

Art. 29 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 04

SP 47 CAMIGNONE – MONTICELLI BRUSATI

Subambito: /

Destinazione prevalente: campeggio

OBIETTIVI DEL PIANO

Il Piano prevede, all'interno dell'AdT 04, la realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta (campeggio) compatibili con l'assetto urbanistico ed la salvaguardia ambientale del sistema di contesto.

La disciplina dell'Ambito di cui al presente articolo è subordinata alle prescrizioni della LR 27/2015.

In conformità a quanto previsto dall'articolo 42 della LR 27/2015, nell'Ambito di Trasformazione 04 è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non prevalente del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

La struttura ricettiva dovrà essere a sostegno dell'attività museale e connessa con la rete ciclopeditonale della provincia.

ESTENSIONE

11.260 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore sud - occidentale del territorio amministrativo comunale, limitrofo al confine con il Comune di Monticelli Brusati.

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



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	☐
In aderenza al tessuto urbano consolidato	☐
Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato	☒
In aderenza al NAF di	☐
Al confine con il Comune di Monticelli Brusati	☒

FUNZIONALITA' CONTORNO

Residenziale	☐
Terziario	☐
Produttivo	☐
Salvaguardia urbana	☐
Viabilità pubblica	☒
Servizi pubblici	☒
Ambiti extraurbani	☒

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	☐
Bassa	2	☐
Media	3	☒
Alta	4	☒
Molto alta	5	☐

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

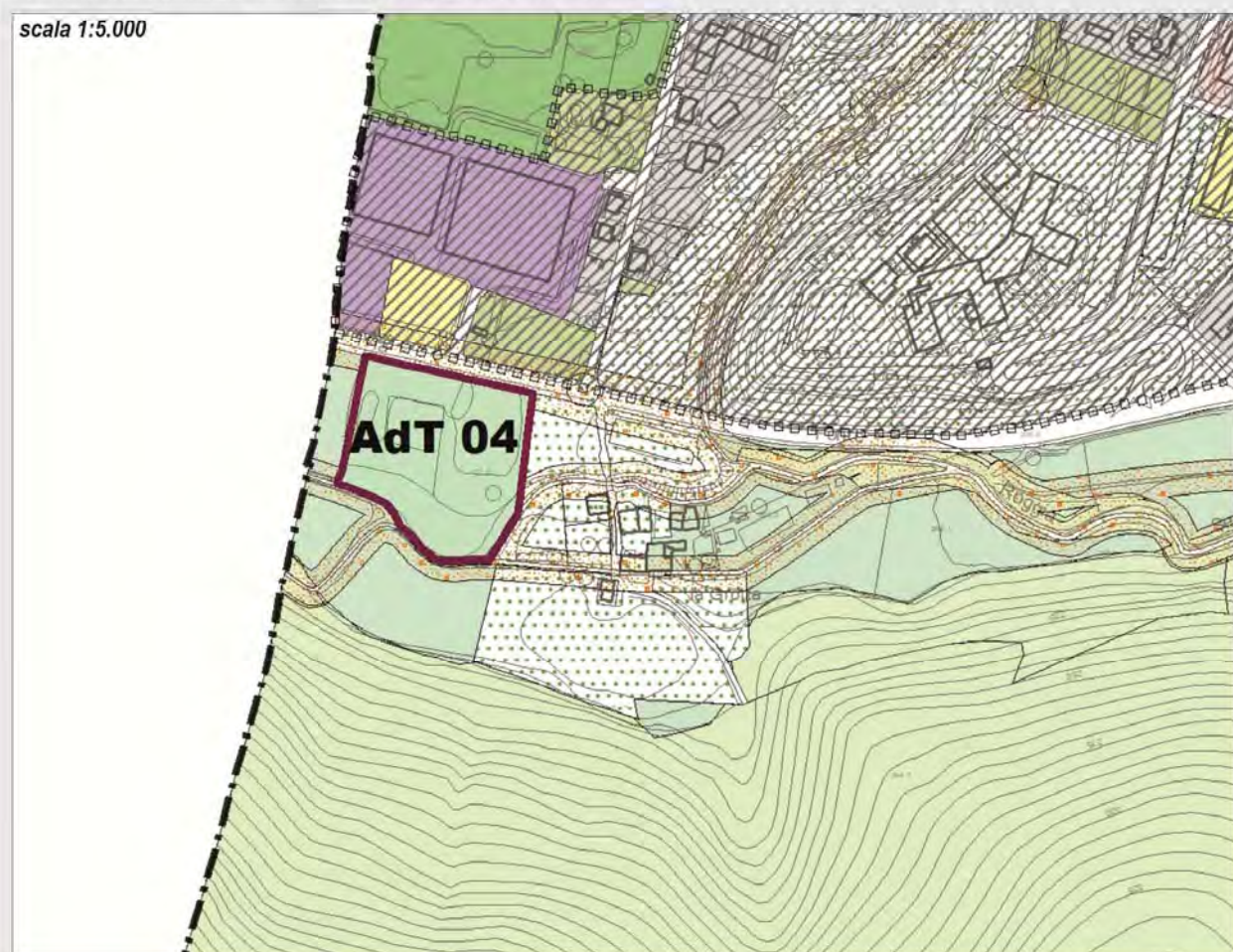
Senza particolari limitazioni	1	☒
Con modeste limitazioni	2	☐
Con consistenti limitazioni	3	☒
Con gravi limitazioni	4	☒

