

Art. 31 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 06

VIA BATTOLA

Subambito: /

Destinazione prevalente: residenziale, turistico ricettivo, commerciale

OBIETTIVI DEL PIANO

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

Le destinazioni d'uso ammesse saranno: la residenza, il turistico ricettivo, il pubblico esercizio ovvero il commerciale con divieto di insediare grandi strutture di vendita.

Vista l'attività pregressa esercitata sull'area oggetto di intervento (segheria), 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'articolo 242 D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, e s. m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.

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 Martignago posto ad est dell'AdT. L'intervento dovrà preservare inoltre la fruizione visiva del nucleo antico posto in adiacenza attraverso la salvaguardia dei con di percezione, nonché mediante la formazione di una fascia verde di mitigazione sia nei confronti dell'edificato esistente di matrice storica, sia in corrispondenza del corpo idrico che scorre lungo il limite ovest dell'ambito stesso.

ESTENSIONE

4.850 mq 4.829 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Collocato nel settore nord occidentale del territorio amministrativo, a sud ovest del nucleo antico di Martignago.

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 | ☐ |

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 | ☐ |

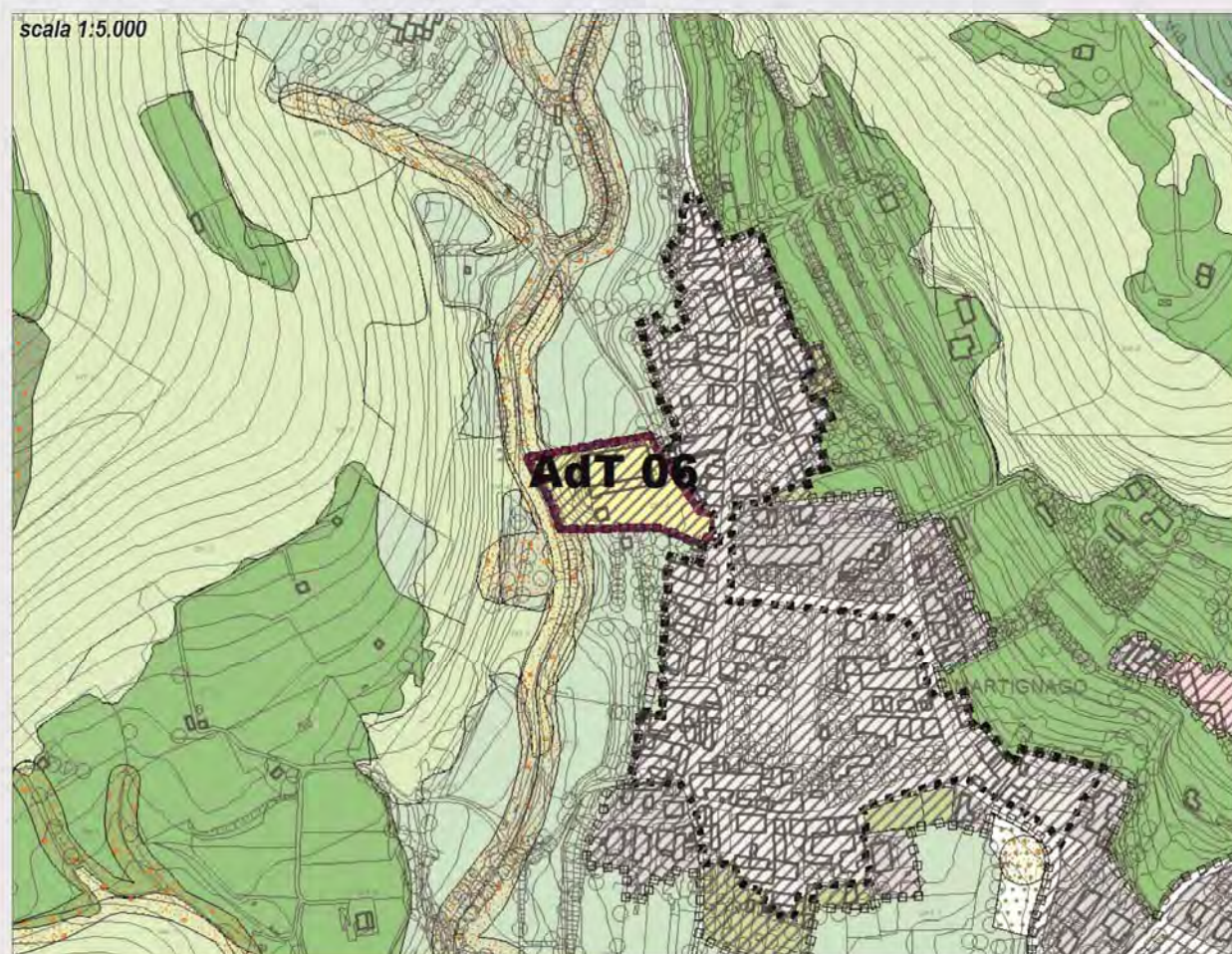
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

