica e adeguatezza alle funzioni da svolgere (es. aree filtro, barriere antirumore, spazi rifugio per la fauna, mitigazione visiva, inserimento paesistico, ecc.). La superficie da destinare a mitigazione è definita all'interno delle NTA di Piano, e viene rinverdata utilizzando specie autoctone, previa presentazione di uno studio agronomico-vegetazionale che dettagli le modalità di piantumazione, le specie vegetali impiegate, il grado di coerenza con gli elementi ecologici locali e sovraordinati, e al pari, proponga un adeguato piano di manutenzione della vegetazione.



## 6. ALTRI ELEMENTI DI SUPPORTO

### 6.1 Trama reticolo idrico

#### Descrizione:

Comprende l'insieme dei corpi idrici facenti capo al reticolo idrico. Il reticolo idrico nel progetto di REC è contraddistinto da torrenti di carattere variabile e temporaneo accompagnati da vegetazione lineare ed elevato grado di naturalità dell'alveo.

#### Obiettivi:

1. Tutela degli equilibri biologici, ecologici ed idraulici dell'elemento, nel rispetto delle esigenze di utilizzo irriguo dei tratti.
2. Conservazione degli elementi di naturalità.
3. Implementazione della capacità di connessione mediante interventi di arricchimento vegetazionale e gestione ecologica dei corsi d'acqua.

#### Raccomandazioni:

1. Divieto di creare alterazioni o modifiche alla morfologia naturale dei corsi d'acqua. Sono tuttavia sempre ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica.
2. Utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica (palificate, palizzate, cordunate, sistemazioni con bastoni di salice, ecc.) per il consolidamento spondale.
3. Conservazione e ricostituzione della copertura vegetazionale lineare presente lungo il corridoio.
4. Gestione delle fasce rispetto mediante incentivi alla conversione verso forme di agricoltura a basso impatto (agricoltura conservativa, agricoltura biologica, ecc.).
5. La trama irrigua costituisce inoltre contesto privilegiato per l'esecuzione di interventi di miglioramento ambientale e gestione ittica compatibile. A tal fine sono incentivati interventi di nuova piantumazione spondale, diversificazione ambientale delle sponde, creazione di aree rifugio per pesci, ecc. Trovano applicazione le linee guida indicate all'interno del Quaderno della Ricerca di Regione Lombardia n. 92, "La riqualificazione dei canali agricoli – linee guida per la Lombardia").

#### Prescrizioni:

1. Sono vietati tutti gli interventi in grado di creare discontinuità di tipo permanente alla continuità vegetazionale e alla naturalità delle sponde e degli alvei, ad eccezione delle opere di pubblica utilità o per iniziative sovracomunali.
2. Gli interventi di miglioramento della funzionalità irrigua dei canali devono escludere impermeabilizzazioni permanenti, garantendo che almeno il terzo superiore della sezione sia realizzato in terra e opportunamente rivegetato.
3. E' vietata la rettifica dei corpi idrici.
4. Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del reticolo idrico minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal "Quaderno Regionale delle Opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740.

### 6.1 Sistemi verdi lineari in ambito agricolo

#### Descrizione:

Comprende l'insieme delle formazioni vegetali lineari (siepi o filari) in ambito agricolo. La trama verde lineare costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva.



Obiettivi:

1. Tutela delle formazioni lineari (siepi e filari) in ambito agrario.
2. Definizione di modalità gestionali per il mantenimento della funzionalità ecologica.

Raccomandazioni:

1. E' perseguito il generale intento di riqualificare le formazioni lineari esistenti, mediante l'arricchimento compositivo, l'ampliamento laterale e longitudinale delle formazioni, la ricostituzione di situazioni danneggiate o interrotte, il contenimento delle specie esotiche o alloctone.
2. Sono da potenziare le linee di connessione principale mediante creazione di macchie boscate lungo i sistemi verdi aventi funzione di "stepping stone".
3. Siepi e filari sono ambiti oggetto di compensazione ecologica, mediante interventi di ricostituzione, arricchimento compositivo (anche con specie di richiamo per la fauna selvatica), aumento delle superfici.

Prescrizioni:

1. E' vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purché realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale.
2. Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiarie) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili.
3. La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. E' vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti.

**Art. 64    ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.**

1. La struttura di rete ecologica comunale precedentemente delineata necessita di una serie di interventi principalmente volti al rafforzamento della struttura ecosistemica esistente e alla creazione di nuove unità ecologiche, anche in un'ottica di riqualificazione ambientale e territoriale. La ricognizione degli elementi ecologici comunali ha infatti ravvisato la necessità di definire alcune azioni o modalità di gestione del territorio aventi valenza ecologica. Tale impostazione è indicata dal vigente PTCP all'art. 58 comma 3, dove si richiama la necessità di definire *concrete azioni per la localizzazione e attuazione del progetto della rete ecologica e il superamento delle criticità riscontrate, anche attingendo ad esempi di buone pratiche già attuate in materia o dalle linee guida che la regione ha messo a disposizione attraverso le pubblicazioni di ERSAF*. Il PTCP richiama pertanto all'importanza di definire un set di azioni attuative del progetto di R.E.C., da affiancarsi alle misure regolamentari a tutela degli ambiti ed habitat di valore, con cui potenziare o riqualificare situazioni di valore ecologico.
2. Il progetto di rete ecologica comunale individua differenti azioni per la riqualificazione e per il rafforzamento dell'assetto ecosistemico comunale. Le azioni sono graficamente riportate all'interno della





tavola “REC-01 Carta della Rete Ecologica Comunale e delle azioni per la sua valorizzazione e implementazione” e dettagliatamente descritte nelle pagine successive.

- Azione 1 – Ricostituzione dei fronti degradati;
- Azione 2 – Riqualificazione e potenziamento della vegetazione lungo i principali corsi idrici;
- Azione 3 – Aumento del grado di permeabilità dei varchi;
- Azione 4 – Riqualificazione aree a bassa permeabilità;
- Azione 5 – Sistema delle connessioni eco fruibili.

3. Le azioni di cui al precedente comma sono attuate mediante una molteplicità di iniziative, sia pubbliche che private, aventi il generale scopo di dare attuazione concreta al progetto di rete ecologica definito all'interno del presente documento e sono così identificate:

#### **AZIONE 1 – RICOSTITUZIONE DEI FRONTI DEGRADATI**

##### Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

I margini urbani di alcuni comparti produttivi presentano un affaccio diretto sull'area agricola talora problematico, per la totale assenza di elementi di raccordo tra il margine agricolo e quello urbano.

##### Modalità realizzative

Le opere consistono nell'individuazione di una fascia di margine lungo i lati edificati delle aree produttive, anche variamente modulata, in cui inserire elementi vegetazionali che creino un dialogo tra il fronte costruito e la campagna. Si prevede la realizzazione di macchie vegetate arboree – arbustive alternate a spazi a prati, ricavati a margine dell'area industriale, eventualmente accompagnate da funzioni diverse quali orti urbani.

#### **AZIONE 2 –RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE LUNGO I PRINCIPALI CORSI IDRICI**

##### Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Necessità di mantenere in condizioni ecologiche adeguate il corredo vegetazionale lungo le principali serie, vasi, rogge e canali per tutto il tratto comunale.

Tra le problematiche analizzate in precedenza si evidenzia come in alcuni punti, specialmente nei tratti interni all'abitato, il comparto residenziale si spinga fino al limite dell'alveo bagnato, inficiando la funzionalità dei corridoi fluviali.

##### Modalità realizzative

Le opere, di tipo prettamente forestale, prevedono interventi di riqualificazione della vegetazione periferiale, mediante le seguenti categorie di interventi:

- taglio di contenimento della vegetazione alloctona (es. ailanto, robinia);
- eliminazione degli elementi deterrenti;
- riqualificazione selvicolturale della struttura;
- controllo a fini idraulici della vegetazione (es. piante pericolanti a rischio caduta in alveo);
- piantumazioni di rinforzo.

#### **AZIONE 3 – AUMENTO DEL GRADO DI PERMEABILITÀ DEI VARCHI**

##### Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

I varchi sono costituiti da restringimenti delle connessioni tra ambienti a maggiore naturalità (o minore compromissione) presenti a monte e a valle del varco stesso. Il varco non va quindi inteso solo in senso



urbanistico (come aree di controllo dell'urbanizzazione) ma anche in senso progettuale, come ambiti in cui eseguire interventi di incentivo allo spostamento della fauna selvatica.