INTERFERENZE

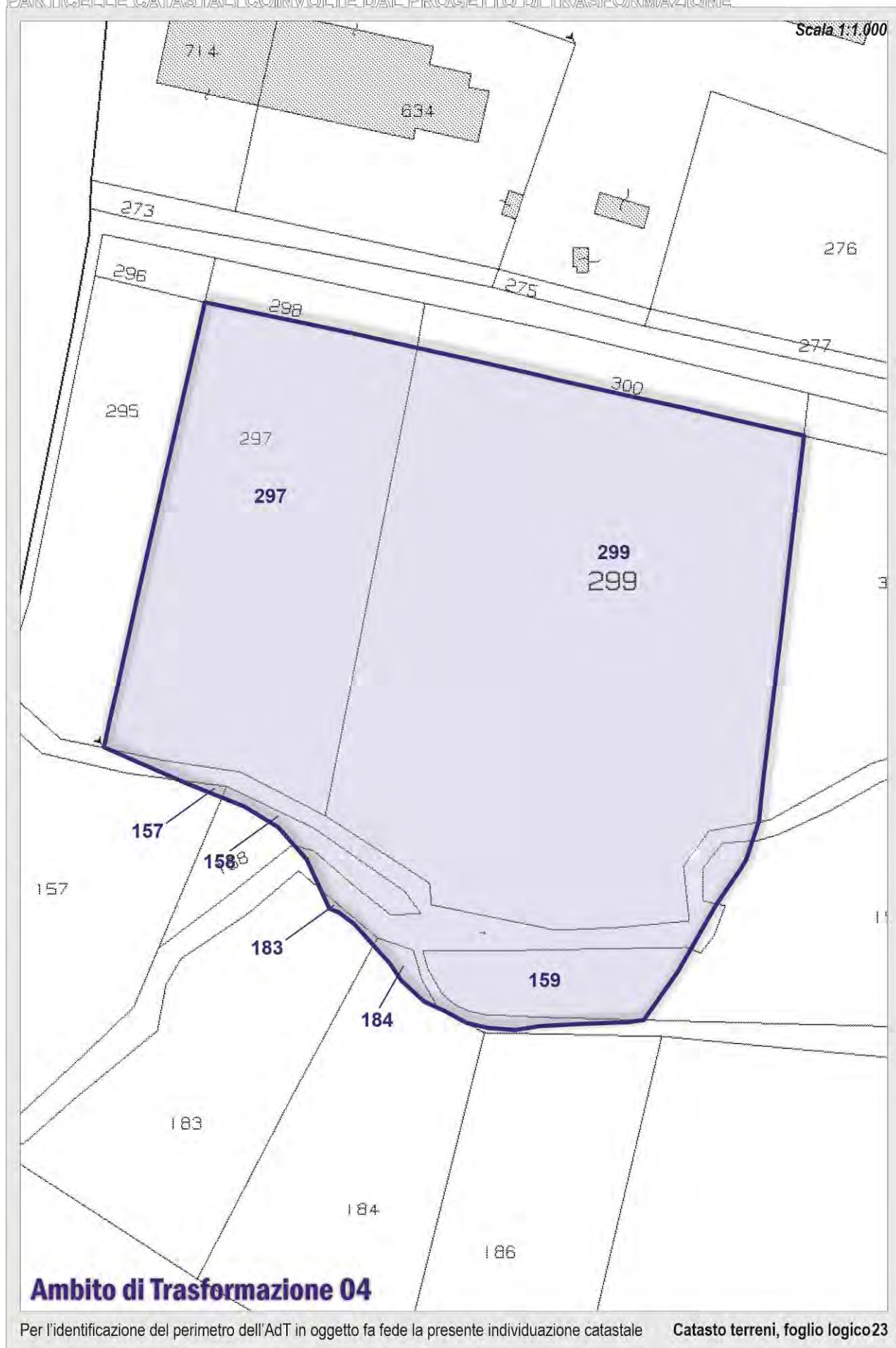
Beni culturali	☐	Vincolo idrogeologico	☐	Rispetto cimiteriale	☐
Zone d'interesse archeologico	☐	Classe 4 fattibilità geologica	☒	Allevamenti zootecnici	☐
Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992)	☐	Rispetto captazione acque sorgive	☐	Rispetto stradale	☒
Vincoli militari	☐	Fascia di rispetto del RIM/RIP	☒	Rispetto elettrodotti	☐
Ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR)	☐	PIF	☐	Rete metanodotto	☐
Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua (art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004)	☒	Bacino minerario	☒	Siti bonificati	☒

