



Comune di Castelcovati

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Documento di Piano

Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

febbraio 2023

adozione DCC n..... del

approvazione DCC n..... del

pubblicazione BURL n..... del

gruppo di lavoro

arch. urb. Alessandro Peli | *aspetti territoriali e urbanistici- coordinatore*

TeamPA di Bellini Dott. Leonardo e Ing. Roberto | *Valutazione Ambientale Strategica*

Dott. Geol. Gianantonio Quassoli | *aspetti geologici, idrogeologici e sismici*

Ing. Antonio Di Pasquale | *studio del Reticolo Idrico Minore (RIM)*

Maria Carina Farcas | *aspetti informatici e S.I.T.*



grø | progetti sostenibili

via Corneto 5A, Rodengo Saiano (Bs)

info@spaziogro.it

www.spaziogro.it

Capo I - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del Comune di Castelcovati nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare, il Piano di Governo del Territorio del Comune di Castelcovati ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli,
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, perseguita attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse,
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è un atto unitario ed organico costituito da tre componenti principali: dal Documento di piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Le previsioni del presente Documento di piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, come precisato dall'art. 8 comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti da osservarsi nelle trasformazioni del territorio, mentre quelli

conoscitivi costituiscono i documenti di supporto istruttorio e ricognitivo per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle norme del P.G.T., in caso di contrasto, prevalgono sulle indicazioni contenute negli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sui contenuti ricavabili dagli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento Di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3, costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

tav. 01	Inquadramento territoriale
tav. 03	Quadro Strategico
tav. 07	Dimensionamento del Piano
tav. 08a	Consumo di suolo ante 2014
tav. 08b	Consumo di suolo allo stato di fatto e di diritto
tav. 08c	Qualità dei suoli liberi
tav. 09	Bilancio Ecologico dei Suoli (BES)
tav.10a	Estratto rete ecologica regionale (RER)
tav.10b	Estratto rete ecologica provinciale (REP)

Elaborati prescrittivi:

	Relazione
	Norme tecniche di attuazione
tav. 02	Previsioni di Piano
tav. 04	Carta del paesaggio
tav. 05	Classi di sensibilità
tav. 06	Vincoli e limitazioni
tav.10c	Rete Ecologica Comunale (REC)

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Vedi V.A.S.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

- 1) Indicatori di monitoraggio ambientale delle Azioni urbanistiche di piano - Vedi V.A.S.
- 2) Indicatori di Monitoraggio delle Azioni Ambientali e della qualità dell'ambiente - Vedi V.A.S.

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica. Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e

le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni previste dal Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e le eventuali condizioni d'obbligo che possono integrare gli obiettivi della Variante di PGT:

- negli ambiti di trasformazione che confinano con spazi aperti deve essere prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce saranno realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione;
- deve essere garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio;
- deve essere mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate;
- deve essere garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
- in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si deve prevedere la sostituzione con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
- in caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua, deve essere previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione;
- nella realizzazione di schermature alberate, deve essere previsto la costituzione di filari arborei-arbustivi

Capo II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di Piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Abitanti residenti aggiuntivi insediabili teorici	1.525
SLP e volume teorico per abitante	40 mq/ab
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico	26,5 mq/ab
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediabile	10 mq/100 mq. di ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o	100/120 mq/100 mq SLP

generale e livello comunale per mq. di SLP produttiva terziaria e commerciale insediabile	150 mq/100 mq SLP
---	-------------------

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.
- c. contribuisce alla conservazione e realizzazione della rete ecologica e rete verde

Inoltre, il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante teorico come indicato all'art.8 con 1 abitante teorico = mq. 40,00 di SLP
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4 tra cui l'attuazione della Rete Ecologica

Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali
- contribuisce alla conservazione e realizzazione della rete ecologica e rete verde

Inoltre, il Piano delle regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4 tra cui l'attuazione della Rete Ecologica.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Capo III - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli Ambiti di Trasformazione soggetti al presente capo, classificandoli ai sensi dell'art. 16.