Modalità realizzative

I possibili interventi, facilmente attuabili anche sotto forma di compensazione, sono i seguenti:

- aumento della dotazione di sistemi verdi lineari, soprattutto se disposti parallelamente alla direttrice di permeabilità;
- creazione di piccole zone umide, quali siti di appoggio per la fauna;
- adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale.

#### **AZIONE 4 – RIQUALIFICAZIONE AREE A BASSA PERMEABILITA'**

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

La presenza di ambiti particolarmente compatti determina la necessità di interventi di aumento della permeabilità ecologica, non solo in un'ottica di maggiore propensione alla diffusione di specie animali, ma più in generale in un quadro di riqualificazione paesistica complessiva.

Modalità realizzative

I possibili interventi sono i seguenti:

- aumento della dotazione verde lineare lungo la viabilità, privilegiando formazioni articolate su più livelli (alberi e arbusti);
- implementazione/riqualificazione della vegetazione a verde già presente all'interno dei lotti, mediante conversione verso forme di maggiore interesse ecologico;
- adozione di sistemi a verde verticale (es. telai su cui posizionare specie rampicanti interrate al suolo);
- utilizzo di tetti verdi, anche quale contributo al ciclo delle acque;
- conversione a prato delle aree pertinenziali non utilizzate, eventualmente in abbinamento all'arretramento delle recinzioni al fine di creare spazi verdi perimetrali con valenza ecologica da destinare ad utilizzi plurimi (aree di sosta, percorsi vita, mitigazione del rumore, inserimento paesistico, ecc.);
- conversione dei parcheggi pubblici verso forme a maggiore drenaggio e grado di presenza del verde.

#### **AZIONE 5 – SISTEMA DELLE CONNESSIONI ECO-FRUITIVE DI PROGETTO**

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Individuazione di una rete di itinerari ciclo-pedonali di fruizione paesaggistica al fine di promuovere:

- la percorrenza degli spazi aperti (seppure in continuità con i percorsi presenti in zona urbana);
- la connessione degli spazi aperti attraverso greenways, dove la natura del collegamento assume valenza non solo fruitiva ma anche ecologica, soprattutto se in accompagnamento con opere a verde di tipo lineare (filari complessi, siepi, ecc.).

Modalità realizzative

L'attuazione di tali percorrenze è sempre subordinata ad un consistente equipaggiamento vegetazionale, da definirsi secondo modalità tecniche prestabilite anche in tema di componente verde.

#### **Art. 65 RETE VERDE**

Trova espresso richiamo il tema della Rete Verde così come disposta dagli artt. 67 e 69 della Rete Verde Paesistica del PTCP e a cui si rimanda e come richiamata all'interno delle presenti NTA per gli ambiti di riferimento.



## **ALLEGATI ALLE NTA**

Costituiscono parte integrante della presente disciplina:

**ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

**ALLEGATO 2 – STIMA DEL VALORE ECOLOGICO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**



## **ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
<b>1 - Superficie territoriale*</b>	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
<b>2 - Superficie fondiaria*</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
<b>3 - Indice di edificabilità territoriale*</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>4 - Indice di edificabilità fondiaria*</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>5 - Carico urbanistico*</b>	<b>CU</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
<b>6 – Dotazioni Territoriali*</b>	<b>DT</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
<b>7 - Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
<b>8 - Superficie coperta*</b>	<b>SCOP</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

<b>9 - Superficie permeabile*</b>	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
<b>10 - Indice di permeabilità*</b>	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
<b>11 - Indice di copertura*</b>	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
<b>12 - Superficie totale*</b>	<b>STOT</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
<b>13 - Superficie lorda*</b>	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
<b>14 - Superficie utile*</b>	<b>SU</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
<b>15 - Superficie accessoria*</b>	<b>SA</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano</li> <li>• fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.



		<p>pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici e le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>		
<b>16 - Superficie complessiva*</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).	SI	
<b>17 - Superficie calpestabile*</b>	<b>SCAL</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18 - Sagoma</b>		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad	NO	

		assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.		
<b>19 - Volume totale o volumetria complessiva*</b>	<b>VT</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
<b>20 - Piano fuori terra</b>		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
<b>21 - Piano seminterrato</b>		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
<b>22 - Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
<b>23 - Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
<b>24 - Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
<b>25 - Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
<b>26 - Altezza lorda</b>		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
<b>27 - Altezza del fronte</b>		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:	NO	per i tetti inclinati il "punto di intersezione

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>		tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura" è da intendersi: il punto posizionato tra l'intersezione del muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza alla linea di gronda
<b>28 - Altezza dell'edificio*</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
<b>29 - Altezza utile</b>		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
<b>30 - Distanze</b>		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
<b>31 - Volume tecnico</b>		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
<b>32 - Edificio</b>		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo,	NO	

		isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
<b>33 - Edificio Unifamiliare</b>		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
<b>34 - Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
<b>35 - Balcone</b>		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
<b>36 - Ballatoio</b>		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>38 - Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
<b>39 - Portico/Porticato</b>		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

<b>40 - Terrazza</b>		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>41 - Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
<b>42 - Veranda</b>		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
<b>43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	<b>Nuova definizione</b>
<b>44 – Altezza urbanistica *</b>	<b>AU</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	<b>Nuova definizione</b>
<b>45 – Volume urbanistico *</b>	<b>VU</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	<b>Nuova definizione</b>



## **ALLEGATO 2 – STIMA DEL VALORE ECOLOGICO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**



## ALLEGATO 12: Bilanciamento dei danni residui alle unità ambientali

### Campo del valore ambientale ai fini del bilanciamento

Ai fini del bilanciamento dei danni residui alle unità ambientali, si pone il problema di quale debba essere il campo del valore ambientale da considerare, tenuto conto che si possono distinguere almeno le seguenti componenti principali:

- valore naturale (comprensivo degli aspetti naturalistici ed ecologici);
- valore paesaggistico (comprensivo degli aspetti di tipo estetico-formale-culturale);
- valore come risorsa (comprensivo anche degli aspetti diretti ed indiretti di tipo economico).

Ad esse va tendenzialmente aggiunto un valore «programmatico» (FC.P), comprensivo dei riconoscimenti di tipo vincolistico e programmatico. Per quanto riguarda tali aspetti, più che di una «completezza», si tratta di una correzione che renda conto del ruolo territoriale riconosciuto dalla società. Uno specifico valore programmatico, che si traduca in un differenziale rispetto alle aree circostanti, potrà essere definito dagli Enti gestori delle aree protette, salvo quanto già previsto in norme esistenti (vedi ancora la d.g.r. 7/13900 del 1° agosto 2003).

È da ricordare come in Regione Lombardia già esistano indicazioni tecniche sotto il profilo paesistico (d.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045).

Per quanto riguarda il valore come risorsa (almeno per gli aspetti forestali), nella d.g.r. 7/13900 del 1° agosto 2003, si danno specifiche indicazioni per il calcolo delle aree di compensazione.

Specifiche considerazioni potranno poi riguardare il bilanciamento dei danni a risorse ambientali quali acque e terreni, nel rispetto della recente Direttiva europea in tema di danno ambientale.

In questa sede, la proposta tecnica riguarderà più specificamente il bilanciamento dei danni al valore naturale delle unità ambientali perturbate dalle nuove infrastrutture, nella consapevolezza che la stima più generale delle compensazioni dovrà riguardare anche gli altri aspetti sopraindicati.

Per quanto riguarda il valore naturale complessivo, si farà riferimento alle componenti principali già definite nel cap. 5 a proposito del fattore di «completezza»:

- valore botanico, attinente in particolare gli aspetti strutturali (vegetazionali) e floristici delle unità oggetto di tutela;
- valore faunistico, con riferimento prioritario alle specie oggetto di tutela;
- valore relazionale (ecosistemico), con riferimento agli aspetti posizionali (rispetto alle reti ecologiche locali e di area vasta) ed a quelli connessi con i cicli biogeochimici (ad esempio per quanto riguarda il ruolo come tampone nei confronti di flussi critici).