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO

scala 1:5.000



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



29.1 Indici

1. La principale normativa di riferimento per l'Ambito di Trasformazione di cui al presente articolo è la LR 27/2015, eccetto per quanto riguarda le prescrizioni più restrittive di seguito definite.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 42 della LR 27/2015, è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non prevalente del numero complessivo delle piazzole autorizzate.
3. Gli allestimenti fissi non potranno avere una SL superiore a **40 mq** cadauno e potranno essere aggregati in un numero non superiore a **3**. La dimensione minima delle piazzole dovrà essere di **45 mq**; è consentita la realizzazione di piazzole di dimensioni inferiori sino al **50%** della misura minima stabilita, purché il loro numero non superi il **15%** del totale delle piazzole complessivamente autorizzate.
4. 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, non abbiano alcun collegamento permanente al terreno e che gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
5. Sui mezzi mobili di pernottamento possono essere installati, senza preventiva richiesta di titolo abilitativo, preingressi 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.
6. Gli uffici direzionali connessi alle attività, i servizi in generale riservati ai turisti ospitati, nonché gli esercizi per la ristorazione, lo spaccio alimentare e di articoli vari, i bar, gli impianti e le attrezzature sportive ricreative potranno essere insediati in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a **0,10 mq/mq**, comprensivo della SL preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme. Gli edifici di cui al presente comma devono avere altezza del fronte non superiore a **3,00 m**; l'altezza massima degli edifici è fissata in **4,00 m**; l'altezza urbanistica degli stessi è pari a **3,00 m**.

29.2 Disposizioni particolari

1. Si sottolinea che l'area d'intervento dell'AdT 04 è stata oggetto di bonifica a seguito di uno smaltimento abusivo di rifiuti di origine industriale. La procedura di bonifica si è conclusa con il rilascio della certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area in oggetto (Provincia di Brescia, settore Ambiente, provvedimento n. 1260 del 24/06/02), in quanto ha raggiunto gli obiettivi di bonifica previsti (limiti tabellari di cui alla colonna B dell'allegato 1 del D.M. 471/99, "Siti ad uso commerciale/industriale").
2. In attuazione delle previsioni insediative di Piano, il progetto dovrà prevedere opportune misure mitigative che sappiano conciliare l'intervento con l'intorno, in particolare verso il "Borgo del Maglio" posto ad est dell'AdT e verso il confine con le aree extraurbane al fine di costituire un corridoio di continuità del sistema del verde. A tal scopo è fatto obbligo porre a dimora una barriera naturale costituita da essenze arboree ad alto fusto sempreverdi desunte dall'art. 5 delle presenti Norme.

