

Art. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 02

VIA BORBONE

Subambito: /

Destinazione prevalente: turistico - enogastronomico

**OBIETTIVI DEL PIANO**

**Ambito di rigenerazione urbana con interventi di riqualificazione di strutture dismesse.**

Il Piano prevede la realizzazione di strutture, di elevata qualità, a sostegno dello sviluppo del settore turistico enogastronomico del Comune. Le strutture di nuova realizzazione dovranno promuovere i prodotti del territorio. Le previsioni di Piano prevedono la riconversione dei fabbricati esistenti al fine di consentire la riqualificazione nonché il recupero dell'area in questione, sulla quale insistono ad oggi strutture agricole dismesse. In considerazione della cessata attività di allevamento e della sua delicata localizzazione nei pressi del nucleo antico di Lizzana, è prevista la demolizione delle strutture agricole esistenti. Vista l'attività pregressa esercitata sull'area (allevamento avicolo), è prescritto per l'AdT la predisposizione di un approfondimento circa la necessità di attuare indagini preliminari sulle matrici ambientali di cui all'articolo 242 D.Lgs. 152/06 e s. m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata: alla realizzazione e cessione a favore della P.A. di un nuovo tratto viario di collegamento fra l'AdT 02 e la via Provinciale, all'allargamento e riqualificazione di via Borbone ed alla realizzazione e cessione di un'area da riservare a parcheggio lungo la via Borbone.

**ESTENSIONE**

**8.408 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

**UBICAZIONE**

Collocato nel settore centro meridionale del territorio amministrativo, a sud del nucleo antico di Lizzana.

**STATO DEI LUOGHI**

(Morfologia)

Pianeggiante

Acclive

Scoscesa

Gradonata

(Conformazione)

Regolare

Irregolare

Compatta

(Uso dei suoli)

Urbanizzato

Incolto

Prato

Seminativo

Vigneto

Uliveto

Frutteto

Vegetazione arbustiva

Bosco

**INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA**



## FUNZIONAL CONTORNO

Residenziale  
Terziario  
Produttivo  
Salvaguardia urbana  
Viabilità pubblica  
Servizi pubblici  
Ambiti extraurbani

## CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

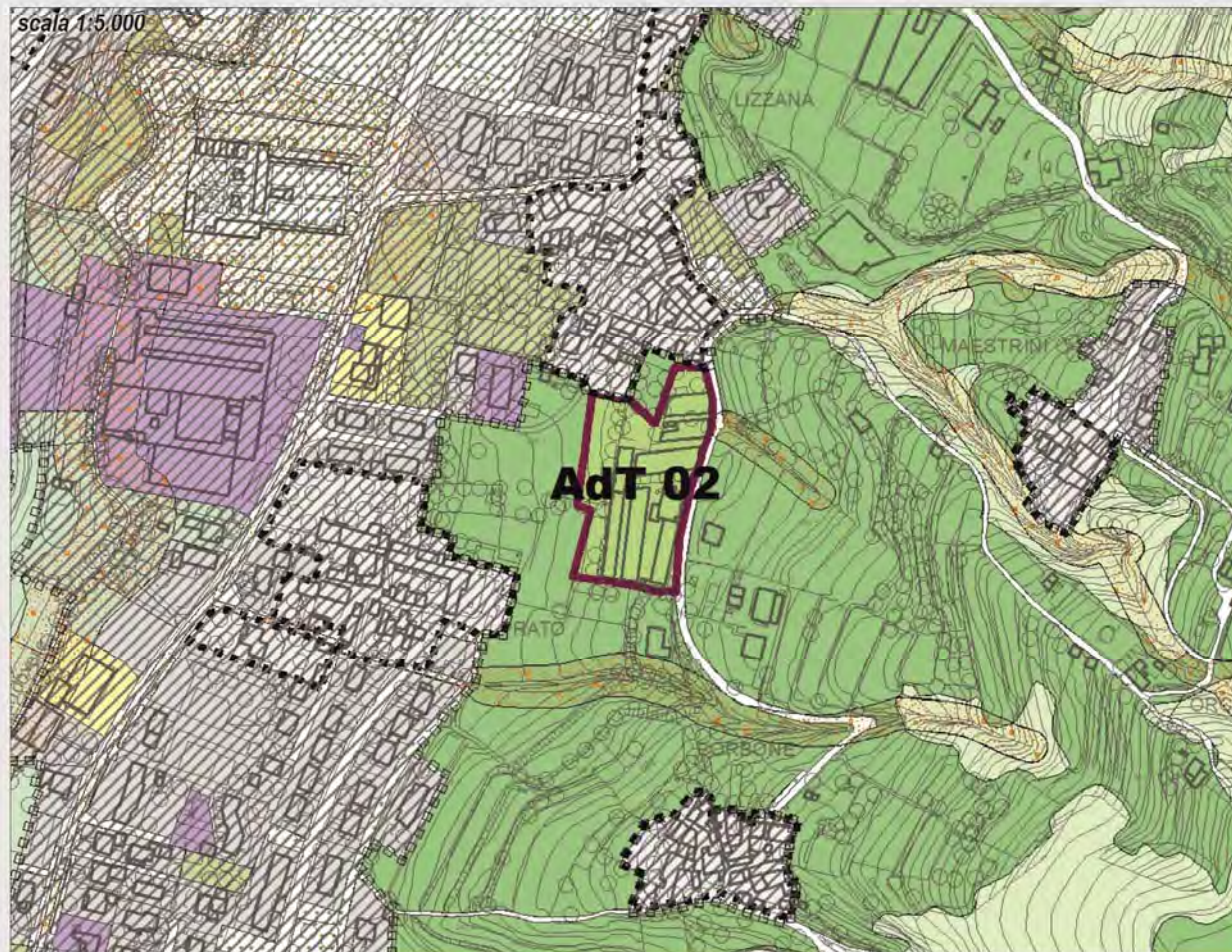
Senza particolari limitazioni  
Con modeste limitazioni  
Con consistenti limitazioni  
Con gravi limitazioni