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

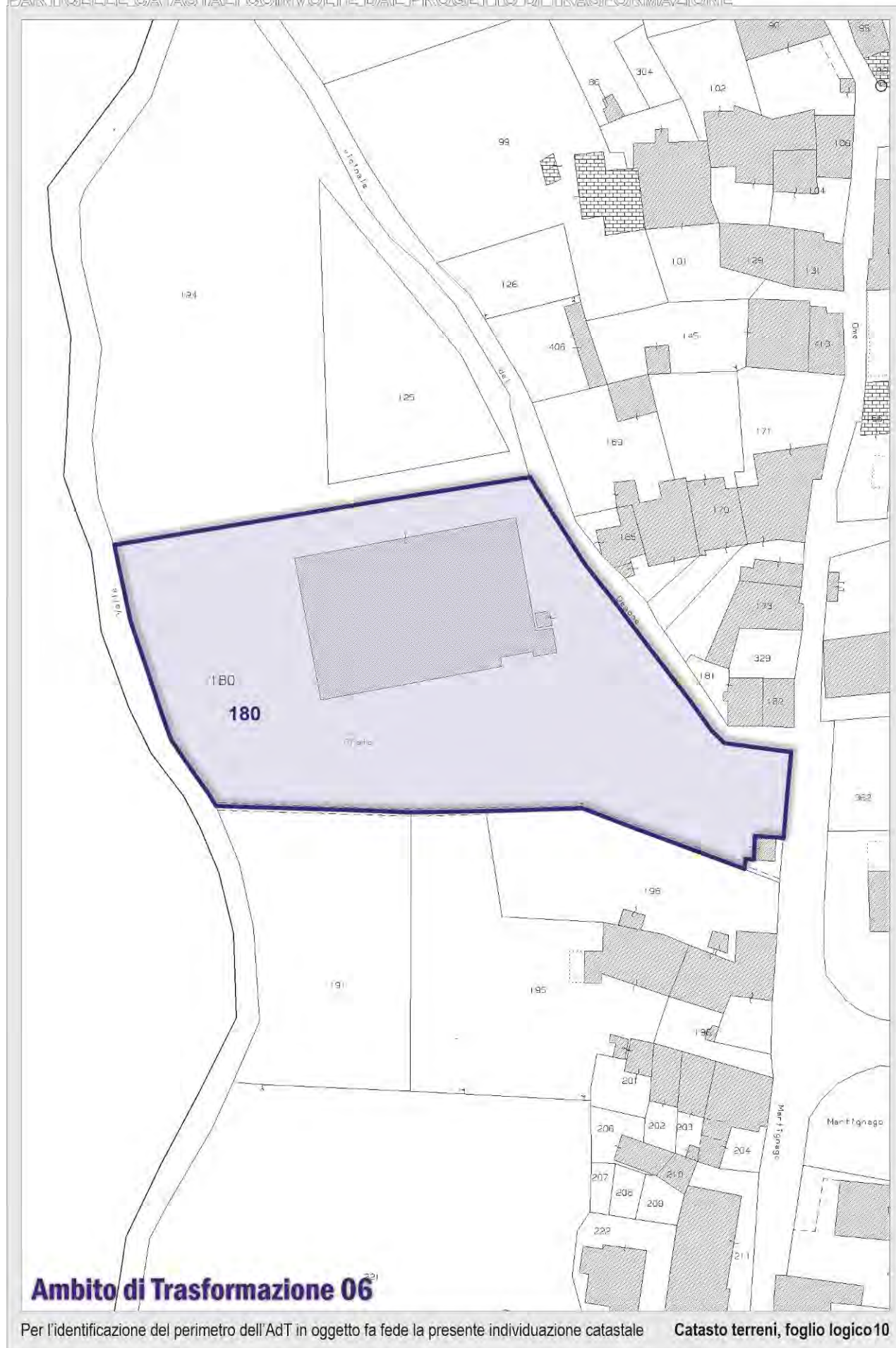
INTERFERENZE

- | | | | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 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



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



Ambito di Trasformazione 06²³⁾

Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, foglio logico 10

31.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	
	IF	mc/mq	
	Volume predefinito	mc	4.000
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 (segheria), 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 D.Lgs. 152/06 e s.m. e i. al fine del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione.
2. Per l'AdT 06 è assentita la riconversione di volumi esistenti per una potenzialità edificatoria complessiva pari a **4.000 mc**. Le potenzialità edificatorie assentite sono subordinate alla ricollocazione dell'attività produttiva esistente sul sito alla data di adozione delle presenti norme (segheria).

31.2 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 Martignago posto ad est dell'AdT. L'intervento dovrà preservare inoltre la fruizione visiva del nucleo antico posto in adiacenza attraverso la salvaguardia dei coni di percezione, nonché mediante la formazione di una fascia verde di mitigazione sia nei confronti dell'edificato esistente di matrice storica, sia in corrispondenza del corpo idrico che scorre lungo il limite ovest dell'ambito stesso.
3. L'attuazione di quanto assentito dovrà essere vincolato alla corresponsione di un contributo compensativo aggiuntivo per la realizzazione di spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico individuati dal 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, 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 e la prescrizione relativa alla compensazione ecologica di cui al presente art. 31, successivo co. 4, punto 2.
8. 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.
9. Per le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione è d'obbligo realizzare l'edificio con la copertura a falde.

31.3 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	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	37,50	100	A	A	A
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	A	50	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	50	100	\	\	\	37,50	100	A	A	A
	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	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	-	100	\	\	\	37,50	100	A	A	A