### Regole di bilanciamento

Sulla base dei punti precedenti, il bilanciamento dei danni residui alle unità ambientali, mediante misure di compensazione e risarcimento, viene effettuato applicando i seguenti criteri:

- L'estensione delle unità ambientali danneggiate, in proporzione alla quale cresce l'estensione delle aree necessarie per le misure di compensazione/risarcimento dei danni.
- Il valore iniziale delle unità ambientali danneggiate, determinato attraverso metodi appropriati di rilevamento e valutazione illustrati al cap. 4.3 (v. All. 5). Di regola, a parità di superfici danneggiate, le unità ambientali con più alto valore naturale richiedono più estese superfici di compensazione e risarcimento.
- L'intensità dei danni attesi, determinata conformemente al cap. 6.2 (v. All. 11), in proporzione alla quale di regola – a parità di superfici danneggiate – cresce l'estensione delle aree necessarie per le misure di compensazione e risarcimento.
- Il tempo necessario per il ripristino delle unità ambientali danneggiate. Di regola – a parità di superfici danneggiate – per bilanciare i danni alle tipologie di biotopi caratterizzate da lunghi tempi di sviluppo, sono necessarie più estese aree di compensazione e risarcimento. Orientativamente, per le unità ambientali con un tempo di sviluppo da 30 a 100 anni,

sono necessarie aree con un'estensione da doppia a tripla rispetto a quella sufficiente per le unità ambientali con un tempo di sviluppo di pochi anni.

- L'incremento di valore come unità ambientale delle aree prescelte per le misure di compensazione/risarcimento dei danni. Di regola, l'estensione delle aree necessarie per il bilanciamento dei danni aumenta con il valore iniziale delle aree stesse, poiché solo in situazioni di partenza caratterizzate da scarsa qualità biologica è possibile realizzare forti incrementi di valore specifici (per unità di superficie) attraverso misure di riqualificazione delle unità ambientali.
- Si precisa infine che, quando le aree di compensazione dei danni, per motivi funzionali, vengono almeno in parte scelte all'interno della fascia dove si verificano, con diversa intensità, danni rilevanti e persistenti all'equilibrio naturale provocati dalla strada (v. All. 11), la loro dimensione deve essere incrementata, rispetto a quella della medesima tipologia di unità ambientale da realizzare o riqualificare all'esterno della suddetta fascia, di una percentuale orientativamente eguale a quella riportata nella Tabella 11.1 dell'Allegato 11, in relazione alla categoria della strada ed alla distanza delle aree in questione dal margine dell'infrastruttura.

Collegando tra loro i suddetti criteri, viene stabilita la seguente equazione, che consente di calcolare – caso per caso – la dimensione minima delle aree da destinare a misure di compensazione e risarcimento dei danni residui:

$$ABN_{min} = \frac{AD \times VND \times FRT \times FC \times D}{VNN - VNI}$$

Dove:

ABN<sub>min</sub>: dimensione minima della superficie da destinare alle misure di bilanciamento dei danni

AD: superficie dell'unità ambientale danneggiata

VND: valore unitario naturale dell'unità ambientale danneggiata

FRT: fattore di ripristinabilità temporale

FC: fattore di completezza

D: intensità (percentuale) di danno

VNN: valore naturale della nuova categoria ambientale da realizzare

VNI: valore naturale iniziale dell'area usata per il recupero

Si può proporre di applicare, almeno in una prima fase di sperimentazione, il metodo indicato.

Occorre comunque risolvere un aspetto di fondo potenzialmente critico: nella prospettiva di un utilizzo del metodo ai differenti livelli progettuali (studio di fattibilità, progetto preliminare, definitivo, esecutivo), molte delle informazioni necessarie per l'attribuzione dei coefficienti previsti richiedono specifiche indagini sito per sito, di fatto non sostenibili ai livelli progettuali iniziali. Infatti:

- il VND è fornito per molte categorie ambientali trattate (vedi All. 5) con un intervallo di valori che può essere anche cospicuo, evidentemente da precisare attraverso studi specifici;
- il fattore di correzione FC, sia nel metodo originario sia nella nuova formulazione proposta (almeno per gli aspetti botanici e faunistici) richiede a sua volta una contestualizzazione delle stime caso per caso.

Pare importante distinguere almeno i seguenti due livelli di applicazione del metodo:

### LIVELLO 1

**Campo di applicazione:** pianificazioni attuative, studi di fattibilità, progetti preliminari

AD: stima per via parametrica, sulla base delle modalità costruttive generiche previste;

VND: valore medio all'interno dell'intervallo tabellare;

FRT: valore medio all'interno dell'intervallo tabellare;

FC.B: = 1;

FC.F: = 1;

FC.R: stima sulla base del fattore posizionale;

FC.P: stima sulla base dell'effettivo stato delle aree dal punto

di vista programmatico (l'eventuale uso di tale fattore verrà precisato dagli enti specificamente preposti alla tutela delle aree);

D: stima per via parametrica, sulla base delle modalità costruttive generiche previste.

LIVELLO 2

Campo di applicazione: Progetti definitivi, Progetti esecutivi, Progetti di cantiere

- AD: quantificazione sulla base del progetto;
- VND: stima sulla base di rilievi sito-specifici;
- FRT: stima sulla base di rilievi sito-specifici;
- FC.B: stima sulla base di rilievi sito-specifici;
- FC.F: stima sulla base di rilievi sito-specifici;
- FC.R: stima sulla base di rilievi sito-specifici;
- FC.P: stima sulla base dell'effettivo stato delle aree dal punto di vista programmatico (l'eventuale uso di tale fattore verrà precisato dagli enti specificamente preposti alle tutele delle aree);
- D: quantificazione sulla base del progetto e delle sensibilità effettive coinvolte.

Si rammenta che il fattore di correzione FC è dato dalla formula (vedi All. 5):

FC = FC.B x FC.F x FC.R

Di seguito si riportano due esempi di applicazione dell'equazione di bilanciamento dei danni alla funzione di biotopo.

ESEMPIO N. 1

- Perdita di un canneto strutturalmente povero con superficie AD (m²): valore come unità ambientale 7, fattore di ripristinabilità temporale 1, fattore di completezza 1
- Intensità di danno: fattore 1 (perdita totale).
- Misure di compensazione/risarcimento: sviluppo di un nuovo canneto, strutturalmente ricco (valore 8), realizzato sulle rive di un corpo d'acqua strutturalmente povero, lontano dalle condizioni naturali (valore 4), all'esterno della fascia di cui all'All. 11.
- Equazione di bilanciamento:

AD x (7 x 1 x 1 x 1 x 1) / (8 - 4) = 1,75 S (m²)

ESEMPIO N. 2

- Perdita di un canneto strutturalmente ricco, con superficie AD (m²): valore come unità ambientale 8, fattore di ripristinabilità temporale 2, fattore di completezza 1.
- Intensità di danno: fattore 1 (perdita totale).
- Misure di compensazione/risarcimento: sviluppo di un nuovo canneto, strutturalmente povero (valore 7), realizzato sulle rive di un corpo d'acqua strutturalmente povero, lontano dalle condizioni naturali (valore 4), all'esterno della fascia di cui all'All. 11.
- Equazione di bilanciamento:

AD x (8 x 2 x 1 x 1 x 1) / (7 - 4) = 5,33 S (m²)

La tabella 12.1 indica, a titolo orientativo, le categorie di compensazione/risarcimento da privilegiare rispetto alle unità ambientali danneggiate.