Nello specifico dovranno essere previste opere di mitigazione con fascia arborea di ameno **10,00 m** lungo tutto il perimetro di confine, essa dovrà essere costituita da:

- una prima fascia 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 composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.

Quanto al presente comma sarà a cura e spese dei privati operatori e non potrà essere oggetto di scomputo alcuno dagli impegni stabiliti dal presente articolo. L'ottemperanza a quanto sopra sarà oggetto di collaudo da parte degli uffici comunali preposti, il buon esito del collaudo è da ritenersi quale requisito preordinato al ritiro dell'agibilità.

3. In sede di pianificazione attuativa, nello specifico in fase di redazione del Piano Paesistico di contesto previsto dalle presenti norme, dovranno essere verificate, oltre alle visuali dalle infrastrutture viarie e dagli spazi pubblici, anche quelle che

si possono avere dalle aree agricole poste a sud del corpo idrico che, provenendo dal Borgo del Maglio, scorre in corrispondenza dell'ambito di trasformazione stesso.

4. L'attuazione di quanto assentito è vincolata alla corresponsione di un contributo compensativo aggiuntivo per la realizzazione di spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico individuati dal PdS.

5. In attuazione delle possibilità edificatorie assentite per l'AdT 04, le possibilità di trasformazione sono inoltre subordinate alla corresponsione di un valore pari al finanziamento regionale erogato per sostenere la spesa di bonifica dell'area in questione (**613.871,29 €**).

6. 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.

7. 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

8. 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.

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.

29.3 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
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	\	\	\	5	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	100	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	5	100	A	A	A
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	5	100	A	A	A
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	250 SV	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	5	100	A	A	A
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	\	\	\	5	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	\	\	\	5	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 famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altro	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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

af: 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

29.4 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

A. Superficie territoriale a destinazione produttiva (<i>PGT vigente</i>)	11.260,00 mq
B. Valore di mercato per la destinazione produttiva	70,00 €/mq
C. CCA per l'AdT 04 a destinazione produttiva (A x B)	788.200,00 €
D. Superficie territoriale a destinazione campeggio (<i>variante al PGT</i>)	11.260,00 mq
E. Valore di mercato per la destinazione campeggio	80,00 €/mq
F. CCA per l'AdT 04 a destinazione campeggio (D x E)	900.800,00 €
G. Maggior valore (F – C)	112.600,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I. (G x H)	56.300,00 €
J. Incidenza al metro quadrato di superficie territoriale (I / D)	5,00 €/mq