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	37,50	100	A	A	A
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 SV	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	37,50	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	\	\	\	37,50	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	\	\	\	37,50	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

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

31.4 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:**

- c) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- d) 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. Volumetria predefinita a destinazione residenziale ad edilizia libera (<i>PGT vigente</i>)	3.000,00 mc
B. Valore di mercato per la destinazione residenziale	60,00 €/mc
C. CCA per l'AdT 06 a destinazione residenziale (A x B)	180.000,00 €
D. Volumetria predefinita a destinazione residenziale, turistico ricettivo, commerciale (<i>variante al PGT</i>)	4.000,00 mc
E. Valore di mercato per la destinazione residenziale, turistico ricettivo, commerciale	70,00 €/mc
F. CCA per l'AdT 06 a destinazione residenziale, turistico ricettivo, commerciale (D x E)	280.000,00 €
G. Maggior valore (F – C)	100.000,00 €
H. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
I. (G x H)	50.000,00 €
J. Superficie lorda insediabile (D / 3)	1.333,34 mq
K. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (I / J)	37,49 €/mq arrotondato a 37,50 €/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 37,50%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

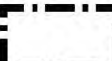
6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

31.5 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.

31.6 Mitigazione e compensazione ecologica

LEGENDA

 Confine amministrativo comunale

 Perimetro dei NAF

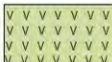
PdR - AMBITI EXTRAURBANI

 Aree agricole

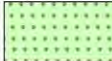
 Aree agricole di Salvaguardia

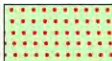
 Aree di Salvaguardia

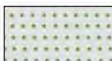
 Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica

 Verde urbano di salvaguardia

PIANO DEI SERVIZI

 Servizi a verde esistenti

 Servizi a verde di progetto

 Altri servizi esistenti

 Altri servizi di progetto

ELEMENTI DI FRAMMENTAZIONE

 Barriere insediative (tessuto: residenziale, commerciale/direzionale, ristorativa - pubblici esercizi e turistico-alberghiera)