Beni culturali  
Zone d'interesse archeologico  
Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992)  
Vincoli militari  
Ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR)  
Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua  
(art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004)

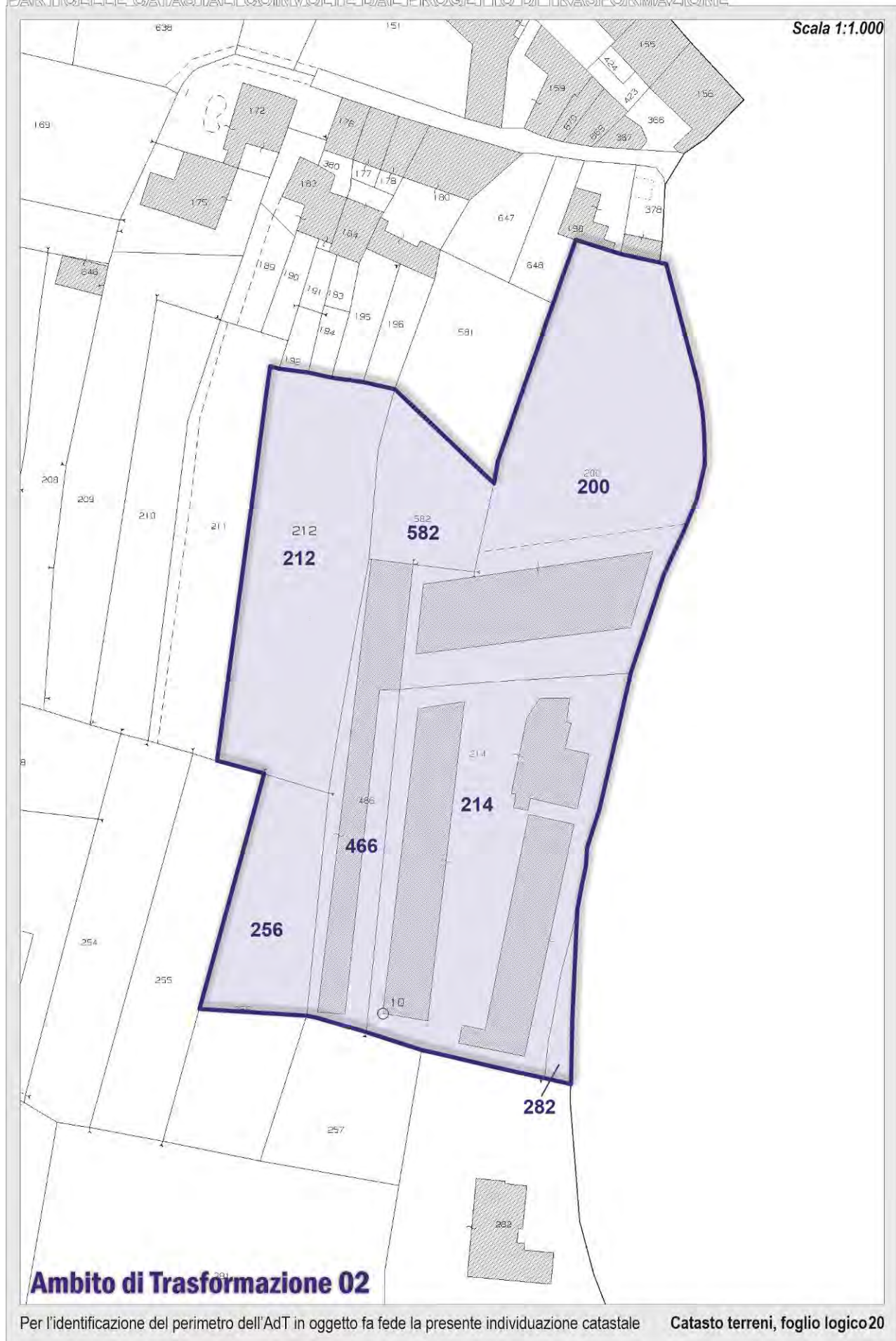
Vincolo idrogeologico  
Classe 4 fattibilità geologica  
Rispetto captazione acque sorgive  
Fascia di rispetto del RIM/RIP  
PIF  
Bacino minerario