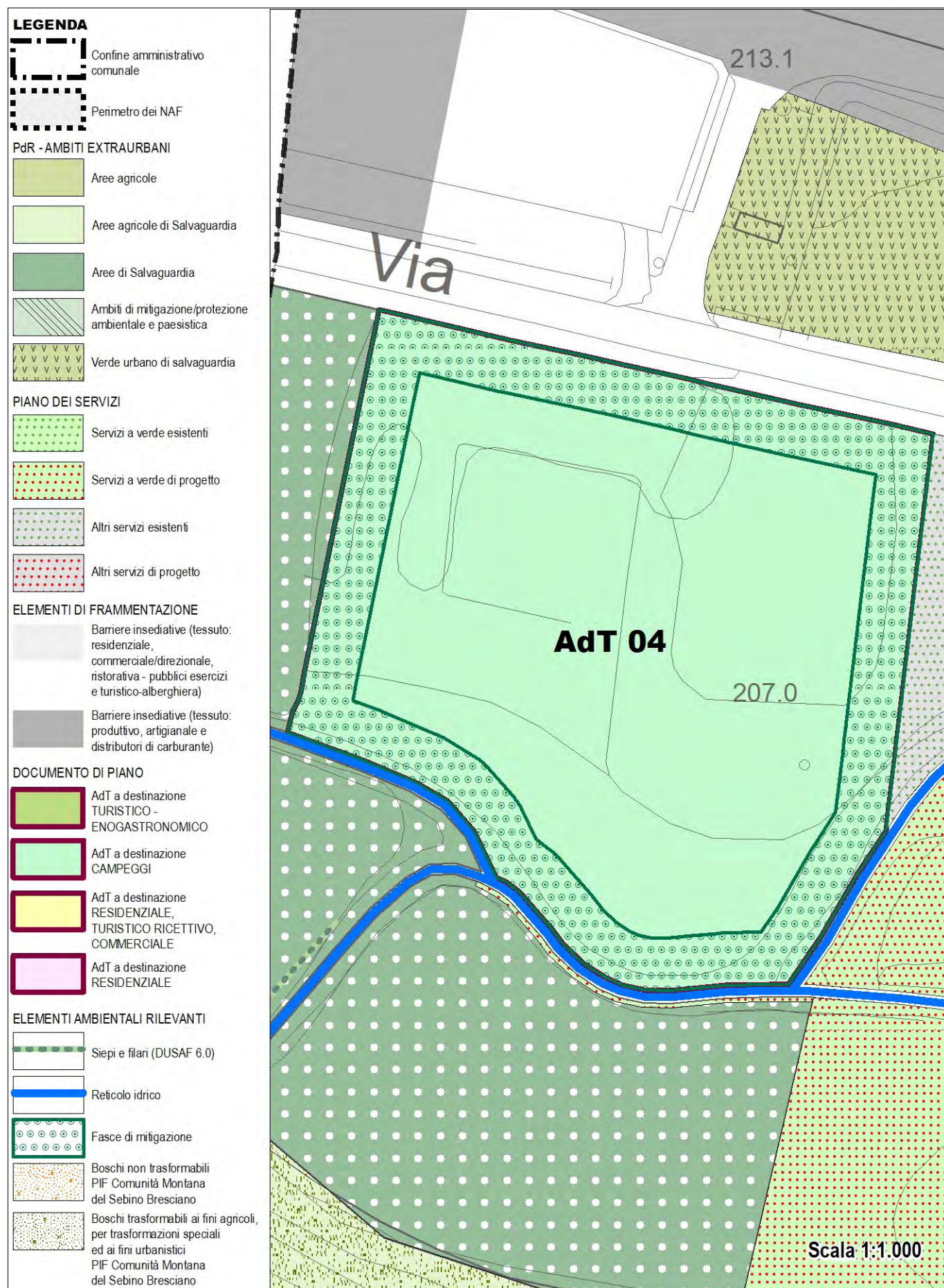
5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 5 %, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

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

29.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale e finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

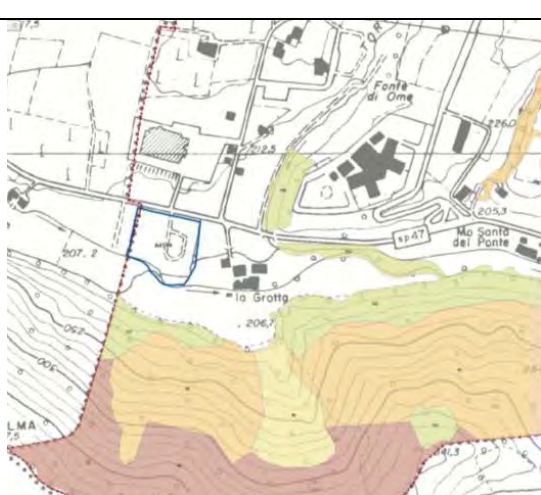
29.6 Mitigazione e compensazione ecologica



29.7 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.