Tabella 12.1 - Possibili categorie di compensazione/risarcimento

Unità ambientali danneggiate	Possibili categorie di compensazione/risarcimento
Laghi, bacini, corsi d'acqua prossimi alle condizioni naturali	Rinaturalizzazione di laghi, bacini, corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Laghi, bacini, corsi d'acqua estremamente ricchi di nutrienti	Rinaturalizzazione di laghi, bacini, corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali Introduzione di idrofite in corsi d'acqua privi di vegetazione
Laghi, bacini, corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali	Rinaturalizzazione di laghi, bacini, corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Vasche industriali e stagni di cava	Rinaturalizzazione di laghi, bacini, corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Vegetazione delle acque aperte	Introduzione di idrofite in corsi d'acqua privi di vegetazione

Unità ambientali danneggiate	Possibili categorie di compensazione/risarcimento
Comunità di piante anfibie	Introduzione di idrofite in corsi d'acqua privi di vegetazione
Fiumi e torrenti in condizioni naturali	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fiumi e torrenti compromessi	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fiumi e torrenti molto compromessi	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fiumi e torrenti tombinati	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fossi e piccoli canali, manutenzione estensiva	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fossi e piccoli canali manutenzione intensiva	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Fossi e piccoli canali prevalentemente rivestiti o intubati	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Canali navigabili	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Vegetazione acquatica fluviale	Introduzione di idrofite in corsi d'acqua privi di vegetazione
Sorgenti e fontanili	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Faggete	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi misti dei versanti ripidi e delle fore	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Querceti acidofili	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Querceti termofili (incl. boschi di leccio)	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi misti termofili (incl. orno-ostrieti)	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi di castagno	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi di altre latifoglie autoctone	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi giovani di latifoglie autoctone	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Novellame di latifoglie autoctone	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi di robinia	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi di quercia rossa	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi spontanei e vecchi impianti di latifoglie esotiche	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi giovani di latifoglie esotiche	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Novellame di latifoglie esotiche	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Boschi di abete bianco	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi di abete rosso	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi di larice e cembro	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi di pino uncinato	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi di pino silvestre	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi giovani di conifere	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Novellame di conifere	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi di conifere esotiche	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie autoctone	Nuovo impianto di bosco di latifoglie e/o conifere autoctone su campi o incolti
Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie esotiche	Nuovo impianto di bosco di latifoglie e/o conifere autoctone su campi o incolti
Boschi giovani di conifere e latifoglie	Nuovo impianto di bosco di latifoglie e/o conifere autoctone su campi o incolti

<b>Unità ambientali danneggiate</b>	<b>Possibili categorie di compensazione/risarcimento</b>
Novellame di conifere e latifoglie	Nuovo impianto di bosco di latifoglie e/o conifere autoctone su campi o incolti
Saliceti ripariali	Sviluppo di saliceti ripariali a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione
Boschi ripariali e golenali di salici e pioppi	Sviluppo di arbusteti ripariali a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione
Boschi ripariali di ontani e frassini	Sviluppo di arbusteti ripariali a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione
Boschi golenali querce, olmi e frassini	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Saliceti palustri	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Boschi palustri di ontani	Rinaturalizzazione di corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Boschi palustri di conifere	Sviluppo di praterie umide o corsi d'acqua da incolti (umidi)
Rimboschimenti recenti di latifoglie autoctone	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Rimboschimenti recenti di latifoglie esotiche	Nuovo impianto di bosco di latifoglie autoctone su campi o incolti
Rimboschimenti recenti di conifere autoctone	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Rimboschimenti recenti di conifere esotiche	Nuovo impianto di bosco di conifere autoctone su campi o incolti
Superfici forestali dopo il taglio, radure, fasce tagliafuoco	Nuovo impianto di bosco di latifoglie e/o conifere autoctone su campi o incolti
Canneti	Sviluppo di canneti a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione o intorno a corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Magnocariceti	Sviluppo di magnocariceti a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione o intorno a corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Cladieti	Sviluppo di magnocariceti e canneti a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione o intorno a corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Giunceti	Sviluppo di magnocariceti e canneti a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione o intorno a corsi d'acqua lontani dalle condizioni naturali
Vegetazione delle torbiere	Sviluppo di praterie umide da incolti (umidi)
Vegetazione rupestre	Recupero di aree franose o in erosione
Vegetazione dei detriti	Recupero di aree franose o in erosione
Vegetazione erbacea dei greti	Sviluppo di vegetazione dei greti a partire da greti non vegetati
Ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione	Sviluppo di arbusteti ripariali a partire da ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione
Brughiere	Sviluppo di prati magri da incolti
Cespuglieti subalpini di erica- cee e conifere	Recupero di aree franose o in erosione
Arbusteti di pino mugo	Recupero di aree franose o in erosione
Arbusteti di ontano verde e saliceti subalpini	Recupero di aree franose o in erosione
Arbusteti mesofili	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Arbusteti termofili	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Arbusteti di ginestra dei carbo- nai o a ginestra odorosa	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Arbusteti di ginepro comune	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Roveti e pteridieti	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Nocciuleti	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Arbusteti di specie esotiche	Nuovo impianto di arbusti a partire da campi o incolti
Vegetazione delle vallette ni- vali	Recupero di aree franose o in erosione
Praterie alpine e subalpine a- cidofile	Recupero di aree franose o in erosione

<b>Unità ambientali danneggiate</b>	<b>Possibili categorie di compensazione/risarcimento</b>
Praterie alpine calcifile	Recupero di aree franose o in erosione
Prati magri e praterie xerofile	Sviluppo di prati magri da incolti
Prati da fienagione collinari	Sviluppo di prati permanenti da incolti
Pascoli mesofili subalpini e al- pini	Recupero di aree franose o in erosione
Pascoli mesofili planiziali	Sviluppo di prati permanenti da incolti
Margini dei boschi termofili	Sviluppo di prati magri da incolti
Alte erbe subalpine e alpine	Sviluppo di praterie umide o di vegetazioni di alte erbe da incolti (umidi)
Alte erbe planiziali e di margi- ne umido	Sviluppo di praterie umide o di vegetazioni di alte erbe da incolti (umidi)
Praterie umide e torbose	Sviluppo di praterie umide da incolti (umidi)
Rupi e pietraie prive di vegeta- zione	Recupero di aree franose o in erosione
Greti fluviali privi di vegetazio- ne, spiagge	Sviluppo di vegetazione dei greti a partire da greti non vegetati
Coltivazioni intensive semplici	Sviluppo di margini dei campi spontanei o di incolti da campi
Coltivazioni intensive arborate	Nuovo impianto di alberi isolati nei campi
Coltivazioni estensive semplici	Sviluppo di margini dei campi spontanei o di incolti da campi
Coltivazioni estensive arborate	Nuovo impianto di alberi isolati nei campi
Colture ortoflorovivaistiche a pieno campo	Sviluppo di margini dei campi spontanei o di incolti da campi
Colture ortoflorovivaistiche protette (serre)	Sviluppo di margini dei campi spontanei o di incolti da campi
Orti familiari non in ambito ur- bano	Sviluppo di nuovi orti a partire da campi o incolti
Risaie	Sviluppo di piccoli corsi d'acqua in incolti
Marcite	Sviluppo di praterie umide da incolti (umidi)
Prati permanenti di pianura	Sviluppo di prati permanenti da incolti
Prati permanenti associati a filari arborei	Nuovo impianto di alberi o filari su prati per- manenti
Frutteti e frutti minori	Nuovo impianto di alberi (da frutto) o filari nei campi
Vigneti	Nuovo impianto di alberi (da frutto) o filari nei campi
Pioppeti	Nuovo impianto di alberi o filari nei campi
Castagneti da frutto	Nuovo impianto di alberi (da frutto) o filari nei campi
Oliveti	Nuovo impianto di alberi (da frutto) o filari nei campi
Incolti e campi abbandonati di piante annue esotiche	Sviluppo di incolti da campi
Incolti e campi abbandonati di piante annue	Sviluppo di incolti da campi
Incolti e campi abbandonati di piante perenni	Sviluppo di incolti da campi
Margini dei campi, argini, trat- turi	Sviluppo di margini dei campi spontanei o di incolti da campi
Albero isolato giovane	Nuovo impianto di alberi isolati nei campi
Albero isolato adulto	Nuovo impianto di alberi isolati nei campi
Filare di alberi in aperta cam- pagna, svincolato da infra- strutture	Nuovo impianto di siepi o filari arborei ai mar- gini dei campi
Siepe arborea	Nuovo impianto di siepi o filari arborei ai mar- gini dei campi
Siepe campestre recente, de- gradata o di specie esotiche	Nuovo impianto di siepi o filari arborei ai mar- gini dei campi
Siepe arbustiva	Nuovo impianto di siepi o filari arborei ai mar- gini dei campi
Macchie di campo (boschetti) di specie autoctone	Nuovo impianto di gruppi di alberi isolati nei campi
Macchie di campo (boschetti) di specie esotiche	Nuovo impianto di gruppi di alberi isolati nei campi
Parchi e giardini recenti o sen- za individui arborei	Sviluppo di parchi e giardini a partire da incol- ti urbani o aree degradate
Parchi e giardini poco struttu- rati con individui arborei adulti	Sviluppo di parchi e giardini a partire da incol- ti urbani o aree degradate

