

CAPO VI - AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Art. 32 Ambiti di trasformazione territoriale

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui agli articoli seguenti.
3. Una volta terminata la validità temporale delle singole convenzioni urbanistiche, stipulate in attuazione delle specifiche schede, saranno valide le definizioni delle destinazioni d'uso generali, riportate al CAPO IV - delle NTA del DdP.
4. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, nel progetto di Rete Ecologica Comunale e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, nello Studio Geologico allegato al PGT e nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (ex articolo 14 – comma 8 R.R. 07/2017 come modificato dal R.R. 08/2019);
 - c. l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - d. la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito agli Art. 12 e Art. 13 delle presenti norme, nonché dal Piano dei Servizi e dalle singole schede degli ambiti di trasformazione;
 - e. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
 - f. la realizzazione delle opere di mitigazione a verde riportate nelle tavole delle Strategie di Piano (tavole 21-22-23-24-25);
 - g. tutte le specifiche azioni previste dal PGT al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica che ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT, al progetto di rete ecologica comunale, all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.
5. Nei piani attuativi che prevedono la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc...), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda:
 - a. le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06;
 - b. i principali elementi inquinanti presenti;
 - c. le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti

(PDC, ecc...) dell'efficacia delle stesse;

d. il parere degli Enti competenti in materia (ATS, ARPA, Provincia di Brescia, ecc...).

6. In tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva comunicazione da inviare alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, di attivazione delle procedure a carattere edilizio (Permesso di Costruire, SCIA, CILA e altri titoli abilitativi edilizi) interessanti scavi nel sottosuolo al fine di consentire alla stessa l'effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo. I soggetti interessati, qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le indicazioni e le modalità impartite dalla Soprintendenza stessa.
7. Per i servizi previsti all'interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.
8. Rettifiche di minima entità al perimetro degli AdT ed agli areali rappresentati negli schemi allegati alle presenti NTA (dovute: a rilevazioni cartografiche e topografiche aggiornate, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, alle risultanze catastali ed alle confinanze, nonché alle modifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche prescritte), non comportano variante allo strumento urbanistico generale, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale.
9. Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino in modo sostanziale dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.
10. Qualora le aree attualmente oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui fossero trasformate per effetto delle previsioni di piano, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici in funzione dei terreni sottratti.
11. Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).
12. **Disposizioni generali e indirizzi per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale**
 - a. Il PGT è corredato da apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente. Le valutazioni e indicazioni contenute nel progetto di rete ecologica comunale, recepiscono e danno attuazione alla scala comunale al progetto di rete ecologica regionale (REC) e provinciale (REP). Lo studio di settore in oggetto costituisce uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (REC) del P.G.T, che viene recepito e richiamato dalle presenti norme.

- b.** Le indicazioni relative alla REC contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previsioni del progetto di REC. La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, sono previsti nelle specifiche norme relative agli interventi stessi (schede AdT, norme particolari, ecc...). In ogni caso, la localizzazione, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità. Sono da privilegiare interventi di mitigazione e compensazione previsti nel DdP del PGT e dall'apposito progetto di REC.
- c.** In via generale, il PGT, prevede inoltre che per l'attuazione degli interventi edilizi (nuove costruzioni e ampliamenti), interessanti aree agricole e/o ambiti prioritari della REC, dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale volte a dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica. Pertanto, in recepimento delle norme specifiche di dettaglio (cfr: progetto di REC), tali interventi potranno prevedere la formazione di fasce boscate, a macchia o a filare, ripristino e recupero di aree verdi, riqualificazioni di aree degradate e corsi d'acqua, ecc.... Gli interventi compensativi, da concordare con l'AC in sede di PA o PdCc, dovranno riguardare una superficie territoriale pari almeno al 20% della superficie coperta oggetto di intervento.
- d.** Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf, all'apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente; nonché all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.
- e.** Ad integrazione delle prescrizioni di cui al punto precedente, si riportano in seguito alcune indicazioni di carattere orientativo che, al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT.
- f. Progettazione.**
Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:
- finalità fruttive degli spazi,
 - riqualificazione paesaggistica,
 - miglioramento della qualità dell'aria,
 - tutela dalle emissioni acustiche
 - supporto alla fauna locale.
 - Nella progettazione devono essere affrontati più temi:
 - ricostruzione e salvaguardia di habitat per la biodiversità,
 - offerta di servizi ecosistemici al territorio,
 - generazione di prodotti economicamente interessanti per le attività agricole.
- Si consiglia la progettazione dei nuovi interventi da parte di tecnico competente.
- g. Essenze.**
Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando essenze arboree e arbustive autoctone,

possibilmente di provenienza certificata, e fra queste quelle che per le loro caratteristiche ecologiche sono in grado di fornire supporto alla fauna, sia come rifugio, sia per l'approvvigionamento di cibo. La scelta delle essenze da impiegare per gli interventi dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la Conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione della flora e della vegetazione spontanea". Dovrà essere posta particolare attenzione all'elenco delle specie non autoctone presenti nell'Allegato E della sopracitata legge regionale "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione" di cui viene vietata l'introduzione e la messa a dimora così come disposto dall'art 10, comma 2. Si rimanda all'Abaco delle essenze vegetali suggerite per la realizzazione di nuovi interventi.