 Barriere insediative (tessuto: produttivo, artigianale e distributori di carburante)

DOCUMENTO DI PIANO

 AdT a destinazione TURISTICO - ENOGASTRONOMICO

 AdT a destinazione CAMPEGGI

 AdT a destinazione RESIDENZIALE, TURISTICO RICETTIVO, COMMERCIALE

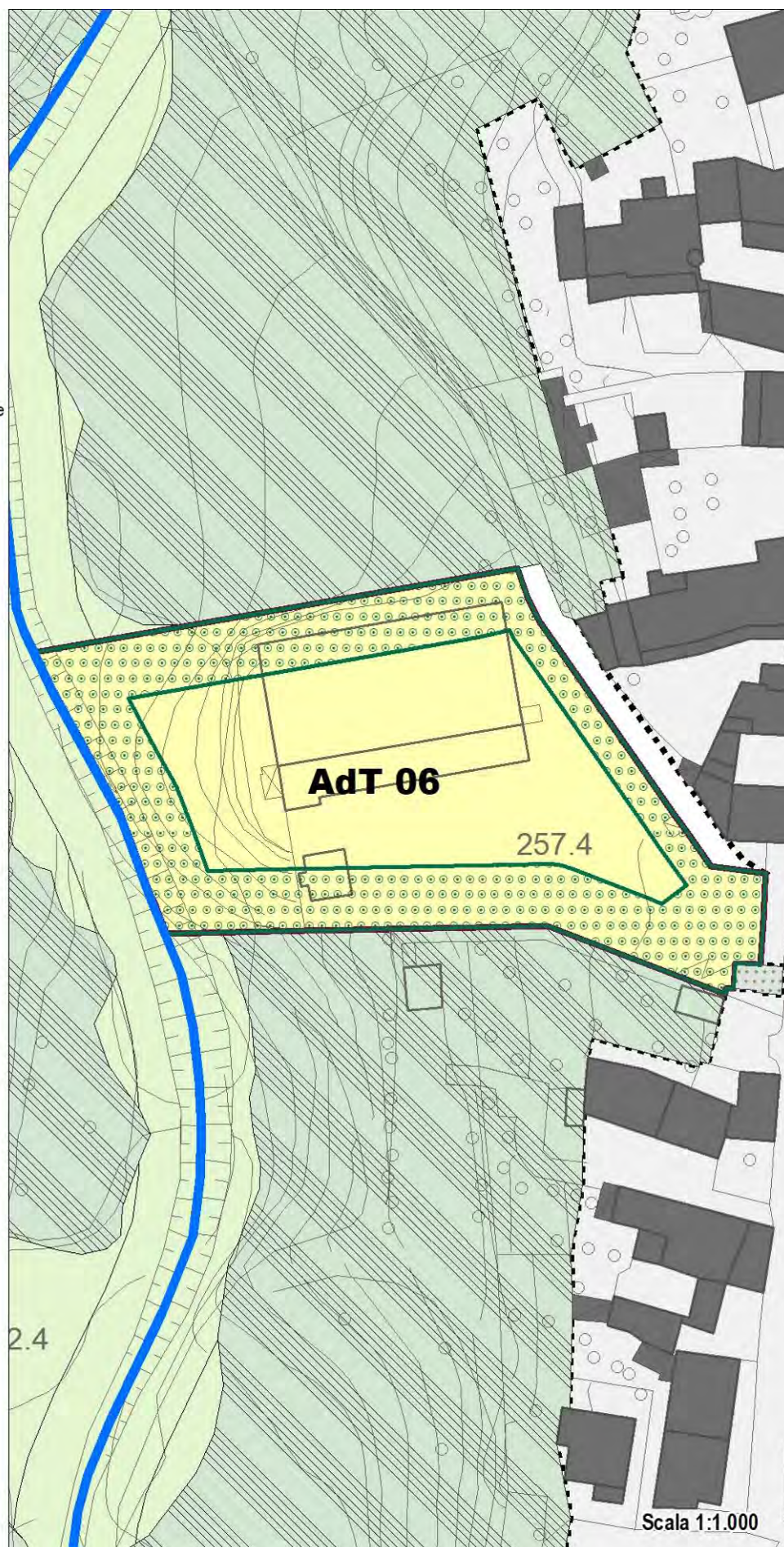
 AdT a destinazione RESIDENZIALE

ELEMENTI AMBIENTALI RILEVANTI

 Siepi e filari (DUSAF 6.0)