<i>Unità ambientali danneggiate</i>	<i>Possibili categorie di compensazione/risarcimento</i>
Parchi e giardini molto strutturati con individui arborei adulti	Sviluppo di parchi e giardini a partire da incolti urbani o aree degradate
Aree sportive e ricreative	Sviluppo di parchi e giardini a partire da incolti urbani o aree degradate
Incolti urbani di piante annue esotiche	Sviluppo di parchi, giardini o alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Incolti urbani di piante annue	Sviluppo di parchi, giardini o alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Incolti urbani di piante perenni	Sviluppo di parchi, giardini o alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Viale recente	Sviluppo di alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Viale adulto	Sviluppo di alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Cespugli e siepi urbane	Sviluppo di parchi, giardini o alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Alberi urbani di specie non autoctone	Sviluppo di alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Alberi urbani di specie autoctone	Sviluppo di alberature a partire da incolti urbani o aree degradate
Ambiti degradati soggetti ad usi diversi	Sviluppo di parchi, giardini o alberature a partire da incolti urbani o aree degradate

1.3 Clima/Aria

- Ripristino di una morfologia superficiale rilevante climaticamente.
- Realizzazione di strutture che promuovono miglioramenti climatici (piantagioni, corsi d'acqua, praterie).
- Realizzazione o integrazione di corridoi di ventilazione e di sistemi frangivento.
- Piantagioni per la protezione dalle immissioni (polveri, spruzzi, gas di scarico).
- Deimpermeabilizzazione e ripristino di aree in cui si formano correnti d'aria fresca.
- Ripristino dell'originaria tipologia del rilievo.

2. Quadro paesaggistico

- Misure di modellamento delle scarpate di trincee e rilevati per l'inserimento ambientale e il rinverdimento del corpo stradale (misure di mitigazione, per esempio piantagione di filari e cespugli, semina di piante erbacee).
- Misure in prossimità del tracciato stradale per la riduzione dell'effetto lineare, in particolare ortogonalmente all'asse stradale (misure di compensazione in forma di siepi e filari arborei, ma anche di boschi e macchie di campo).
- Misure nel più ampio spazio paesaggistico danneggiato, per la riqualificazione del quadro paesaggistico (misure di risarcimento in forma di siepi e filari, ma anche di boschi e macchie di campo).



#### **ALLEGATO 5: Valutazione delle tipologie di unità ambientali**

Il presente metodo prevede che la valutazione delle unità ambientali danneggiate ai fini delle modalità di compensazione avvenga attraverso:

- l'attribuzione di uno specifico indice complessivo di valore naturalistico (VBD) ad ogni tipologia;
- la stima di un fattore temporale di ripristino (FTR);
- un fattore di completezza che renda conto di valenze sito-specifiche (botaniche, faunistiche ed ecologiche);
- il dimensionamento delle unità danneggiate;
- la definizione dell'entità dei danni.

I metodi per le stime corrispondenti sono illustrati nell'Allegato 12, ove verrà illustrata l'equazione di bilanciamento ai fini del calcolo delle superfici di compensazione. Nel presente Allegato si illustrano le modalità per la stima dell'indice complessivo di valore naturalistico (VBD) e del fattore temporale di ripristino (FTR) caratteristici delle varie tipologie di unità ambientali, nonché del fattore di completezza sito-specifico. Si aggiungono altresì indicazioni particolari legate alla sensibilità delle unità ambientali nei confronti dell'immissione di nutrienti e di sostanze nocive (S); tali caratteristiche potranno infatti essere di aiuto nella definizione delle vulnerabilità specifiche da considerare nei singoli casi.

##### **Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)**

Per quanto riguarda l'indice complessivo di valore naturalistico (VBD), si forniscono in Tab. 5.1 i valori di riferimento per le differenti tipologie di unità ambientale. Le tipologie e i valori di tale tabella costituiscono la verifica e l'adattamento per la realtà italiana dei contenuti di un'analoga tabella utilizzata nel Land Mecklemburgo – Pomerania.

Gli indici contenuti sono il risultato dell'applicazione di tre criteri fondamentali: naturalità (N), stato di pericolo/rarità (P) e possibilità di ripristino temporale e spaziale (R), giustificati come segue.

Il grado di **naturalità (N)**, riferito al modello della natura intatta, è inversamente proporzionale agli influssi antropici. Pertanto le unità ambientali prossime alle condizioni naturali ricevono un indice di valore più alto di quello attribuito alle unità ambientali lontane dalle condizioni naturali o di origine affatto artificiale; a differenza delle seconde, le prime, a motivo del lun-

go periodo di sviluppo indisturbato, presentano caratteristiche associazioni vegetali ed animali.

Lo **stato di pericolo e la rarità (P)** vengono riuniti in un unico criterio, poiché di regola sono correlati. L'obiettivo di tale criterio è quello di tutelare le unità ambientali e le specie in pericolo nei confronti di ulteriori danni. Di conseguenza, le unità ambientali in pericolo ricevono un indice di valore più alto di quello attribuito alle unità ambientali che non sono in pericolo. In questa forma di classificazione delle unità ambientali, si deve tenere conto in modo adeguato della presenza di specie vegetali ed animali in pericolo. Presentano un alto grado di pericolo soprattutto le tipologie di unità ambientali prossime alle condizioni naturali, nonché le tipologie di unità ambientali culturali che vedono cessare le tradizionali forme di utilizzazione estensiva.

Nella classificazione del grado di pericolo/rarità, si devono considerare, oltre alle indicazioni delle varie «liste rosse», anche la particolare sensibilità di singole tipologie ambientali, per esempio nei confronti del calpestio o dell'eutrofizzazione, nonché le tendenze di sviluppo delle unità ambientali.

La **possibilità di ripristino temporale e spaziale (R)** delle unità ambientali è un criterio decisivo nella valutazione degli effetti del progetto stradale sulla funzionalità delle unità ambientali stesse. Il fattore temporale gioca un ruolo particolarmente importante, poiché nelle operazioni di ripristino si deve partire dalle fasi giovanili delle unità ambientali, il cui processo di crescita e invecchiamento non può essere accelerato. Dal punto di vista spaziale, si devono comunque sempre verificare le possibilità locali di ripristino delle unità ambientali distrutte o danneggiate, al netto di quelle teoriche assegnabili alle tipologie di unità ambientali (vedi il termine FTR).

Il valore dell'indice complessivo di valore naturalistico (VBD) potrà essere ottenuto anche per via analitica sulla base di rilievi sito-specifici (v. Livello 2, Allegato 12). Si procederà dapprima a stime specifiche delle singole componenti dell'indice (N, P, R) sempre secondo una scala da 0-10. In seguito il valore massimo ottenuto dai tre singoli indici verrà assunto come valore dell'indice complessivo per l'unità ambientale esaminata ( $VBD = \max(N, P, R)$ ). Nel caso singolo, il valore ottenuto potrà variare rispetto all'intervallo e al valore medio proposti in tabella 5.1, in relazione all'importanza ed alle caratteristiche delle unità ambientali a livello locale. In tal caso, il diverso valore ottenuto e adottato deve essere giustificato.

La scala di valutazione complessiva comprende 11 livelli (valori dell'indice da 0 a 10). L'indice 0 è previsto ad esempio per le

superfici impermeabilizzate, mentre le tipologie ambientali più importanti ricevono l'indice 10. Per una miglior visione d'insieme, gli 11 livelli possono essere ripartiti in cinque classi di valutazione, in funzione dell'importanza delle unità ambientali, come indicato in seguito. Per l'attribuzione delle tipologie ambientali alle classi di valore naturalistico, è valso il criterio della soddisfazione di almeno una delle condizioni indicate, procedendo dalla classe più elevata a quella più bassa.