Gli Ambiti di Trasformazione individuano aree per lo più libere da costruzioni in cui è possibile insediare la residenza, il commercio, il terziario o il produttivo.

Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica

La perequazione urbanistica mira a superare almeno parzialmente l'intrinseca discriminatorietà della pianificazione nonché ad incentivare l'adesione spontanea dei proprietari privati alle dinamiche di attuazione delle previsioni del P.G.T.

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono equamente tra tutti i proprietari degli immobili inclusi entro gli Ambiti di Trasformazione interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri secondari di qualità correlati al reperimento della necessaria dotazione di aree per servizi ed opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un indice territoriale di edificabilità omogeneo, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della superficie lorda di pavimento o della superficie coperta complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture o da lasciare inedificate siccome destinate a fasce di rispetto o a zone di rispetto di carattere paesaggistico-ambientale. Per effetto della perequazione urbanistica, entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione e dei suoi comparti funzionali di attuazione resta ferma la distinzione (strutturale) fra aree edificabili ed aree destinate ai servizi o a fasce o zone di rispetto, ma il confine che le separa non incide in senso economico-patrimoniale sulle posizioni dei rispettivi proprietari e dunque non li discrimina.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli Ambiti di Trasformazione viene attribuito un indice territoriale principalmente in base alla situazione orografica delle aree o una SLP definita in casi di specifiche aree urbanistiche che devono mantenere le aree di rispetto.

Nella maggior parte degli Ambiti di Trasformazione viene indicato un indice territoriale minimo di SLP che è di stretta pertinenza della proprietà ed un indice territoriale massimo di SLP, la cui forbice è a disposizione dell'Amministrazione Comunale.

La SLP a disposizione dell'Amministrazione Comunale nell'Ambito è finalizzata a:

- compensare o perequare situazioni anche fuori Ambito,

- individuare E.R.P. (edilizia residenziale pubblica) sia convenzionata che sovvenzionata,
- individuare necessità dovute ad Housing Sociale,
- incrementare l'indice nell'Ambito a disposizione dei privati proprietari destinando il maggior introito di oneri secondari di qualità o di cessione di SLP a disposizione dell'A.C. alla realizzazione di opere pubbliche sia interne che esterne all'Ambito.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di Trasformazione e le eventuali modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- l'obbligo in particolari situazioni paesaggistiche di redigere un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico agricolo e il nuovo assetto che tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri ambientali, dei percorsi ciclo-pedonali, dei filari di alberature e degli immobili di valenza storica
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 7
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie territoriale entro gli Ambiti di Trasformazione
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi o di quella maggiore prevista dalle schede d'ambito di cui al capo 7 e l'eventuale monetizzazione, ove consentita.

Nei piani attuativi, al fine della salvaguardia paesaggistica dei luoghi, è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, zone boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimandando ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio con riferimento alla realtà del Comune di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende comunque integralmente trascritto.

Negli AT dovranno essere evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa

preesistente:

- giusto rapporto tra tessuto urbano consolidato ed il programma di espansione;
- per l'AT "C" ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato, con l'applicazione degli indirizzi di tutela della scheda IV.1 dell'All. I alle NTA del PTCP inerenti in particolare le "azioni di tutela e valorizzazione";
- a titolo di direttiva dovranno essere individuate opere di mitigazione paesistica ed ambientale nei confronti:
 - del contesto agricolo al fine di addivenire ad una leggibile e connotata demarcazione degli spazi urbani;
 - degli elementi idrografici, canali irrigui e regge, per i quali si richiamano integralmente gli indirizzi di tutela di cui alle schede 1.14 e II.12 dell'Allegato I alle NTA del PTCP per il mantenimento, recupero e valorizzazione del ruolo paesistico originario. Gli interventi di tutela e valorizzazione dovranno essere conformi alle indicazioni per l'attuazione del progetto di rete ecologica;

La convenzione dei piani attuativi dovrà prevedere le cessioni e gli impegni indicati dall'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

La convenzione, oltre alla eventuale "monetizzazione" di cui all'art. 46 comma 1 lettera a), potrà prevedere ai sensi della successiva disposizione di cui alla lettera b) del medesimo comma, in luogo della esecuzione diretta delle opere, il pagamento al Comune di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, tenuto conto delle dimensioni e caratteristiche dell'insediamento; per "opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo" debbono intendersi, ai fini dell'applicazione della disposizione da ultimo richiamata, non solo le opere strettamente necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ma ogni opera di urbanizzazione, anche esterna al comparto, che consenta di meglio armonizzare il nuovo insediamento previsto nel piano attuativo con il contesto territoriale urbano, con il sistema della viabilità e dei servizi pubblici.