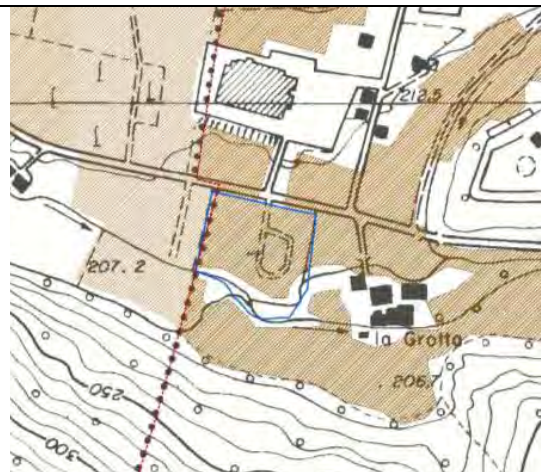
IMPATTO DELLA TRASFORMAZIONE PREVISTA SUL SISTEMA AGRICOLO

SISTEMA IRRIGUO E OPERE DI BONIFICA	L'ambito è attraversato dal Torrente Gandovere
PRODUTTIVITÀ Al comparto agricolo viene sottratta SAU così ripartita (fonte Sisco): 7.460 mq coltivazioni arboree 480 mq seminativo 500 mq arboreto La restante parte è occupata da bosco (non Pif) DOC-Dop: non presenti; Agriturismi e fattorie didattiche: non presenti. Vincoli: non presenti	
VIABILITA' INTERPODERALE E ACCESSO AI FONDI	La trasformazione non determina limitazioni alla viabilità interpodereale. È garantito il normale accesso ai fondi.
Bosco 0,00 mq (Destinazione uso suolo agricolo forestale)	
PAESAGGIO	Prevedere comunque un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto agricolo limitrofo in relazione agli elementi tipologici.

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

EFFETTI

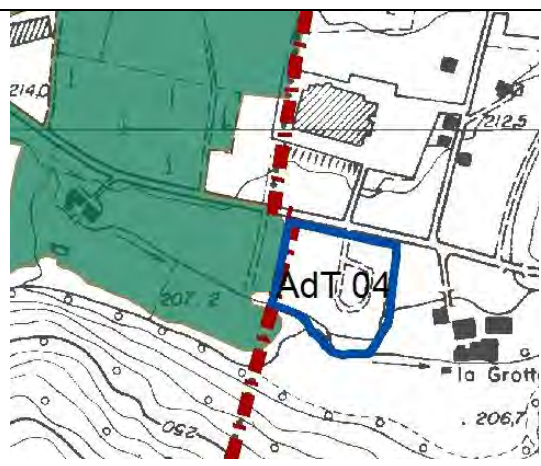
Il nuovo ambito interseca le aree agricole nello stato di fatto art. 43.



AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

EFFETTI

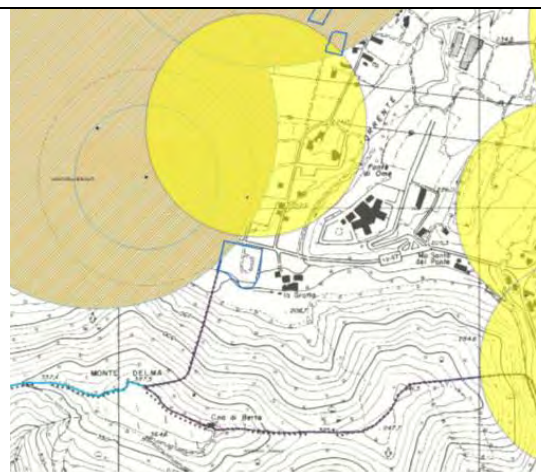
Il nuovo ambito non interferisce con gli Ambiti Agricoli Strategici.



DISTANZE MINIME DA ZONE EDIFICABILI

EFFETTI

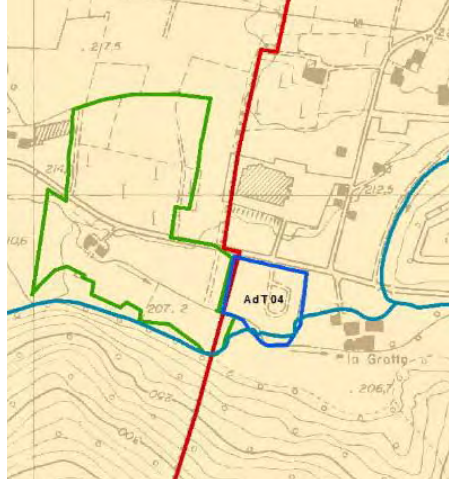
L'Ambito di Trasformazione interferisce marginalmente con un allevamento sito sul comune di Monticelli Brusati.