#### Unità ambientali d'importanza molto alta

- Intervallo di valori dell'indice VBD: 8-10
- unità ambientali intatte, naturali o prossime alle condizioni naturali
  - concordanza con la vegetazione naturale potenziale: molto alta
- unità ambientali in forte pericolo o minacciate di annientamento, estremamente o molto rare
- Possibilità di ripristino estremamente piccola
  - tempo di sviluppo: > 150 anni
  - possibilità di reinsediamento e capacità di affermazione delle specie: piccola
- esempi: rocce, foreste poco utilizzate con popolamento autoctono

#### Unità ambientali d'importanza alta

- Intervallo di valori dell'indice VBD: 6-7
- unità ambientali in parte prossime alle condizioni naturali
  - concordanza con la vegetazione naturale potenziale: alta
- unità ambientali in pericolo, rare
- Possibilità di ripristino molto piccola
  - tempo di sviluppo: 100-150 anni
  - possibilità di reinsediamento e capacità di affermazione delle specie: moderata
- esempi: numerose associazioni vegetali delle praterie umide

#### Unità ambientali d'importanza media

- Intervallo di valori dell'indice VBD: 4-5
- unità ambientali in parte lontane dalle condizioni naturali
  - concordanza con la vegetazione naturale potenziale: media
- unità ambientali moderatamente in pericolo e rare
- Possibilità di ripristino piccola
  - tempo di sviluppo: 30-100 anni
  - possibilità di reinsediamento e capacità di affermazione delle specie: media
- esempi: numerose associazioni di frutici

#### Unità ambientali d'importanza modesta

- Intervallo di valori dell'indice VBD: 2-3
- unità ambientali lontane dalle condizioni naturali
  - concordanza con la vegetazione naturale potenziale: piccola
- unità ambientali frequenti
- Possibilità di ripristino moderatamente buona
  - tempo di sviluppo: 5-30 anni
  - possibilità di reinsediamento e capacità di affermazione delle specie: alta
- esempi: prati di erbe pioniere, campi senza malerbe

#### Unità ambientali d'importanza subordinata

- Intervallo di valori dell'indice VBD: 0-1
- unità ambientali estranee alle condizioni naturali, artificiali
  - concordanza con la vegetazione naturale potenziale: nessuna
- unità ambientali molto frequenti
- Possibilità di ripristino da buona a molto buona
  - tempo di sviluppo: < 5 anni
  - possibilità di reinsediamento e capacità di affermazione delle specie: molto alta
- esempi: vegetazione naturale più o meno annientata.

#### Fattore temporale di ripristino (FTR)

Per il calcolo dei danni residuali, ovvero per il calcolo dei fattori di bilanciamento, tramite la formula per il bilanciamento mul-

tifunzionale dei danni alle unità ambientali (v. cap. 7.3 e Allegato 12), le tipologie ambientali sono state classificate anche per mezzo di un «fattore temporale» (FTR). Il criterio adottato (possibilità temporale di ripristino) è compreso tra quelli illustrati per l'indice R, mentre i valori seguono una scala semplificata da 1 a 3, come segue:

- fattore temporale 1: tempo di sviluppo > 30 anni
- fattore temporale 2: tempo di sviluppo 30-100 anni
- fattore temporale 3: tempo di sviluppo > 100 anni.

In Tabella 5.1 si riportano le attribuzioni degli intervalli del fattore temporale assegnabili alle varie categorie di unità ambientali.

#### Sensibilità nei confronti dell'immissione di nutrienti e sostanze nocive (S)

La sensibilità delle varie tipologie di unità ambientali e complessi di unità ambientali nei confronti degli effetti indotti dall'infrastruttura stradale, in particolare l'immissione di nutrienti e sostanze nocive, è molto diversa in relazione all'inventario delle specie presenti. In generale, le unità ambientali con un numero alto di specie stenoece reagiscono alle modifiche ambientali in modo più sensibile delle unità ambientali con un numero alto di specie euriece, cosicché la classificazione dell'importanza naturalistica spesso è correlata con la detta sensibilità. Comunque, esistono anche eccezioni, come per esempio le reazioni sensibili degli abeti rossi all'immissione di sali provenienti dalla manutenzione invernale delle strade.

Con riferimento alla sensibilità nei confronti dell'immissione di nutrienti e sostanze nocive, può esser adottata una classificazione sulla base di indici medi (v. Ellenberg ed altri, 1991) delle associazioni vegetali che partecipano in misura essenziale alla struttura delle unità ambientali e complessi di unità ambientali in esame. Si ipotizza che tipologie di unità ambientali con substrato povero di azoto reagiscano più sensibilmente di quelle con substrato ricco di azoto.

La sensibilità nei confronti dei nutrienti e delle sostanze nocive può esser come segue classificata:

- molto alta (A):
  - indice di azoto (N):  $\leq 4$
  - luoghi poveri di azoto
- alta (B):
  - indice di azoto:  $> 4, \leq 6$
  - luoghi moderatamente ricchi di azoto
- media (C):
  - indice di azoto:  $> 6, < 7$
  - luoghi da moderatamente ricchi a ricchi di azoto
- piccola (D):
  - indice di azoto:  $\geq 7$
  - luoghi ricchi di azoto.

La valutazione della sensibilità rispetto ad altri fattori d'incidenza del progetto (per esempio modifiche delle condizioni locali) può esser fatta solo nel caso singolo (v. il capitolo 6.2).

In Tabella 5.1 si riportano le attribuzioni delle caratteristiche indicate per le varie unità ambientali. Tali indicazioni verranno considerate nella tabella 1 dell'allegato 11 per determinare l'intensità del danno (*d*) a seconda della categoria stradale e della fascia (lontananza dalla strada). Il parametro *d* entra anche nella equazione di bilanciamento.

#### Quadro complessivo delle caratteristiche attribuibili alle tipologie di unità ambientali

In Tabella 5.1 si riportano le attribuzioni delle caratteristiche indicate nei punti precedenti. Come già indicato, le tipologie costituiscono un adattamento alla realtà italiana di quelle presenti nel metodo originale tedesco.

Per rendere più coerente il quadro proposto con i sistemi di classificazione già utilizzati nella realtà lombarda, si riportano anche i corrispondenti codici dei sistemi:

- Corine Biotops (come da manuale di interpretazione degli habitats dell'Unione Europea, 2003)
- Elenco esteso delle unità ambientali della Regione Lombardia secondo le basi GIS Dufaf e Dufafur del Sistema Informativo Territoriale lombardo.