Titolo 2 - Le politiche di intervento

Art. 15 - Obiettivi e limiti temporali

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi strategici prefissati, quali la minimizzazione del consumo di suolo agricolo e il contenimento dell'incremento abitativo e con le politiche previste dal Piano dei Servizi, la temporizzazione possibile degli interventi edilizi.

Le previsioni relative agli Ambiti di possibile Trasformazione potranno essere attuate nel primo quinquennio di validità del P.G.T. entro un limite di circa il 50% delle previsioni complessive insediative.

Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota residua successiva.

Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali (AT) saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo con cadenza triennale dalla data di approvazione e pubblicazione sul BURL del P.G.T. e contestualmente all'approvazione del

Programma Triennale delle OO.PP., l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 30% delle previsioni complessive insediative. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte in esubero troveranno priorità quelle connesse all'attuazione di servizi e infrastrutture o opere di interesse paesistico ambientale, ivi comprese le proposte che prevedono accoglimenti di diritti edificatori da delocalizzazione e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativa eco-compatibile, nonché quelle che prevederanno quote per l'edilizia sovvenzionata e/o convenzionata (E.R.P.).

Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

Titolo 3 - Classificazione degli ambiti di trasformazione

Art. 16 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche, individua gli Ambiti di Trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Le misurazioni della superficie territoriale relativa alle aree inserite nelle schede degli Ambiti di Trasformazione sono da intendersi indicative.

Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

Le proposte grafiche degli Ambiti di Trasformazione devono intendersi indicative; diventano vincolanti invece le previsioni riportate anche nel Piano dei Servizi, quali la viabilità di carattere urbano, le aree a standard e le aree e zone di rispetto.

Gli Ambiti di Trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “B”

Obiettivi della trasformazione

- completamento quartiere residenziale via Don Lino Toninelli – via Gandhi
- realizzazione viabilità urbana della zona di raccordo via Fontanone – via Don Lino Toninelli – via Gandhi
- formazione di verde pubblico attrezzato

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- superficie territoriale = mq. 15.036
- indice territoriale SLP: 0,20 mq/mq di ST
- superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9
- altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00
- parametri urbanistico-edilizi: zona “B1 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”

Criteri di negoziazione

- applicazione oneri secondari di qualità
- cessione gratuita e realizzazione standard minimi comunali
- monetizzazione standard non reperiti
- formazione di verde pubblico attrezzato. In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale scomputo dagli oneri secondari di qualità la realizzazione di tale opera
- realizzazione della viabilità urbana a scomputo oneri secondari di qualità
- viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario
- stipula di convenzione urbanistica

Criteri di intervento

- redazione di Piano Paesistico di Contesto dell'intero ambito
- tutela paesaggistica: piantumazione parcheggi e realizzazione verde attrezzato. In sede attuativa dovrà essere valutato l'inserimento a sud dell'ambito di una fascia di verde pubblico attrezzato con pista ciclabile e ad ovest di una fascia di verde
- tipologie edilizie: abitazioni singole – binate - a schiera con lunghezza max mt. 28 – condomini max 6/8 alloggi
- realizzazione di verde di mitigazione ambientale/paesistica su confine sud ai margini con la zona agricola
- redazione di studio geologico/idrogeologico di dettaglio e di invarianza idraulica
- progetto e realizzazione di rete ecologica ai sensi delle presenti norme

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di Piano Attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “C”

Obiettivi della trasformazione

- realizzazione di parte di strada di collegamento tra la via Rudiano e via Maglio
- sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- superficie territoriale = mq. 11.820
- indice territoriale SLP: 0,20 mq/mq di ST
- superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9
- altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00
- parametri urbanistico-edilizi: zona “B1 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”