h. Composizione specifica e strutturale della vegetazione: Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno. Anche gli interventi lineari dovranno privilegiare, ove compatibile anche con le valenze paesistiche e le permanenze del paesaggio rurale, la compresenza di elementi arborei e arbustivi, a formare delle strutture a siepe utili sotto molteplici punti di vista, come rifugio alla fauna, per schermare le emissioni atmosferiche e acustiche connesse alla viabilità, ecc. Ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio.

i. Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti.

Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi 1.3 Essenze), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

j. Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Nel caso di: sistemazioni dei corsi d'acqua o di dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, è necessario procedere a una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi, in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte.

Nelle diverse fasi della programmazione, progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere si dovrà fare riferimento ai criteri ed indirizzi in materia di ingegneria naturalistica di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica". La Direttiva precisa anche (punto 2) gli interventi realizzabili con tali tecniche:

- il consolidamento di sponde di corpi d'acque correnti e stagnanti;
- il consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- il consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
- il consolidamento e la riqualificazione di fronti di cava e discariche;
- barriere visive e mascheramenti vegetali;
- barriere antirumore mediante rilevati rinverditi;

- barriere vegetali per combattere la diffusione di polveri ed aerosol;
- ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici;
- sistemazioni temporanee o permanenti di aree di cantiere;
- nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale e/o di offrire
- fruizioni di tipo naturalistico;
- nuove strutture ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità della fauna protetta.

k. Corsi d'acqua.

Gli interventi eseguiti sui corsi d'acqua non dovranno alterarne i caratteri naturali, secondo quanto stabilito dalle Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale allegate al Regolamento comunale di polizia idraulica e secondo quanto disposto dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008 ("La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le sorgenti, i fontanili, le brughiere, i pascoli montani, le torbiere e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati. (...).").

Sono da incentivare gli interventi per la riqualificazione polivalente delle sponde dei torrenti e per la riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici.

La vegetazione lungo i corpi idrici va tutelata e sono da favorire interventi di manutenzione e ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistente per favorire la biodiversità e la formazione di habitat per la fauna, la laminazione delle acque di piena, la difesa spondale, il miglioramento paesaggistico. Vanno incentivati interventi per il potenziamento della vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone atta a ridurre l'inquinamento dei corpi idrici; le fasce verdi di nuovo progetto messe a dimora prevalentemente con questa finalità dovranno essere correttamente progettate da tecnici competenti con essenze in grado di massimizzare la funzione fitodepurativa delle acque provenienti da scarichi delle aree urbanizzate e dall'attività agricola.

Sono vietati interventi che possano alterare gli equilibri ecosistemici presenti in corrispondenza dei corpi idrici.

Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del Reticolo Idrico Minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

l. Viabilità.

Nel caso di progettazione di nuove infrastrutture viarie è necessario fare riferimento alle indicazioni contenute nella Delibera della Direzione Generale Qualità dell'ambiente della Regione Lombardia DDG 7 maggio 2007 Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale. Il tracciato dovrà essere studiato al fine di ridurre la frammentazione della rete ecologica esistente, definendo soluzioni progettuali atte a favorire l'inserimento delle opere nel contesto ambientale di riferimento.

Per gli interventi connessi alla realizzazione o manutenzione di infrastrutture dovrà essere previsto il ricorso all'ingegneria naturalistica quale strumento di mitigazione, facendo riferimento alle indicazioni espresse nel Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740. Inoltre nella realizzazione e nella manutenzione di infrastrutture viarie, l'ente responsabile della realizzazione dell'opera adotta le misure necessarie per evitare la diffusione di specie vegetali alloctone lungo l'asse dell'infrastruttura stessa nel rispetto delle normative vigenti e adottando la migliore tecnologia sulla base delle conoscenze scientifiche disponibili (art. 5, comma 11 dalla LR 10 del 31 3 2008).