**TABELLA 5.1 – Caratteristiche delle tipologie ambientali e relativi livelli di attribuzione**

<i>DUSAF/ DUSAFUR</i>	<i>CORINE BIOTOPS</i>	<i>Tipologie ambientali (1)</i>	<i>Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)</i>	<i>Fattore temporale di ripristino (FTR)</i>	<i>Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive</i>
A1	63.	Ghiacciai e nevai	8-10	3	A
A2	22.11, 22.12, 22.13, 22.15	Laghi, bacini, corpi d'acqua prossimi alle condizioni naturali	8-10	3	A
A2		Laghi, bacini, corpi d'acqua estremamente ricchi di nutrienti	5-7	1-2	B-C
A2	22.14	Laghi, bacini, corpi d'acqua lontani dalle condizioni naturali	2-5	1	C-D
A2	89.23	Vasche industriali e stagni di cava	1-2	1	D
A2	22.4	Vegetazione delle acque aperte	8-10	1-2	A-C
A2	22.3	Comunità di piante anfibie	8-10	1-2	A-B
A3	24.1	Fiumi e torrenti in condizioni naturali	8-10	3	A-B
A3	24.1	Fiumi e torrenti compromessi	5-7	1-2	B-C
A3	24.1	Fiumi e torrenti molto compromessi	4-5	1	C
A3	24.1	Fiumi e torrenti tominati	1-2	1	D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali prevalentemente rivestiti o intubati	1-3	1	D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali, manutenzione intensiva	3-4	1	C-D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali, manutenzione estensiva	5-7	1	B-C
A3	89.21	Canali navigabili	4-5	1	D
A3	24.4	Vegetazione acquatica fluviale	6-10	1-2	A-C
A3	54.1	Sorgenti e fontanili	8-10	1-2	A
B1	41.1	Faggete	8-10	2-3	A-B
B1	41.4	Boschi misti dei versanti ripidi e delle forre	8-10	2-3	A-B
B1	41.5	Querceti acidofili	8-10	2-3	A-B
B1	41.7	Querceti termofili	8-10	2-3	A-B
B1	41.8	Boschi misti termofili (inclusi orno-ostrieti)	6-10	2-3	A-C
B1	41.9	Boschi di castagno	6-10	2-3	A-C
B1	41.G	Boschi di altre latifoglie autoctone	6-10	2-3	A-C
B1	41.	Boschi giovani di latifoglie autoctone	5-7	1-2	B-C
N8b	31.8D	Novellame di latifoglie autoctone	5	1	B-C
B1	83.324	Boschi di robinia	5-6	2	C-D
B1	83.323	Boschi di quercia rossa	5-6	2	C-D
B1	83.325	Boschi spontanei e vecchi impianti di latifoglie esotiche	5-6	2	C-D
B1		Boschi giovani di latifoglie esotiche	4-5	1-2	C-D
N8b		Novellame di latifoglie esotiche	3-4	1	C-D
B4	42.1	Boschi di abete bianco	8-10	2-3	A-C
B4	42.2	Boschi di abete rosso	6-10	2-3	A-C
B4	42.3	Boschi di larice e cembro	8-10	2-3	A-B
B4	42.4	Boschi di pino uncinato	8-10	2-3	A-B
B4	42.5	Boschi di pino silvestre	6-10	2-3	A-B
B4	42.	Boschi giovani di conifere	5-7	1-2	B-C
B4	31.8G	Novellame di conifere	5	1	B-C
	83.312	Boschi di conifere esotiche	5-6	2	C-D
B5	43.	Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie autoctone	6-10	2-3	A-C
B5	43.	Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie esotiche	5-6	2-3	C-D
B5	43.	Boschi giovani di conifere e latifoglie	5-7	1-2	B-D
B5	31.8F	Novellame di conifere e latifoglie	3-5	1	C-D
B1u	44.11, 44.12	Saliceti ripariali	8-10	1-2	B
B1u	44.13, 44.14, 44.6	Boschi ripariali e golenali di salici e pioppi	8-10	2-3	B
B1u	44.2, 44.3	Boschi ripariali di ontani e frassini	8-10	2-3	B
B1u	44.4	Boschi golenali querce, olmi e frassini	8-10	2-3	B
B1u	44.92	Saliceti palustri	8-10	1-2	A-B
B1u	44.91	Boschi palustri di ontani	8-10	2-3	A-B
B1u	44.A	Boschi palustri di conifere	8-10	2-3	A
B7		Rimboschimenti recenti di latifoglie autoctone	5	1	C
B7		Rimboschimenti recenti di latifoglie esotiche	3-4	1	D
B7		Rimboschimenti recenti di conifere autoctone	5	1	C
B7		Rimboschimenti recenti di conifere esotiche	3-4	1	D
N8b	31.87, 31.8E	Superfici forestali dopo il taglio, radure, fasce tagliafuoco	3-5	1	C-D
N1	53.1	Canneti	7-8	1-2	A-C

<i>DUSAF/ DUSAFUR</i>	<i>CORINE BIOTOPS</i>	<i>Tipologie ambientali (1)</i>	<i>Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)</i>	<i>Fattore temporale di ripristino (FTR)</i>	<i>Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive</i>
N1	53.2	Magnocariceti	7-8	1-2	A-C
N1	53.3	Cladieti	8-10	1-2	A
N1	53.5	Giunceti	7-8	1-2	A-C
N2	51.1, 52., 54.2(-3,-4,-5,-6)	Vegetazione delle torbiere	8-10	3	A
N3	62.	Vegetazione rupestre	4-6	1	B-C
N4	61.	Vegetazione dei detriti	4-6	1	B-C
N5	24.22, 24.52	Vegetazione erbacea dei greti	4-7	1	B-C
N5		Ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione	2-4	1	C-D
N8	31.2	Brughiere	8-10	2	A
N8	31.4	Cespuglieti subalpini di ericacee e conifere	8-10	2	A
N8	31.5	Arbusteti di pino mugo	8-10	2	A
N8	31.611, 31.62	Arbusteti di ontano verde e saliceti subalpini	8-10	1-2	A-B
N8	31.811	Arbusteti mesofili	6-8	1-2	B-C
N8	31.812	Arbusteti termofili	7-10	1-2	A-B
N8	31.84, 32.A	Arbusteti di ginestra dei carbonai o di ginestra odorosa	3-7	1-2	B-C
N8	31.88	Arbusteti di ginepro comune	8-10	2	A-B
N8	31.831, 31.86	Roveti e pteridieti	3-5	1	C-D
N8	31.8C	Noccioleti	3-7	1-2	B-C
N8		Arbusteti di specie esotiche	2-4	1-2	C-D
P4	36.1	Vegetazione delle vallette nivali	8-10	2	A
P4	36.3, 35.1	Praterie alpine e subalpine acidofile	8-10	1-2	A
P4	36.4	Praterie alpine calcifile	8-10	1-2	A
P4	34.3	Prati magri e praterie xerofile	8-10	1-2	A-B
P4	35.2, 36.2	Praterie discontinue degli affioramenti e pioniere xerofile	8-10	1	A
P4	36.51, 38.3	Prati da fienagione subalpini e montani	7-8	1	B-C
P4	38.2	Prati da fienagione collinari	6-7	1	B-C
P4	36.52	Pascoli mesofili subalpini e alpini	6	1	C
P2p	38.1	Pascoli mesofili planiziali	3-4	1	C
P4	34.4	Margini dei boschi termofili	6-7	1-2	B-C
P4	37.8	Alte erbe subalpine e alpine	7-8	1-2	B-C
P4	37.1, 37.7	Alte erbe planiziali e di margine umido	6-7	1-2	B-C
P4	37.2, 37.3	Praterie umide e torbose	7-8	1-2	A-B
R1		Rupi e pietraie prive di vegetazione	0-2	1	D
R5	24.21, 24.31, 24.51, 24.6	Greti fluviali privi di vegetazione, spiagge	0-2	1	D
S1	82.11	Coltivazioni intensive semplici	2	1	D
S2	82.11	Coltivazioni intensive arborate	3-4	1-2	C-D
S1	82.3	Coltivazioni estensive semplici	3-4	1	C
S2	82.3	Coltivazioni estensive arborate	4-6	1-2	B-C
S3	82.12	Colture ortoflorovivaistiche a pieno campo	2	1	D
S4	86.5	Colture ortoflorovivaistiche protette (serre)	2	1	D
S6		Orti familiari non in ambito urbano	4-6	1-2	C-D
S7	82.41	Risaie	2-4	1	C
P1	81.2	Marcite	4-5	1	C
P2	81.1	Prati permanenti di pianura	3-4	1	C
P2	81.1	Prati permanenti associati a filari arborei	4-6	1-2	C
L1	83.15	Frutteti e frutti minori	2-4	1	C-D
L2	83.21	Vigneti	2-4	1	C-D
L7	83.321	Pioppeti	2-4	1	D
L5	83.12	Castagneti da frutto	5-8	2-3	C-D
L3	83.11	Oliveti	5-8	2-3	C-D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante annue esotiche	1-2	1	D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante annue	2-3	1	C-D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante perenni	3-5	1	C
	82.2	Margini dei campi, argini, tratturi	3-5	1	C
	84.1	Albero isolato giovane	2-4	1	C-D
	84.1	Albero isolato adulto	4-6	2-3	C-D
	84.1	Filare di alberi in aperta campagna, svincolato da infrastrutture	5-8	1-3	C-D