 Reticolo idrico

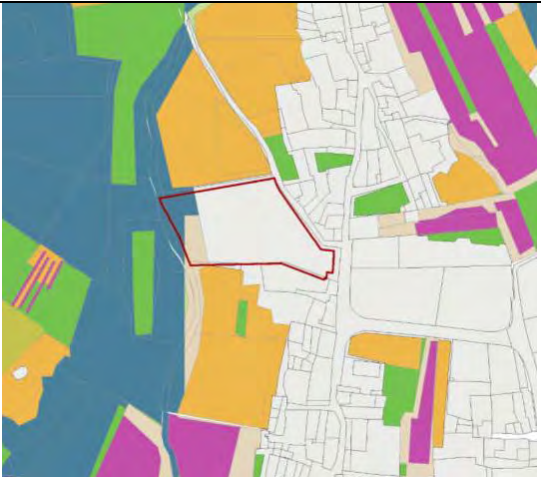
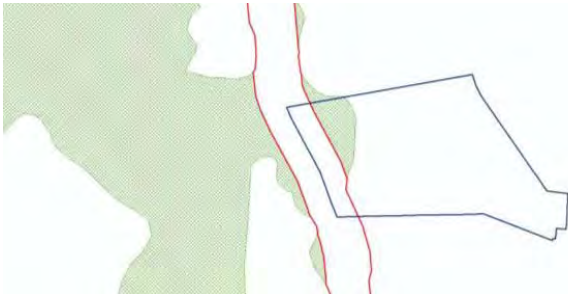
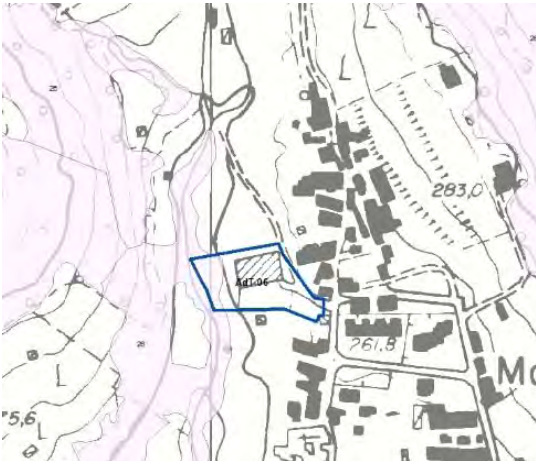
 Fasce di mitigazione



31.7 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 lambisce il Torrente Martignano o Gandovere di Martignano
PRODUTTIVITÀ Al comparto agricolo viene sottratta SAU così ripartita (fonte Sisco): • 400 mq coltivazioni arboree La restante parte è occupata da marginalmente bosco e da strutture da riconvertire 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 L'ambito interferisce con il bosco per 810,00 mq (Destinazione uso suolo agricolo forestale). Vista l'interferenza con il PIF, le opere di compensazione e mitigazione dovranno prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ecologico nel contesto.  BOSCHI NON TRASFORMABILI  Boschi lungo il reticolo idrico BOSCHI TRASFORMABILI  Trasformazioni ordinarie a perimetrazione areale (a fini agricoli)	

PAESAGGIO	L'area interessata non presenta elementi specifici di interesse paesaggistico. Prevedere comunque un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto agricolo-forestale limitrofo in relazione agli elementi tipologici.
-----------	--