Rispetto cimiteriale  
Allevamenti zootecnici  
Rispetto stradale  
Rispetto elettrodotti  
Rete metanodotto  
Siti bonificati

scala 1:5.000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



## 27.1 Indici

|                         |                                             |       |       |
|-------------------------|---------------------------------------------|-------|-------|
| Volume                  | IT                                          | mc/mq |       |
|                         | IF                                          | mc/mq |       |
|                         | Volume predefinito                          | mc    | 4.500 |
| SL                      | IT                                          | mq/mq |       |
|                         | IF                                          | mq/mq |       |
|                         | Superficie lorda predefinita                | mq    |       |
| SCOP                    | IC                                          | % ST  |       |
|                         |                                             | % SF  |       |
| SA                      | SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20        | % SL  | 150   |
|                         | SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20               | % SL  | 50    |
|                         | SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse       | % SL  | 33    |
|                         | SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi | % SL  |       |
| Incremento lotti saturi | SL                                          | %     |       |
|                         | SA                                          | %     |       |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                     | m     | 7,50  |
|                         | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)       | m     | 10,00 |
|                         | H3 - altezza urbanistica                    | m     | 3,00  |

1. Vista l'attività pregressa esercitata sull'area oggetto di intervento (di allevamento avicolo), è prescritto per l'AdT la predisposizione di un approfondimento circa la necessità o meno di attuare indagini preliminari sulle matrici ambientali di cui all'art. 242 DLgs. 152/06 e s.m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.

## 27.2 Disposizioni particolari

1. Tutti gli interventi edilizi sottoposti a titolo abilitativo dovranno ottenere l'approvazione della Commissione Paesaggio di cui all'art. 81 della LR 11/03/2005 n. 12 (in assenza di vincolo paesaggistico).

2. A fronte delle volumetrie concesse l'intervento dovrà garantire un'assonanza tipologica, compositiva e materica con la tradizione costruttiva locale, anche in relazione alla vicinanza con il contesto di matrice storica (Lizzana a nord, Borbone a sud) fra i quali l'AdT stesso si interpone. L'intervento dovrà preservare inoltre la fruizione visiva del nucleo antico Lizzana posto in adiacenza attraverso la salvaguardia dei con di percezione, nonché mediante la formazione di una fascia verde di mitigazione quale filtro sia tra l'ambito di trasformazione e l'edificato di matrice storica, che verso le aree agricole di salvaguardia presenti nel contesto limitrofo.

3. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 02 è vincolata a quanto di seguito specificato:

- realizzazione e cessione a favore della Pubblica Amministrazione di un nuovo tratto viario di accesso che consentirà il collegamento dell'AdT 02 con la via Provinciale (come da PdS), sgravando dal traffico veicolare il limitrofo nucleo antico di Lizzana. Si precisa che il nuovo tratto viario avrà andamento est-ovest (in allineamento circa con la via Alfieri) e si appoggerà al limite della fascia di mitigazione che sarà definita in sede di Piano Attuativo;
- allargamento e riqualificazione di via Borbone (come da PdS);
- realizzazione e cessione di un'area da riservare a parcheggio lungo la via Borbone (come da PdS).