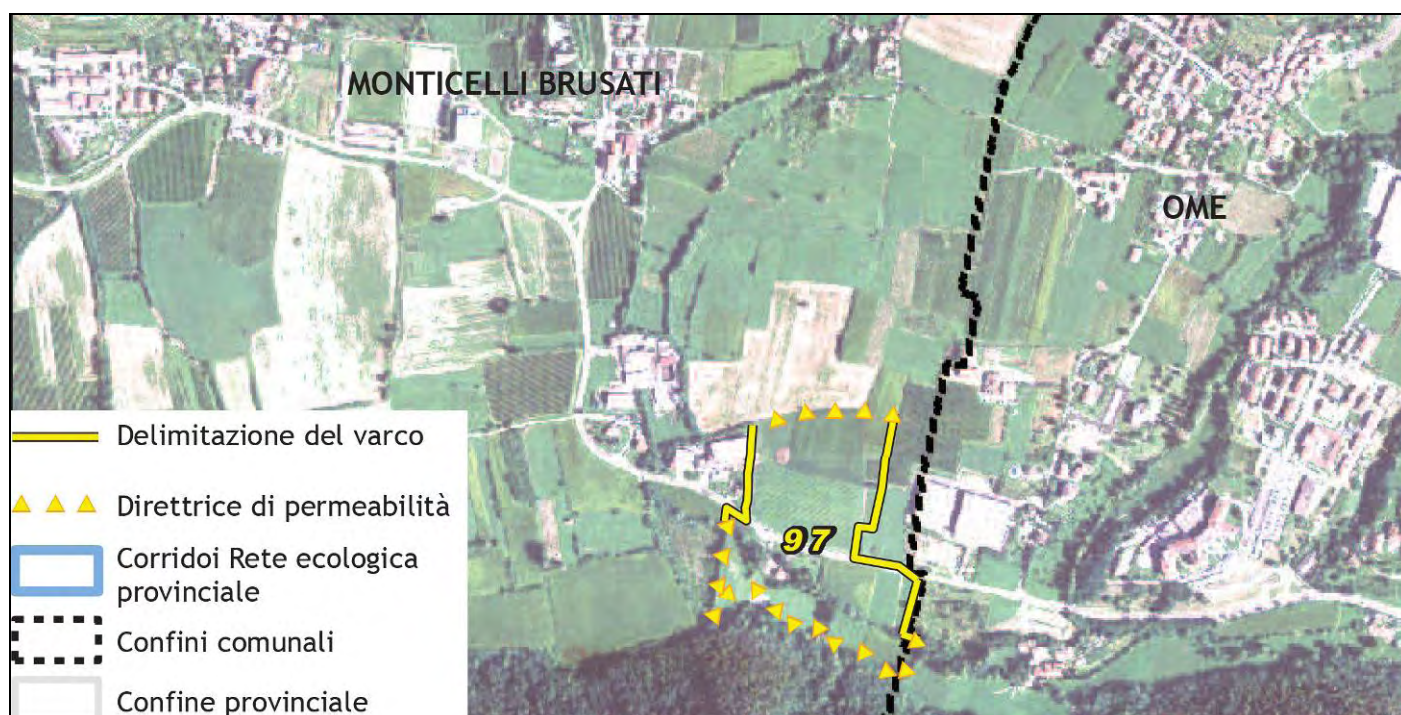
29.8 Rete Ecologica Comunale

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.

RETE ECOLOGICA REGIONALE	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
EFFETTI Vi è sottrazione di RER per 1,12 ha. “Elementi di secondo livello”. 	EFFETTI Vi è sottrazione di REP per 1,12 ha. “Aree ad elevato valore naturalistico”. <u>L'ambito lambisce un varco ecologico.</u> 

L'ambito, seppur esterno, confina con un varco ecologico presente nel territorio di Monticelli Brusati. Si sottolinea che l'AdT non interferisce con le direttrici di permeabilità del varco 97.



RETE ECOLOGICA COMUNALE

EFFETTI

Non vi è sottrazione di Rete Ecologica Comunale, ma vista la vicinanza con contesti naturali ed agricoli, si dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico.

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 04 confina con ambiti indicati dalla REC come “Aree del sistema rurale ad alta valenza ecologica”. In recepimento di quanto disciplinato dal progetto di Rete Ecologica Comunale le presenti Norme riportano quanto stabilito ai capitoli 3.1.1 dell'allegato denominato A01 REC.