DUSAF/ DUSAFUR	CORINE BIOTOPS	Tipologie ambientali (1)	Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)	Fattore temporale di ripristino (FTR)	Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive
	84.2	Siepe campestre recente, degradata o di specie esotiche	2-4	1	C-D
	84.2	Siepe arbustiva	4-7	1-2	B-C
	84.2	Siepe arborea	5-8	1-3	B-C
	84.3	Macchie di campo (boschetti) di specie esotiche	2-4	1-2	C-D
	84.3	Macchie di campo (boschetti) di specie autoctone	5-8	1-2	B-C
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini recenti o senza individui arborei	1-3	1	D
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini poco strutturati, con individui arborei adulti	3-5	1-2	C-D
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini molto strutturati, con individui arborei adulti	5-8	2-3	C
U142	85.	Aree sportive e ricreative	1-3	1	D
U1412		Incolti urbani di piante annue esotiche	1-2	1	D
U1412		Incolti urbani di piante annue	2-3	1	C-D
U1412		Incolti urbani di piante perenni	3-5	1	C
		Viale recente	2-4	1	C-D
		Viale adulto	4-7	2-3	C-D
		Cespugli e siepi urbane	2-5	1	C-D
		Alberi urbani di specie non autoctone	2-3	1-2	C-D
		Alberi urbani di specie autoctone	4-6	1-2	C-D
U121	86.3	Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati	0-2	1	D
U122, U123, U124	86.43	Reti stradali, ferroviarie, aree portuali, aeroporti, eliporti e spazi accessori	0-3	1	D
U133		Cantieri	0-2	1	D
R2	86.41	Aree estrattive	0-3	1	D
R3	86.42	Discariche	0-2	1	D
R4		Ambiti degradati soggetti ad usi diversi	0-2	1	D
U111	86.1	Edificazione di grandi dimensioni	0-2	1	D
U111	86.1	Complesso di edifici storici	0-5	1-2	C-D
U112	86.2	Edificazione unifamiliare in unità isolate e a schiera	0-3	1	D
U11231	86.2	Villaggi agricoli e cascine	2-5	1-2	C-D

Completezza (FC)

La completezza è un criterio importante per il rilevamento delle valenze naturalistiche effettivamente presenti nelle realtà locali, anche come risultato dei carichi pregressi o viceversa dell'assenza di disturbi. Per la sua valutazione si confrontano le caratteristiche concrete, sul territorio in corso di studio, delle unità ambientali o complessi di unità ambientali con quelle ottimali per le medesime tipologie.

Per quanto riguarda la completezza del valore naturale, si possono distinguere le seguenti componenti principali:

- valore botanico, attinente in particolare agli aspetti strutturali (vegetazionali), floristici, delle unità oggetto di tutela;
- valore faunistico, con riferimento prioritario alle specie oggetto di tutela;
- valore relazionale (ecosistemico), con riferimento agli aspetti posizionali (rispetto alle reti ecologiche locali e di area vasta) ed a quelli connessi con i cicli biogeochimici (ad esempio per quanto riguarda il ruolo come tampone nei confronti di flussi critici).

Si può meglio articolare l'approccio tecnico previsto dal metodo iniziale utilizzato nei Land Mecklenburgo – Pomerania, che prevede uno specifico fattore di correzione essenzialmente per gli aspetti di tipo botanico.

In tale ottica, un quadro dei coefficienti utilizzabili, eventualmente in una prima fase di sperimentazione, è quello proposto nella tabella successiva.

FC.B = FATTORE DI COMPLETEZZA BOTANICO       $FC.B = (FC.B1 + FC.B2 + FC.B3 + FC.B4 + FC.B5) / 5$

FC.B		FC.B1	FC.B2	FC.B3	FC.B4	FC.B5
		Grado di saturazione:	Specie caratteristiche:	Biotopi tipici:	% specie neofite e/o nitrofile:	Assenza di fattori di alterazione:
1,3	Molto alto	Associazione vegetale completamente satura	tutte	tutti	piccola	molto alta (in un territorio > 1600 ha)
1,1	Alto	Associazione vegetale moderatamente satura	numero relativamente alto	Parecchi	moderata	alta (in un territorio > 800 ha)
1	Moderatamente alto	Associazione vegetale di base	parecchie	Parecchi	media	moderatamente alta (in un territorio > 400 ha)
0,9	Piccolo	Associazione vegetale derivata	piccolo numero	Piccolo numero	alta	piccola (in un territorio > 100 ha)
0,7	Molto piccolo/inesistente	Popolamento vegetale fortemente alterato	mancano	Mancano	molto alta	carichi pregressi forti (territorio libero < 100 ha)

FC.F = FATTORE DI COMPLETEZZA FAUNISTICO

FC.F = (FC.F1 + FC.F2 + FC.F3 + FC.F4 + FC.F5) / 5

FC.F		FC.F1	FC.F2	FC.F3	FC.F4	FC.F5
		Biodiversità faunistica potenziale:	Specie rare e/o minacciate:	Habitat tipici:	Presenza di specie esotiche:	Assenza di fattori di disturbo:
1,3	Molto alto	Fauna potenziale completamente presente	tutte	tutti	piccola	molto alta (in un territorio > 1600 ha)
1,1	Alto	Elevata % della fauna potenziale presente	numero relativamente alto	Parecchi	moderata	alta (in un territorio > 800 ha)
1	Moderatamente alto	Fauna potenziale mediamente presente	parecchie	Parecchi	media	moderatamente alta (in un territorio > 400 ha)
0,9	Piccolo	Presenza di un basso numero di specie potenziali	piccolo numero	piccolo numero	alta	piccola (in un territorio > 100 ha)
0,7	Molto piccolo/inesistente	Specie potenziali quasi assenti	mancano	Mancano	molto alta	carichi pregressi forti (territorio libero < 100 ha)

FC.R = FATTORE DI COMPLETEZZA RELAZIONALE (ECOSISTEMICO)

FC.R = (FC.R1 + FC.R2 + FC.R3 + FC.R4 + FC.R5) / 5

FC.R		FC.R1	FC.R2	FC.R3	FC.R4	FC.R5
		Posizione rispetto alle reti ecologiche	Assenza di fattori critici (idraulica)	Assenza di fattori critici (frammentazione)	Assenza di fattori critici (inquinamento)	Ruolo tampone rispetto a fattori antropici critici (scarichi, microclima ecc.)
1,3	Molto alto	Ganglio o corridoio ecologico esistente	molto alta (in un territorio > 1600 ha)	molto alta (in un territorio > 1600 ha)	molto alta (in un territorio > 1600 ha)	molto alto
1,1	alto	Ganglio o corridoio ecologico potenziale	alta (in un territorio > 800 ha)	alta (in un territorio > 800 ha)	alta (in un territorio > 800 ha)	alto
1	Moderatamente alto	Matrice naturale diffusa, o condizione non definita	moderatamente alta (in un territorio > 400 ha)	moderatamente alta (in un territorio > 400 ha)	moderatamente alta (in un territorio > 400 ha)	moderatamente alto
0,9	Piccolo	Aree marginali rispetto alla rete principale	piccola (in un territorio > 100 ha)	piccola (in un territorio > 100 ha)	piccola (in un territorio > 100 ha)	Piccolo
0,7	Molto piccolo/inesistente	Aree intercluse o esterne al sistema della rete	carichi pregressi forti (territorio libero < 100 ha)	carichi pregressi forti (territorio libero < 100 ha)	carichi pregressi forti (territorio libero < 100 ha)	molto piccolo/inesistente

Il fattore globale di completezza, per quanto riguarda il valore naturale, sarà dato da:

FC = FC.B x FC.F x FC.R (\*)

(\*) Qualora il valore finale del prodotto risulti inferiore a 0,7, si assume comunque come risultato il valore 0,7.

Per la valutazione della presenza di carichi pregressi o viceversa dell'assenza di disturbi, risulta utile consultare apposite cartografie, costruite in base alla presenza sul territorio regionale di strutture e infrastrutture con diversa intensità di impatti.

La completezza deve essere stabilita con riferimento a unità ambientali rappresentative nell'area di studio e la scelta del relativo fattore deve essere documentata. Scostamenti individuali di singoli popolamenti dal suddetto fattore devono essere riportati nella cartografia rappresentativa del patrimonio naturale (v. cap. 8.2).

Con unità ambientali naturali o prossimi almeno in parte alle condizioni naturali, si deve tener conto anche dell'estensione, attribuendo un fattore di completezza più alto alle componenti strutturali che occupano più estese superfici.

Si osserva infine che solo con unità ambientali intatte, naturali o prossime, almeno in parte, alle condizioni naturali, il grado di completezza può essere riferito direttamente alle caratteristiche ottimali della medesima tipologia. Con unità ambientali lontane dalle condizioni naturali o di origine affatto artificiale, la classificazione deve essere orientata all'esistenza di una «funzione ecologica», poiché anche queste tipologie di unità ambientali possono svolgere funzioni significative per la difesa della natura (per esempio un impianto selvicolturale intensivo di abeti rossi può costituire un habitat per specie di uccelli delle liste rosse).