4. Dovranno essere previste opere di tutela e di mitigazione con fascia arborea di ameno **10,00 m** lungo tutto il confine nord/ovest/sud del comparto (come indicato nelle tavole operative di Piano), contestualmente dovrà essere prevista una fascia di mitigazione di almeno **5,00 m** lungo il confine est del comparto ovvero lungo Via Borbone, essa dovrà essere costituita da:

- una prima fascia di almeno **2,00 m** di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- una seconda fascia di almeno **3,00 m** composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.

5. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

- 6.** La “Tavola del Verde” da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
- 7.** Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si richiamano espressamente i contenuti di cui all'art. 24. ~~17~~ **18** delle presenti Norme.
- 8.** Si prescrive la tutela del filare indicato nella cartografia di riferimento del Documento di Piano e denominata “Previsioni di Piano”.
- 9.** Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto.
- 10.** L'edificio esistente a destinazione residenziale potrà essere oggetto di ristrutturazione anche in assenza di approvazione di Piano Attuativo tramite Permesso di Costruire.
- 11.** Per le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione è d'obbligo realizzare l'edificio con la copertura a falde.

## 27.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici |                                                 |    | Destinazioni  |          |             | Modalità d'intervento |     |    |    |   |    |    | Servizi pubblici |      |      |        |               |      |                  |      |      |   |    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|----|---------------|----------|-------------|-----------------------|-----|----|----|---|----|----|------------------|------|------|--------|---------------|------|------------------|------|------|---|----|
|                                  |                                                 |    | Ammissibilità | QM       | SDM         | MS                    | RRC | RE | RU | A | CD | NC | PA               |      | PdCc |        | SP di qualità |      | Esecuzione opere |      |      |   |    |
|                                  |                                                 |    |               | % V o SL | mq SL       |                       |     |    |    |   |    |    | a)               | b)   | c)   | b)     | d)            | b)   | e)               |      |      |   |    |
|                                  |                                                 |    |               |          |             |                       |     |    |    |   |    |    | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL          | % c) | % SL             | % d) | a.u. | I | II |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d | A             | 20       | \           | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 100  | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Turistico                        | Albergo                                         | 2a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Condhotel                                       | 2c | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Campeggio                                       | 2e | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Studio professionale                            | 3b | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c | A             | 20       | \           | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 100  | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a | A             | 30       | 150 SV      | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 100  | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b | A             | 100      | 1500 SV (1) | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 150  | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f | A             | 30       | 200 SDS es  | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 200  | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano     | 5a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b | A             | 30       | \           | \                     | \   | \  | \  | \ | \  | PA | \                | 20   | 100  | \      | \             | \    | 15               | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti zootecnici familiari                | 6b | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a | NA            | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b | A             | -        | -           | -                     | -   | -  | -  | - | -  | PA | -                | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

SDS: superficie di somministrazione (art. 10, c. 56)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

## 1. È consentita esclusivamente la promozione e vendita di prodotti enogastronomici del territorio Franciacorta.

## 27.4 Criteri di negoziazione

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, CO. 4, LETT. D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380**

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse 1,00 €/mq di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Ome, o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere di compensazione:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti

4. In applicazione dell'art. 16, co. 4, lett. d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

|                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>A.</b> Volumetria predefinita a destinazione residenziale ( <i>PGT vigente</i> )                  | 4.500,00 mc         |
| <b>B.</b> Valore di mercato per la destinazione residenziale                                         | 60,00 €/mc          |
| <b>C.</b> CCA per l'AdT 02 a destinazione residenziale ( <b>A x B</b> )                              | <b>270.000,00 €</b> |
| <b>D.</b> Volumetria predefinita a destinazione turistico enogastronomico ( <i>variante al PGT</i> ) | 4.500,00 mc         |
| <b>E.</b> Valore di mercato per la destinazione turistico enogastronomico                            | 70,00 €/mc          |
| <b>F.</b> CCA per l'AdT 02 a destinazione turistico enogastronomico ( <b>D x E</b> )                 | <b>315.000,00 €</b> |
| <b>G.</b> Maggior valore ( <b>F – C</b> )                                                            | 45.000,00 €         |
| <b>H.</b> Applicazione art. 16.4. DPR 380/01                                                         | 50%                 |
| <b>I. (<b>G x H</b>)</b>                                                                             | <b>22.500,00 €</b>  |
| <b>J.</b> Superficie lorda insediabile ( <b>D / 3</b> )                                              | 1.500,00 mq         |
| <b>K.</b> Incidenza al metro quadrato di superficie lorda ( <b>I / J</b> )                           | 15,00 €/mq          |