Aree del sistema rurale ad alta valenza ecologica

INDICAZIONI OPERATIVE

È da sottolineare come risultati positivi per la fauna possono essere ottenuti sia attraverso la mitigazione degli impatti intrinseci alle attività agricole, sia spesso attraverso l'utilizzo di semplici adeguamenti non onerosi delle pratiche colturali usuali. Misure di interesse prioritario per il campo in oggetto sono le seguenti:

- *Colture a perdere a scopo faunistico.*
- *Recupero a scopi faunistici di incolti e cespugliati. Si migliora la struttura dell'habitat (con piantagioni “ad hoc” o movimenti di terra), di aree marginali altrimenti incolte ed inutilizzate.*
- *Coperture invernali. Si evita di arare e dissodare il terreno di seminativi su cui è già avvenuto il raccolto, in modo da lasciare, con il mantenimento delle stoppie e di un suolo integro, un habitat invernale favorevole per la fauna.*
- *Messa a dimora di piante da frutto a scopi faunistici.*
- *Allagamento di terreni. La presenza anche solo stagionale di acqua costituisce un forte richiamo per specie animali di interesse venatorio, ed in generale una diversificazione dell'habitat atti ad incrementare la biodiversità complessiva.*
- *Movimenti terra per microhabitat di interesse faunistico. Semplici operazioni effettuabili con mezzi meccanici ordinari possono produrre condizioni locali di attrattività per fauna anche di elevato interesse naturalistico.*

L'allegato denominato A01 REC ai capitoli 3.1.5 e 3.1.5.1, in merito ai “varchi”, stabilisce:

Varchi

I varchi a rischio per la connessione ecologica sono aree nelle quali si sono sviluppati significativi processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione la cui prosecuzione lungo le direttrici di espansione potrebbe pregiudicare in modo definitivo le linee di permeabilità ecologica residue. Tali aree si configurano quindi, ai fini della rete ecologica, come varchi a rischio da preservare pena un possibile pregiudizio per lo sviluppo della rete ecologica. Aree residue di territorio rurale in ambiti urbanizzati che opportunamente riqualificati con progetti di rinaturazione, possono assicurare una continuità ecologica dei corridoi e incrementare la permeabilità verso l'area urbana.

INDICAZIONI OPERATIVE

I varchi rappresentano elementi di particolare importanza nell'ambito di una rete ecologica, in quanto costituiscono situazioni in cui la permeabilità ecologica di aree interne alla rete ecologica stessa viene minacciata o compromessa da interventi antropici quali urbanizzazione, realizzazione di infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche. I varchi sono pertanto identificabili con i principali restringimenti interni ad elementi della rete, oppure con la presenza di elementi di interruzione della continuità ecologica all'interno degli elementi stessi, dove è necessario mantenere (evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile attraverso nuove 'strozzature'), nel primo caso, o ripristinare (nel caso di barriere antropiche non attraversabili), nel secondo, la permeabilità ecologica.

Conservazione dei varchi

Nelle zone in cui l'edificazione corre il rischio di assumere il carattere di continuità, i varchi ecologici costituiscono le porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare. I varchi ecologici possono essere interessati dalla presenza di corridoi ecologici o da direzioni di collegamento ecologico, ovvero dalla presenza di elementi naturali diffusi nei quali è opportuno promuovere a livello locale lo sviluppo di unità funzionali della rete ecologica. Nei Varchi deve essere esclusa qualunque saldatura rispetto alle discontinuità residue tra territori urbanizzati. Mutuando gli indirizzi del PTCP, si indicano le seguenti prescrizioni:

- a) 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 di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.*
- c) La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa e nel limite di riduzione del 20% 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, 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.*
- f) I varchi possono costituire ambiti territoriali privilegiati per l'applicazione di indici perequativi finalizzati all'acquisizione pubblica dei relativi territori, al fine di escludere anche per il futuro l'ipotesi di un loro utilizzo nel processo di urbanizzazione.*

Si rimanda al punto 9 del co. 2 del presente articolo nel quale 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.