Dovrà essere garantita la permeabilità dei nuovi assi infrastrutturali agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo idonee soluzioni progettuali in funzione di lunghezza, sezione e aspetti

progettuali (tracciato in superficie, su rilevato, in trincea) dell'infrastruttura. Gli attraversamenti dovranno essere localizzati in punti strategici sotto il profilo della rete ecologica.

I nuovi tracciati di progetto dovranno essere fiancheggiati, ove possibile e nel rispetto della sicurezza stradale, da elementi verdi lineari, filari o siepi, anche in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. L'ottica di progettazione e realizzazione, dovrebbe essere la polivalenza potendo così includere – in relazione alla tipologia di infrastruttura viaria - anche interventi di stabilizzazione di scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica, opportunità di habitat almeno per componenti floristiche e di fauna invertebrata, funzioni tampone rispetto al trasferimento esterno di polveri da traffico o di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali, opportunità di sfruttamento di biomasse a scopo energetico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria di infrastrutture esistenti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di realizzare idonee misure di deframmentazione, nonché l'incremento della dotazione di verde laterale.

Per la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale è necessario fare riferimento alle disposizioni della DGR VII/14016 del 8° agosto 2003.

m. Sentieri e piste ciclopedonali.

È da incentivare la creazione di percorsi per la mobilità lenta di collegamento fra i vari centri abitati e con i comuni limitrofi e di collegamento delle emergenze naturalistiche locali.

Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, secondo i criteri espressi nel punto 1 - Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.

Sono da incentivare interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti con la realizzazione di elementi verdi lineari.

n. Interventi di trasformazione del territorio.

Nel caso di nuove urbanizzazioni devono essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste all'interno del Documento di Piano del PGT per ciascun ambito di trasformazione.

Qualora un nuovo intervento costituisca barriera ambientale, il progetto deve prevedere misure specifiche di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico e modalità di compensazione aggiuntive da attivare congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale.

Nel caso di trasformazione di aree agricole dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 43 comma 2 bis della LR12/05, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Le maggiorazioni del contributo di costruzione dovranno confluire all'interno del Fondo aree verdi comunale per la realizzazione di interventi che dovranno essere pianificati secondo un disegno organico alla luce dello Studio della Rete ecologica Comunale, prediligendo aree strategiche per la continuità della rete ecologica o potenziando elementi strutturali esistenti. Si rimanda al punto 1 per i criteri progettuali degli interventi areali e lineari.

Dovranno essere valutati idonei interventi per l'inserimento ecosistemico degli interventi da stabilire caso per caso.

Al fine della tutela dei chiotteri, e in particolare nel caso di recupero di patrimonio edilizio diffuso e di edificato storico, nel trattamento delle parti in legno degli edifici dovranno essere usati sali di boro (Borace) in sostituzione del piretro di sintesi. Con particolare riferimento al recupero di edifici di

antica formazione e storici è richiesto un sopralluogo prima dell'inizio dei lavori per verificare l'assenza di colonie o singoli esemplari di chirotteri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi. Agnelli P., Russo D., Martinoli A. (a cura di), 2008. Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Gruppo Italiano Ricerca Chirotteri.

o. Aree boscate e alberi monumentali.

Per la gestione dei boschi presenti sul territorio comunale si fa specifico riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale provinciale.

Gli interventi di trasformazione del suolo boschivo (ossia il passaggio da bosco a terreno urbanizzato o altro) dovranno essere realizzati compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale, in conformità alle disposizioni della l.r. 31/2008 e del d.g.r. 675/2005.

Il taglio dei soggetti arborei riconosciuti come monumentali può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale specializzato circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell'art. 12 della l.r. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

p. Aree umide.

Sono da favorire interventi di conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema e il recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse.

È vietato qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema, l'estirpazione della vegetazione e interrimento di stagni o bacini e ciò che è normato dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008).

q. Aree agricole.

Per la tutela della biodiversità animale e vegetale si sottolinea l'opportunità che nella gestione degli spazi rurali si adottino tecniche ecocompatibili in linea con le disposizioni della l.r. 31/2008.

La vegetazione arborea e arbustiva presente lungo i corsi d'acqua e le strade poderali va mantenuta e sono da incentivare interventi di manutenzione e ampliamento per favorire la biodiversità e il collegamento fra gli elementi areali della rete ecologica.

Sono vietati gli interventi di abbattimento o manomissione della vegetazione arborea ed arbustiva in ambito agricolo.

È possibile condividere con gli operatori agricoli obiettivi di rinaturalizzazione puntando alla destinazione di quote di suolo per la realizzazione di fasce para-naturali di protezione alle coltivazioni, con valenze naturalistiche, per la salute della collettività (abbattimento polveri), come servizio ecosistemico per la popolazione, come eventuale forma di integrazione al reddito per gli agricoltori (es. biomassa).

r. Recinzioni e chiudende.