5. Prefissato il valore della monetizzazione in **100,00 €/mq**, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al **15 %**, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

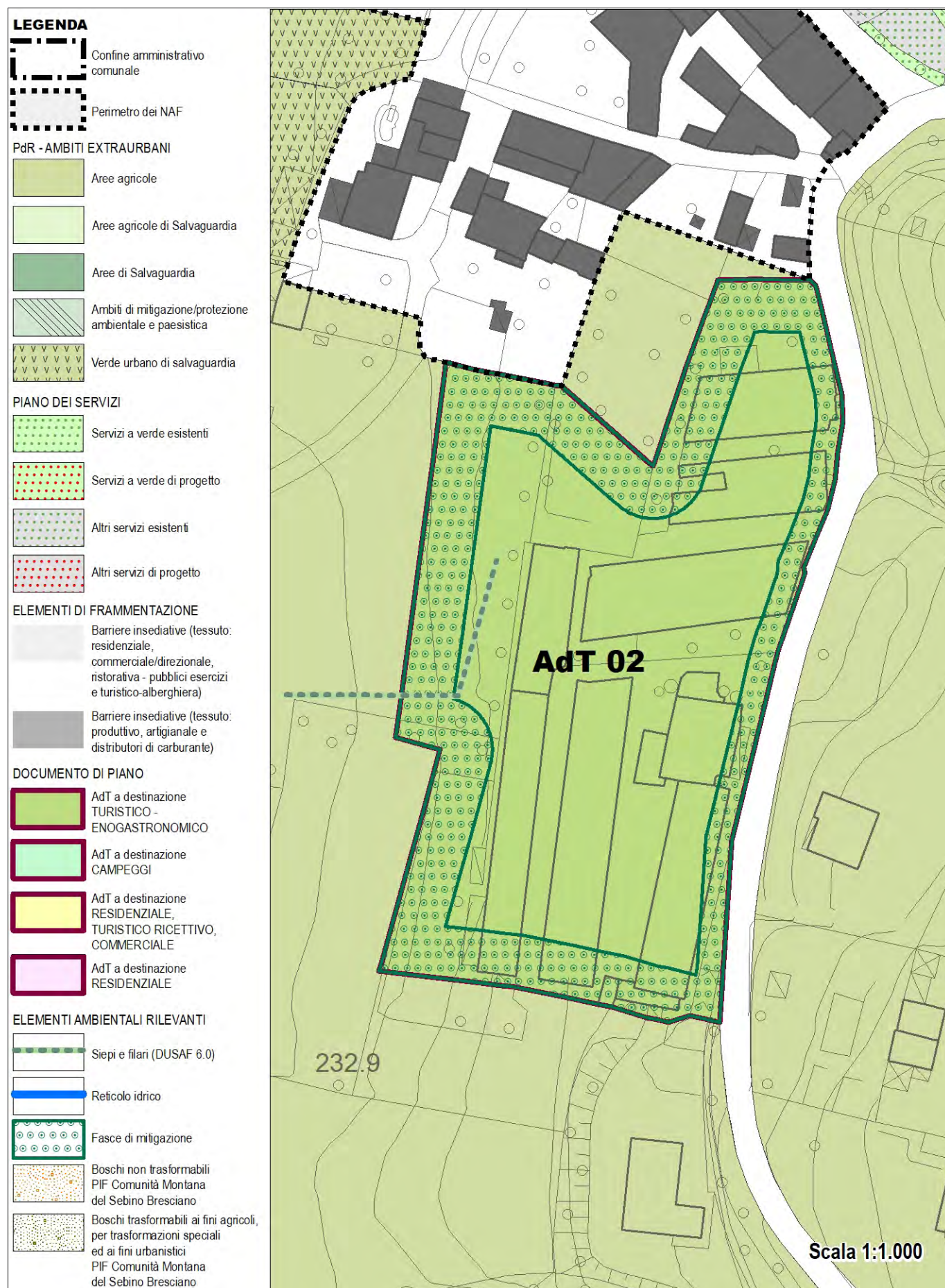
## 27.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. A scomputo del contributo compensativo aggiuntivo (CCA), oneri di urbanizzazione I e II ed eventuali monetizzazioni dovrà essere realizzate le seguenti opere:

- a) realizzazione e cessione a favore della Pubblica Amministrazione di un nuovo tratto viario di accesso che consentirà il collegamento dell'AdT 02 con la via Provinciale (come da PdS). Si precisa che il nuovo tratto viario avrà andamento est-ovest (in allineamento circa con la via Alfieri;
- b) allargamento e riqualificazione di via Borbone (come da PdS);
- c) realizzazione e cessione di un'area da riservare a parcheggio lungo la via Borbone (come da PdS).