Criteri di negoziazione

- applicazione oneri secondari di qualità
- cessione gratuita standard minimi comunali per parcheggi
- monetizzazione standard non reperiti
- realizzazione viabilità urbana interna all'ambito a scomputo oneri secondari di qualità
- viabilità di quartiere ed impianti della zona da realizzare quale onere primario

Criteri di intervento

- redazione di Piano Paesistico di Contesto (PPC) dell'intero ambito
- tutela paesaggistica: piantumazione e manutenzione verde privato di rispetto al nucleo storico – piantumazione parcheggi e lungo la fascia di rispetto della strada urbana
- tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini max 6/8 alloggi
- rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili
- progetto e realizzazione di rete ecologica ai sensi delle presenti norme

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di Piano Attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “D”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona residenziale
- realizzazione viabilità urbana di collegamento tra via Risorgimento e via Isonzo
- formazione di verde pubblico attrezzato a confine con la zona produttiva
- sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- superficie territoriale = mq. 19.646
- indice territoriale SLP: 0,20 mq/mq di ST
- superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9
- altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00
- parametri urbanistico-edilizi: zona “B1 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”

Criteri di negoziazione

- applicazione oneri secondari di qualità
- cessione gratuita aree e realizzazione standard minimi comunali
- monetizzazione standard non reperiti
- formazione di verde pubblico attrezzato. In sede di Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale scomputo dagli oneri secondari di qualità la realizzazione di tale opera
- realizzazione viabilità urbana e sistemazione fermata TPL a scomputo oneri secondari di qualità

Criteri di intervento

- redazione di Piano Paesistico di Contesto dell'intero ambito
- piantumazione parcheggi e lungo la viabilità urbana
- parco pubblico adeguatamente piantumato verso la zona produttiva al fine di creare un'ideale separazione e mascheramento rispetto ai capannoni esistenti
- rispetto distanze previste dalla normativa in materia di elettrosmog.
- rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 94 del D.Lvo 152/06 relative alla tutela delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili
- tipologie edilizie: abitazioni singole – binate – a schiera con lunghezza max mt. 28 - condomini con max 6/8 alloggi
- redazione di studio geologico/idrogeologico di dettaglio e di invarianza idraulica
- la manutenzione delle aree destinate alla compensazione ecologica è a carico dell'operatore per tutta la durata della convenzione urbanistica; in essa verrà anche definita la modalità di tale manutenzione

- progetto e realizzazione di rete ecologica ai sensi delle presenti norme

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di Piano Attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “G”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona residenziale
- sistemazione reti tecnologiche della zona

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- superficie territoriale = mq. 3.695
- indice territoriale SLP: 0,20 mq/mq di ST
- superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 26,50 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9
- altezza max: due piani fuori terra con la possibilità del terzo piano mansardato che comunque non superi l'altezza massima in gronda di mt. 8,00
- parametri urbanistico-edilizi: zona “B1 – edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva”

Criteri di negoziazione

- applicazione oneri secondari di qualità
- cessione gratuita aree e realizzazione standard minimi comunali
- monetizzazione standard non reperiti

Criteri di intervento

- redazione di Piano Paesistico di Contesto
- piantumazione parcheggi e lungo la viabilità
- redazione di studio geologico/idrogeologico di dettaglio e di invarianza idraulica
- obbligo di mitigazioni ambientali a confine con la zona agricola
- progetto e realizzazione di rete ecologica ai sensi delle presenti norme

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di Permesso di Costruire convenzionato

Capo IV - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici e edilizi

Art. 17 - Definizioni indici e parametri urbanistici e edilizi

Vedi art. 3 NTA del P.d.R.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 18 - Destinazioni d'uso: catalogazione

Vedi art. 8 NTA del P.d.R.