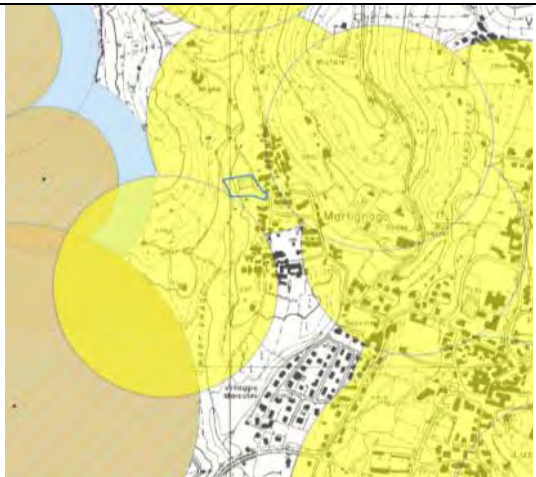
AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

EFFETTI Il nuovo ambito interferisce lievemente con le aree agricole nello stato di fatto art. 43.	
---	--

AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

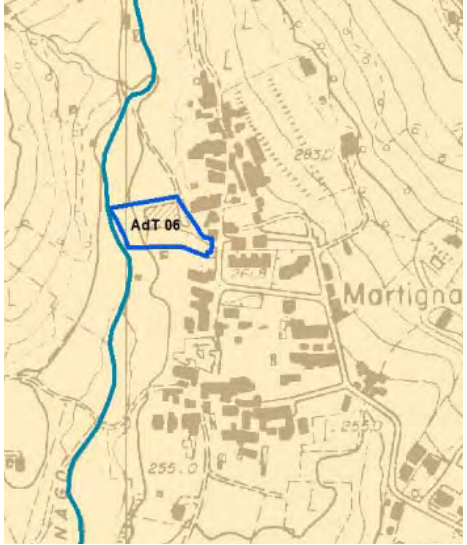
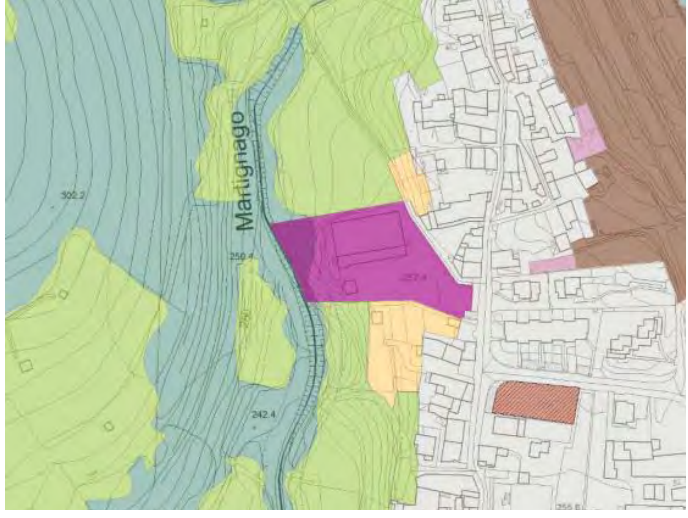
EFFETTI Il nuovo ambito <u>non interferisce</u> con gli Ambiti Agricoli Strategici.	
--	--

DISTANZE MINIME DA ZONE EDIFICABILI

EFFETTI L'ambito di trasformazione interferisce con le fasce di rispetto degli allevamenti da zone edificabili	
---	--

31.8 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 06 è qualificato come intervento di rigenerazione urbana finalizzato alla riqualificazione di strutture dismesse.

RETE ECOLOGICA REGIONALE	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
EFFETTI Vi è sottrazione di rete ecologica regionale per 0,06 ha. “Elementi di secondo livello”.	EFFETTI Vi è sottrazione di REP per 0,48 ha. “Aree ad elevato valore naturalistico”.
RETE ECOLOGICA COMUNALE	
EFFETTI Vista l'interferenza con la REC, le opere di compensazione e mitigazione dovranno prevedere un corretto inserimento paesaggistico ed ecologico nel contesto. 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 06 confina parzialmente con ambiti indicati dalla REC come “Aree agricole periurbane di salvaguardia agricola” e parzialmente con “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 e 3.1.2 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 seminatavi 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.*

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.

Nello specifico l'AdT 06 interferisce, lungo il suo confine ovest e per **810 m**, con un ambito classificato come "Boschi". La presenza dei boschi è segnalata anche dal Piano Indirizzo Forestale CM Sebino che li classifica come "trasformazioni ordinarie a perimetrazione areale". Si rimanda al punto 8 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.