2. L'eventuale differenza di CCA dovrà essere corrisposta a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

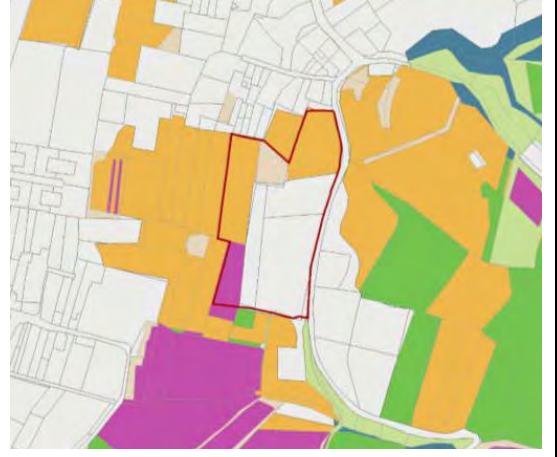
## 27.6 Mitigazione e compensazione ecologica



## 27.7 Studio Agronomico Comunale

Per comprendere gli effetti delle trasformazioni previste, lo Studio Agronomico Comunale effettua delle valutazioni puntuali per le superfici interessate dalle trasformazioni con particolare attenzione a: uso del suolo, sistema irriguo, produttività (colture, Dop, Doc, IGT, agriturismi, fattorie didattiche...), viabilità interpodereale, accesso ai fondi, paesaggio, boschi e rete ecologica. Le presenti Norme recepiscono quanto disciplinato dallo Studio Agronomico Comunale al quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

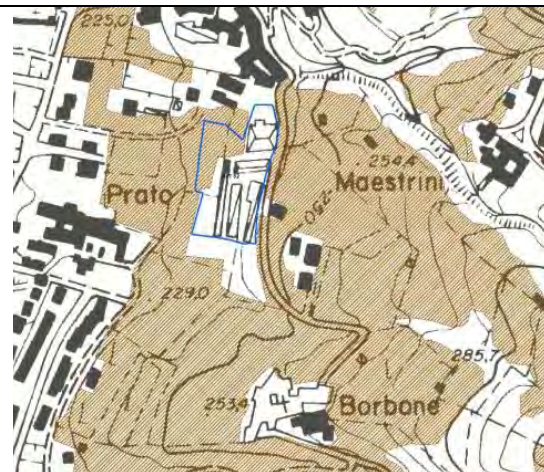
### IMPATTO DELLA TRASFORMAZIONE PREVISTA SUL SISTEMA AGRICOLO

| SISTEMA IRRIGUO E OPERE DI BONIFICA                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Superfici non irrigue                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>PRODUTTIVITÀ</b></p> <p>Al comparto agricolo viene sottratta SAU così ripartita (fonte Sisco):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1850 mq seminativo</li> <li>• 650 mq vite</li> <li>• 500 mq arboreto</li> </ul> <p>Agriturismi e fattorie didattiche: non presenti.</p> <p>Vincoli: non presenti</p> |                                                                                                                                                   |
| VIABILITA' INTERPODERALE E ACCESSO AI FONDI                                                                                                                                                                                                                                                                            | La trasformazione non determina limitazioni alla viabilità interpodereale. È garantito il normale accesso ai fondi.                                                                                                                  |
| <p><b>Bosco</b></p> <p>0,00 mq (Destinazione uso suolo agricolo forestale)</p>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                  |
| PAESAGGIO                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>L'area interessata non presenta elementi specifici di interesse paesaggistico.</p> <p>Prevedere comunque un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto agricolo limitrofo in relazione agli elementi tipologici.</p> |

## AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

### EFFETTI

Il nuovo ambito interseca le aree agricole nello stato di fatto art. 43.



## AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

### EFFETTI

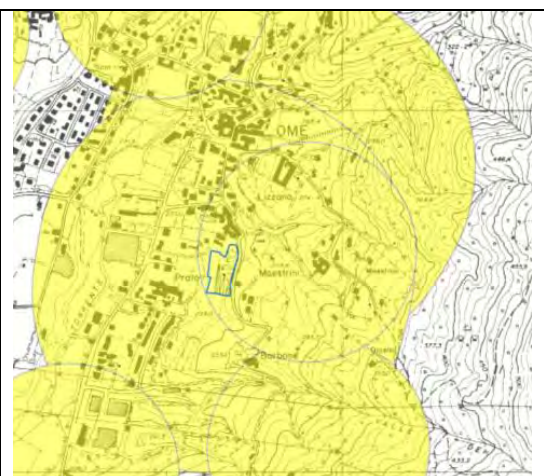
Il nuovo ambito non interferisce con gli Ambiti Agricoli Strategici.



## DISTANZE MINIME DA ZONE EDIFICABILI

### EFFETTI

L'ambito di trasformazione interferisce con le distanze minime dalle zone edificabili.



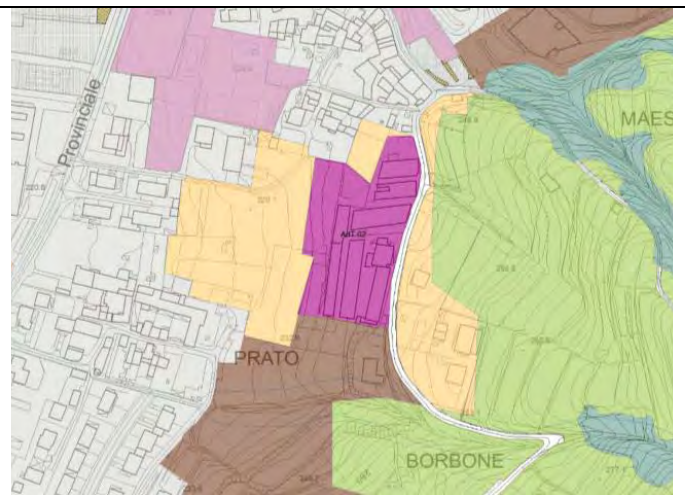
## 27.8 Rete Ecologica Comunale

Per comprendere gli effetti delle trasformazioni previste, la Rete Ecologica Comunale fornisce delle valutazioni puntuali/prescrizioni per le superfici interessate dagli Ambiti di Trasformazione. Le presenti Norme recepiscono quanto disciplinato dalla Rete Ecologica Comunale alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.

Si ricorda che il presente AdT 02 è qualificato come intervento di rigenerazione urbana finalizzato alla riqualificazione di strutture dismesse.

| RETE ECOLOGICA REGIONALE                      |                                                                                   | RETE ECOLOGICA PROVINCIALE                                                                           |                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EFFETTI</b><br>Non vi è sottrazione di RER |  | <b>EFFETTI</b><br>Vi è sottrazione di REP per 0,84 ha.<br>“Aree ad elevato valore naturalistico” (*) |  |
|                                               |                                                                                   |                                                                                                      |                                                                                     |

(\*) L'art. 44 “Aree di elevato valore naturalistico” della Normativa del PTCP al co. 3, lett. i) stabilisce: “*favorire sistemi turistici per la fruizione turistica eco-compatibile che possano avere come esito un maggiore presidio e controllo degli ambiti montani*”. Si ritiene che la previsione dell'AdT 02, a destinazione prevalentemente turistico – enogastronomico sia conforme.

| RETE ECOLOGICA COMUNALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EFFETTI</b><br>Non vi è sottrazione di Rete Ecologica Comunale, ma vista la vicinanza con contesti naturali ed agricoli, si dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ecologico.<br>Pur non essendoci interferenza con la rete ecologica comunale di progetto, si evidenzia che la trasformazione consuma aree già classificate come “ecologiche” dalla pianificazione provinciale, quindi si renderà necessaria una mitigazione |  |

L'AdT 02 confina parzialmente con ambiti indicati dalla REC come “Aree agricole periurbane di salvaguardia agricola” e parzialmente con “Aree del sistema rurale produttivo”. In recepimento di quanto disciplinato dal progetto di Rete Ecologica Comunale le presenti Norme riportano quanto stabilito ai capitoli 3.1.2 e 3.1.3 dell'allegato denominato A01 REC.