Capo V - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 19 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 20 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 21 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade

Trattasi di tutte le strade occorrenti per l'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 6,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,

nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 6,00, oltre ai marciapiedi ed eventuale pista ciclabile.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opere di urbanizzazione, possono essere realizzate dai soggetti attuatori degli interventi, tramite convenzionamento, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, salvo quanto stabilito dall'art. 45 comma 2 della L.R. 12/2005 e successive modifiche per le opere riservate nel programma triennale delle OO.PP. alla realizzazione diretta da parte del Comune.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 2,50 se a doppio senso, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab. teorico

- Fognature

- Rete idrica

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 22 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

L'efficacia del titolo abilitativo alla edificazione potrà essere condizionata all'assunzione formale di un impegno unilaterale da parte dell'istante, da trascriversi a cura e spese del medesimo, per la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. Deve comunque essere assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 23 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche:

- Asili nido e scuola materna
 - Scuole dell'obbligo
 - Mercato di quartiere
 - Presidi per la sicurezza pubblica
 - Delegazioni comunali
 - Chiese ed altri edifici religiosi
 - Impianti sportivi di quartiere
 - Aree verdi di quartiere e parchi urbani
 - Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
 - Cimiteri.
-

Capo VI – Pianificazione ecologica

Art. 24 – Rete Ecologica Comunale (REC)

1) Le trasformazioni previste sul territorio regolate da Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire convenzionato in fase di progettazione e attuazione, devono tenere conto e perseguire gli indirizzi normativi per la Rete Ecologica del presente articolo. La concreta realizzabilità della rete ecologica deve tenere conto di strumenti di indirizzo pratico quali per esempio “Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale” dell'ERSAF, l'Allegato V alla Normativa del PTCP “REPERTORIO: PRATICHE E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE” o il “Quaderno delle Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica”. I progetti di rete ecologica che accompagnano le trasformazioni devono essere redatti a firma di tecnici professionisti competenti in materia quali ingegneri ambientali, agronomi o pianificatori ambientali ed essere allegati alla convenzione urbanistica. Il progetto di Rete Ecologica e la sua realizzazione avviene a scampo degli standard di qualità; la quantificazione deve essere dimostrata tramite apposito Computo Metrico Estimativo (CME) delle opere a verde redatto secondo il prezzario delle opere verdi di Regione Lombardia. Il progetto deve essere redatto a scala adeguata, accompagnati da relazione illustrativa e allegato alla convenzione urbanistica

2) La tav. 10c Rete Ecologica Comunale (REC) del Documento di Piano esplicita le principali strategie per l'attuazione della REC. I progetti devono rispettare gli indirizzi espressi, il cui obiettivo è la deframmentazione ecologica e la sua implementazione sul territorio. Le trasformazioni, quindi, hanno l'obbligo di perseguire gli obiettivi dichiarati nelle presenti norme.

3) Bilancio del valore ecologico

Le trasformazioni che sono soggette a progetto di rete ecologica come previsto nel presente articolo devono dimostrare l'invarianza del valore ecologico. Per poterlo stabilire è necessario in primis quantificare la “perdita ecologica” provocata dalla trasformazione stessa e successivamente individuare le opere di compensazione con il fine di non alterare i servizi ecosistemici complessivi presenti sul territorio.

4) Aree di rigenerazione e/o compensazione ecologica

In linea con gli obiettivi enunciati dalla LR 31/2014, per volontà dell'Amministrazione Comunale o per oggettive difficoltà tecniche di realizzazione in loco, è possibile realizzare il progetto di Rete Ecologica in luogo diverso da quello interessato dall'intervento edilizio. Le aree in cui è possibile attuare la presente previsione sono:

- corridoi ecologici locali;
- elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale (RER)

Tali aree sono preferenziali in quanto dalla loro implementazione ne deriva una maggiore qualità ecologica in ambito urbanizzato e no.