Nelle aree a elevata valenza ecologica le recinzioni non devono rappresentare una barriera invalicabile e, in caso di recinzioni per la protezione delle coltivazioni o di allevamenti, devono essere dotate di idonei varchi e prive di cordolo in cls. Recinzioni, chiudende di nuova realizzazione o altri sistemi di delimitazione del bosco e dei pascoli non dovranno essere realizzati con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica, fatti salvi specifiche deroghe e gli

interventi realizzati nell'ambito di strategie per il contenimento dei danni causati da fauna selvatica (ad esempio contro il cinghiale).

s. Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti.

Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti o se si rendessero necessari interventi di ammodernamento delle linee sarà necessario provvedere, ove possibile, all'interramento dei cavi, o comunque attuare congrue misure di mitigazione per l'avifauna. A tal proposito si citano, a titolo esemplificativo: posizionamento di spirali colorate lungo i cavi; posizionamento di sagome di rapaci a scopo deterrente; rivestimento isolante dei cavi per evitare folgorazioni; sistemi di dissuasione della posa sui piloni; sistemi di minimizzazione della folgorazione tramite posatoi isolati.

t. Illuminazione degli spazi aperti.

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Per la tutela dei chiropteri è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; monumenti, chiese e campanili potranno essere illuminati al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

Art. 46 AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°13 – VIA SAN PANCRAZIO (EX ITALCEMENTI)

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art. 49 delle presenti NTA.

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 12.244,07 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 13 è collocato nel quartiere di San Giuseppe, in località Sgraffigna e confina in lato sud con l'Ambito di trasformazione n. 7 e, in lato ovest dalla linea ferroviaria per Paratico. Costituisce un'area non edificata già appartenente al comparto dell'ex cementificio Italcementi, sulla quale insisteva la struttura ormai demolita dove un tempo arrivava la teleferica (linea Palazzolo - Paratico) che trasportava il pietrame da Paratico al cementificio dell'Italcementi.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** L'area compresa nell'Ambito n. 13 è pianeggiante ed era anch'essa, come l'area dell'Ambito di trasformazione n. 12, compresa nel Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area a nuova costruzione di edifici residenziali con le relative opere di urbanizzazione, per una SL di 6000 mq.
Tali interventi non sono stati realizzati e l'area, separata dalla parte storica dell'ex cementificio dalla linea ferroviaria Palazzolo Paratico, è attualmente in edificata.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2 – area pianeggiante nella quale le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è da mediamente alto a mediamente basso.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Centro abitato e centro edificato; Fascia di rispetto ferroviario della linea Palazzolo - Paratico.
- 8. Attuazione:** Piano Attuativo.
Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione.
Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale,
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Terziario/direzionale/commerciale: nel limite massimo del 10 % della SL consentita nell'Ambito e, per quanto riguarda il commercio sono consentiti unicamente gli

esercizi di vicinato. Servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. Destinazioni d'uso escluse: tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

12. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St): 12.244,07 mq (salvo rilievo topografico)
- b. Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,25 mq/mq
- c. SL ammissibile: 3.000 mq
- d. Altezza del fronte (Hf): 7,50 m, 2 piani FT
- e. Altezza dell'edificio (Hed): 8,00 m
- f. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- h. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti secondo quanto stabilito dal PA;
- i. Indice di copertura (IC): 30% ST
- j. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% ST
- k. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTA
- l. Indice di copertura (IC): 60% SF
- m. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 35% St
- n. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'Art. 24 delle presenti NTA

13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 13 dovrà reperire, secondo le modalità disposte dall'Art. 13 delle presenti NTA del DdP, per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 - comma 3 - della L.R. 12/05, una dotazione minima di aree e attrezzature pubbliche di 18 mq per abitante teorico insediabile, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante, mentre in caso di insediamento di destinazioni terziarie/direzionali/commerciali, nei limiti ammessi, dovrà essere reperita una dotazione minima di aree e attrezzature pubbliche pari al 100% di tale destinazione, di cui almeno il 50% a parcheggio;
- b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'Art. 13 delle presenti NTA del DdP.
- c. Per l'AdT n° 13, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista al precedente punto a), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 7 dell'Art. 12 delle presenti NTA del DdP).
- d. Considerato che il presente Ambito è già stato oggetto di un Piano di Recupero, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27 e che, in sede di stipula della

relativa Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero (atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri in data 12 maggio 2005, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta), sono state asservite e/o cedute al Comune le relative aree standard, con l'approvazione del nuovo Piano Attuativo e con la stipula della relativa Convenzione Urbanistica, in funzione delle previsioni plani volumetriche del nuovo Piano Attuativo, dovrà essere prevista la eventuale riassegnazione delle aree standard precedentemente cedute dal Comune agli attuatori del PA ed alla cessione / asservimento dagli attuatori del PA al Comune delle eventuali nuove aree standard previste.