### Aree agricole periurbane di salvaguardia agricola

#### INDICAZIONI OPERATIVE

*L'ecosistema naturale, costituito dagli spazi verdi urbani e dagli spazi agronaturali che l'edificato ha incorporato nella propria frangia periurbana, è un capitale prezioso; una buona gestione ambientale non può trascurare questo patrimonio e soprattutto non può prescindere dalla sua natura di ecosistema, cioè di entità vivente, costituita di parti interdipendenti, di cui la città ha bisogno per assicurare ai suoi abitanti uno standard di vita salubre. Ma ciò richiede una strategia complessa*

*anche per l'innovazione disciplinare che la sua messa a punto comporta e che riguarda non solo le scienze ecologiche, che devono misurarsi con un ecosistema dove natura e costruito sono inestricabilmente intrecciati e interdipendenti, ma anche le discipline concernenti il progetto del paesaggio, dell'urbanistica e delle infrastrutture. Tra gli strumenti propedeutici per la messa a punto di tale strategia, una conoscenza solida e un'informazione corretta ed efficacemente comunicata rappresentano il primo passo: a tale proposito il ruolo dei soggetti pubblici che devono garantire la produzione e la diffusione delle informazioni ambientali è centrale. La frangia urbana dovrà essere riqualificata per recuperare un rapporto organico tra spazi aperti e spazio urbanizzato. Mantenere la continuità del territorio rurale, in particolare nella frangia urbana è fondamentale per la ricomposizione dei fronti tra spazio urbanizzato e spazio rurale.*

*Gli interventi edilizi dovranno essere inseriti in modo adeguato al contesto e mitigati con idonei impianti vegetali.*

*Gli ambiti di frangia urbana sono le aree di transizione fisica tra urbanizzato e campagna in cui si assiste all'erosione della campagna a favore dell'edificato, generalmente poste ai confini esterni dei nuclei e caratterizzate da una frammistione funzionale e tipologica e da un'organizzazione territoriale casuale che determina la perdita e il degrado dei valori identitari del paesaggio. Per salvaguardare queste aree sarà necessario ricreare un rapporto organico tra spazi rurali e spazi urbanizzati, in particolare tra le frange urbane e le aree agricole marginali, affinché tali contesti assumano caratteri strutturali e ambientali qualificanti. Recuperare una configurazione riconoscibile dei luoghi attraverso l'individuazione delle permanenze paesistiche come elementi irrinunciabili nel rapporto tra nuovo ed esistente; promuovere la creazione di spazi pubblici, orti e servizi territoriali per facilitare la coesione sociale.*

#### **Aree del sistema rurale produttivo**

*Uno dei compiti principali dell'agricoltura resta quello di produrre ricchezza e reddito per la comunità; l'aspetto principale di questa funzione è, quindi, quello economico. Questa funzione comprende anche il ruolo essenziale dell'agricoltura di produrre alimenti base per il sostentamento della popolazione, in forme diverse in funzione del diverso contesto in cui si svolge (condizioni naturali, sociali, economiche, politiche e culturali). Per descrivere questa funzione, oltre agli indicatori sulla quantità di beni prodotti, vengono spesso considerati indicatori che segnalano il modo in cui l'agricoltura assolve la funzione produttiva; questi sono basati sulla qualità e composizione del prodotto, sulla produttività delle risorse, sui processi di accumulo, sul legame tra domanda e offerta. Alle aree agricole è riconosciuto il ruolo di raccordo fra ambiti urbani e territorio anche ai fini del miglioramento della qualità ambientale della città. Qualità dell'ambiente e qualità delle produzioni agroalimentari sono un binomio sempre più richiesto (e non solo per le produzioni di nicchia), che costituisce una leva fondamentale nelle politiche di promozione delle produzioni agroalimentari. Ciò significa che la ricchezza provinciale, affidata alla qualità delle produzioni agricole e zootecniche, dipende dalla qualità dell'ambiente. Fra le strategie per lo sviluppo del sistema produttivo agricolo ed agroindustriale, sono individuati come prevalenti gli obiettivi di:*

- a) tutela e valorizzazione della tipicità intesa come differenziazione legata al territorio e alla sua qualità;*
- b) valorizzazione delle produzioni tipiche, da ottenere ricorrendo a modi di produzione sostenibili ed azioni di promozione collettiva;*
- c) tutela e valorizzazione delle produzioni da latte vaccino e di carne (bovina e suina) e la loro trasformazione in produzioni tipiche;*
- d) sostegno e valorizzazione dell'agriturismo, nelle sue differenti forme, legate ai caratteri ambientali peculiari del territorio.*