14. Obiettivi dell'intervento.

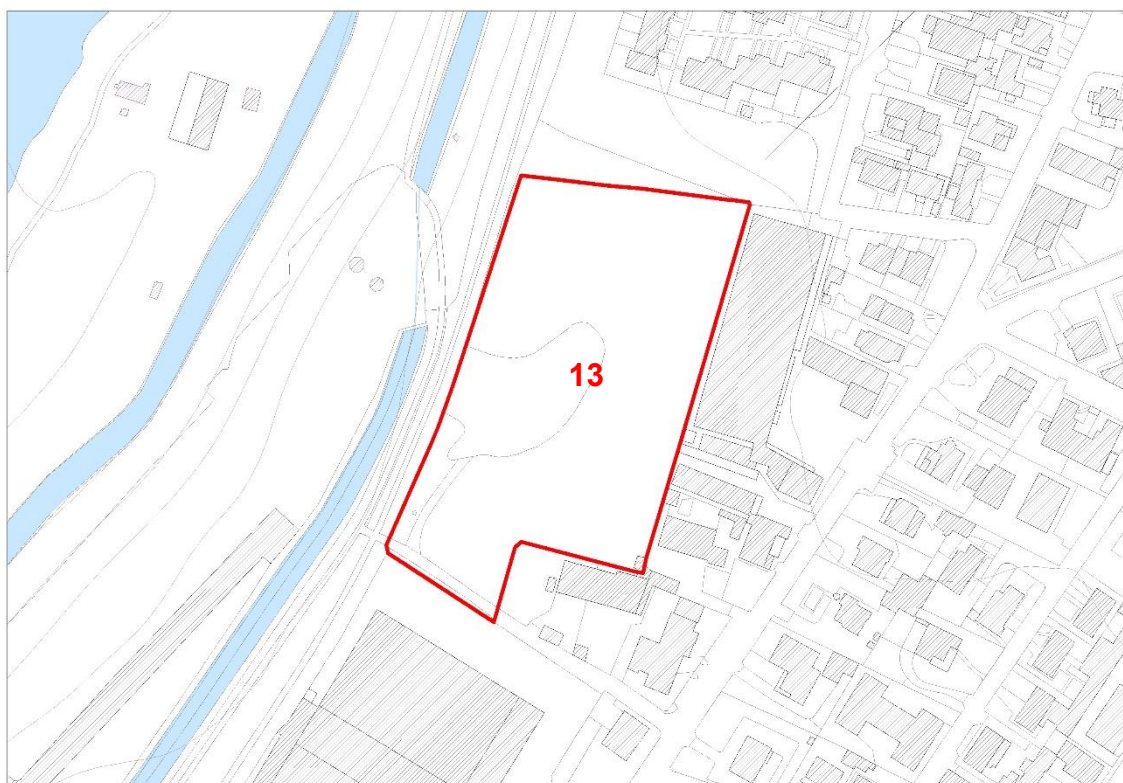
Per tale Ambito, separato dalla parte storica dell'ex cementificio dalla linea ferroviaria Palazzolo Paratico gli obiettivi sono:

- la realizzazione di un insediamento residenziale con volumetria inferiore a quella prevista nel Piano di Recupero dell'ex Italcementi, con le relative opere di urbanizzazione;
- la realizzazione della viabilità di supporto al comparto, secondo lo schema allegato, ivi compresa la formazione della rotatoria all'intersezione tra la via San Pancrazio, la via Adige e la via Arno.

15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo schema allegato che individua la superficie fondiaria e le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi), anche nel rispetto della fascia di rispetto della linea ferroviaria che interessa l'Ambito, al cui interno è consentita unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione del nulla osta del Gestore della Rete Ferroviaria, ai sensi dell'articolo 60 del DPR n. 753/1980.

Si dovrà prevedere la redazione, da parte di tecnico qualificato in materie ambientali, di un progetto del verde idoneo al rafforzamento della Rete Ecologica, con un particolare focus sugli aspetti afferenti le residue naturalità dei luoghi e come migliorarle e implementarle.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

	Residenziale
	Produttivo - Terziario - Direzionale
	Commerciale
	Indifferenza funzionale
	Servizi pubblici e di interesse pubblico
	Verde mitigativo
	Verde naturale

Previsioni viabilistiche

	Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
	Viabilità di progetto di carattere indicativo