La proposta di forme di compensazione ecologica, quindi, possono essere di due tipi:

- compensazione diretta: ad ogni determinato intervento urbanistico e/o edilizio, corrispondono delle compensazioni da realizzare in loco quando e ove possibile, in funzione
-

del grado di pregiudizio (opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, opere di mitigazione vegetazionale, etc.);

- compensazione indiretta: interventi che possono essere effettuati in luogo diverso rispetto a quello della trasformazione urbanistica e/o edilizia da concordare con l'Amministrazione Comunale e da collocare nelle aree identificate al comma 4) del presente articolo. Tale individuazione deve essere specificata in convenzione urbanistica in accordo con l'Amministrazione Comunale

5) Al fine di perseguire un diffusa implementazione della rete ecologica sul territorio, si devono rispettare sempre le seguenti indicazioni:

- per le opere di mitigazione o compensazione ambientale è permesso il solo utilizzo di specie autoctone individuate nel catalogo ERSAF aggiornato alla data dell'intervento;
 - nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle specie e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale, con la compresenza di specie arbustive ed arboree. 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;
 - sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile a fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio;
 - 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, sia sotto il profilo delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone, sia per quanto concerne l'impianto e la struttura;
 - per la realizzazione di nuovi parcheggi o per la riqualificazione di quelli esistenti, è obbligatorio l'utilizzo di erbablock o similari nella realizzazione delle pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, utilizzando anche alberature autoctone ovunque questo sia fisicamente possibile;
 - in ambito extraurbano le superfici aperte di pertinenza dell'edificato non potranno essere pavimentate mediante l'impiego di materiali impermeabilizzanti fatto salvo dimostrate necessità aziendali, sia produttive che agricole; le aree di pertinenza dovranno garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa, mediante impianto di specie arboree e arbustive autoctone. Dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto in loco, questo potrà essere previsto in altri luoghi, come previsto al comma 4 del presente articolo;
 - in ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse o mobili con l'utilizzo di materiali che possano impedire il naturale movimento della fauna;
 - in ambito extraurbano limitatamente agli insediamenti esistenti, agricoli o extra-agricoli, sono ammesse recinzioni in legno senza l'utilizzo di basamenti o cemento; i sostegni verticali dovranno essere distanziati tra loro non meno di 1,50 mt. mentre la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,50 mt.;
 - in ambito extraurbano, in accordo con l'Ufficio Tecnico, si possono valutare soluzioni alternative che sappiano integrarsi nel paesaggio e che garantiscano caratteristiche di
-

permeabilità. È sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona;

- devono essere tutelate le acque, sia superficiali che sotterranee. In ordine a tale obiettivo, la tavola di riferimento della Rete ecologica individua specifiche aree contestuali ai corpi idrici. All'interno di tali spazi non sono ammissibili attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento o di barriera per il movimento della fauna;
- è da preservare la vegetazione spontanea ed in ogni caso sono da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione ecologica;
- in caso di riqualificazione della viabilità esistente o in previsione, è necessario garantire la permeabilità agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo opere di deframmentazione del tracciato con sottopassi per la piccola fauna, previa valutazione della presenza della medesima. Le opere di deframmentazione possono essere, a titolo esemplificativo, la previsione di specifici sottopassi faunistici tramite la posa di tubi in cemento di congruo diametro, coperti da terreno naturale e completati da strutture di invito nelle vicinanze del sottopasso per collegarlo al resto della rete ecologica;
- nel caso di riqualificazione di percorsi ciclopedonali o di realizzazioni ex-novo, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile devono realizzarsi con materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale (ad esempio: terra stabilizzata tipo Maccadan) e dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato.

6) Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, quali obiettivi prioritari da perseguire per qualsiasi tipologia di intervento:

Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema

A) Rappresentano le aree agricole soggette a potenziali fenomeni di semplificazione della struttura ecosistemica e di frammentazione e abbandono a causa dell'espansione delle strutture urbane ed alla realizzazione delle infrastrutture. Il comune di Lograto, a forte vocazione agricola, è coinvolta da questa "zona ecologica" per quasi tutto lo sviluppo del suo territorio.

B) Obiettivi:

a) mantenimento, miglioramento e incremento degli elementi naturali e paranaturali dell'ecomosaico, valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti, al fine di concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e di quelle derivanti dalle pressioni esercitate dal sistema insediativo urbano e al fine di migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale.

b) mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate, infrastrutturate e territorio libero, ripristino dei degradi artificiali e naturali, arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione dell'ecomosaico rurale.

C) Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

Generali:

- valutare che le trasformazioni previste non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico;
 - i progetti di realizzazione di nuove opere devono essere soggetti ad una specifica analisi che verifichi il mantenimento della qualità e della funzionalità ecologica; devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino frammentazione dell'ambiente naturale; devono
-

essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo;

- obbligo alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite “aree filtro” a valenza prevalentemente paesistica che possano svolgere anche un ruolo all’interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- valorizzare gli ambiti agricoli come piattaforma privilegiata per interventi di conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
- realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione;
- realizzazione di interventi (fasce inerbite, fossati, barriere vegetali, sistemi di ritenuta delle acque di ruscellamento e dei sedimenti, ecc.) finalizzati ad una gestione appropriata della conservazione del suolo e delle acque;
- mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo - arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione;
- nel caso di interventi che coinvolgono la viabilità podereale ed interpodereale, perseguire la realizzazione e/o l’arricchimento di filari arborei lungo i margini che possano svolgere anche un ruolo dal punto di vista ecosistemico oltre che paesaggistico;
- mantenimento delle porzioni a prato e marcita;
- tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati;
- rispetto delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER e in quelle contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all’interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".

Principali barriere infrastrutturali ed insediative (viabilità locale)

Per tali barriere si indica di prevedere specifici interventi di miglioramento della permeabilità. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture sia locali che sovracomunali

Corridoi ecologici locali (rete irrigua)

Nel caso di interventi previsti dal presente articolo che coinvolgano tali elementi, è necessario preservare una fascia di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d’acqua e l’instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All’interno di tale fascia non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d’acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari.

Nel caso di interventi, di qualunque natura lungo questi elementi, si indicano i seguenti indirizzi:

- sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica;
 - è necessaria la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del
-

corso d'acqua.

- sono necessarie la difesa, valorizzazione e implementazione della vegetazione ripariale.
- sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- sono da prevedere interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- sono vietate la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da prevedere interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione eco-paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico, anche con convenzioni con gli agricoltori.
- sono da prevedere, ove possibile, interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

Per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione ripariale.
- nel caso di canali e rogge che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

In generale, per i corridoi ecologici principali e locali è possibile intervenire nei seguenti modi per concorrere al miglioramento della loro funzionalità:

1) interventi di gestione degli habitat esistenti

- selvicoltura naturalistica (modalità di taglio, modalità di esbosco, mantenimento in bosco di necromasse, ecc.);
- mantenimento di siepi, filari e macchie, mantenimento degli ecotoni;
- gestione delle potature, interventi a rotazione su aree

2) interventi di riqualificazione degli habitat esistenti

- interventi spondali di ingegneria naturalistica nei corsi d'acqua;
 - consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica;
 - siepi e filari arborei-arbustivi in aree agricole;
 - rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale;
 - rinaturazioni in aree intercluse ed in altri spazi residuali;
-

- colture a perdere;
- piantagione di essenze gradite alla fauna;
- formazione di microhabitat

3) interventi di costruzione di nuovi habitat

- nuovi nuclei boscati extraurbani;
- bacini di laminazione;
- recuperi di cave (cave in falda, a fossa, su terrazzo);
- ecosistemi-filtro (palustri o di altra natura);
- stagni umidi per le acque meteoriche;
- barriere antirumore a valenza multipla;
- fasce tampone residenziale/agricolo;
- fasce tampone per sorgenti di impatto;
- oasi di frangia periurbana;

4) opere specifiche di deframmentazione

- ponti biologici su infrastrutture;
- sottopassi faunistici in infrastrutture
- passaggi per pesci;
- formazione di alvei di magra a flusso idrico permanente in situazioni a deflusso idrico critico.

Capo VII - Schede degli ambiti di trasformazione

Art. 25 - Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di possibile trasformazione

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività del territorio

Strade di carattere urbano (viabilità urbana)

Tracciati stradali che consentono collegamenti con la viabilità principale

Strade interne (viabilità di quartiere)

Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

Area interessata dall'edificazione

Zone per attrezzature

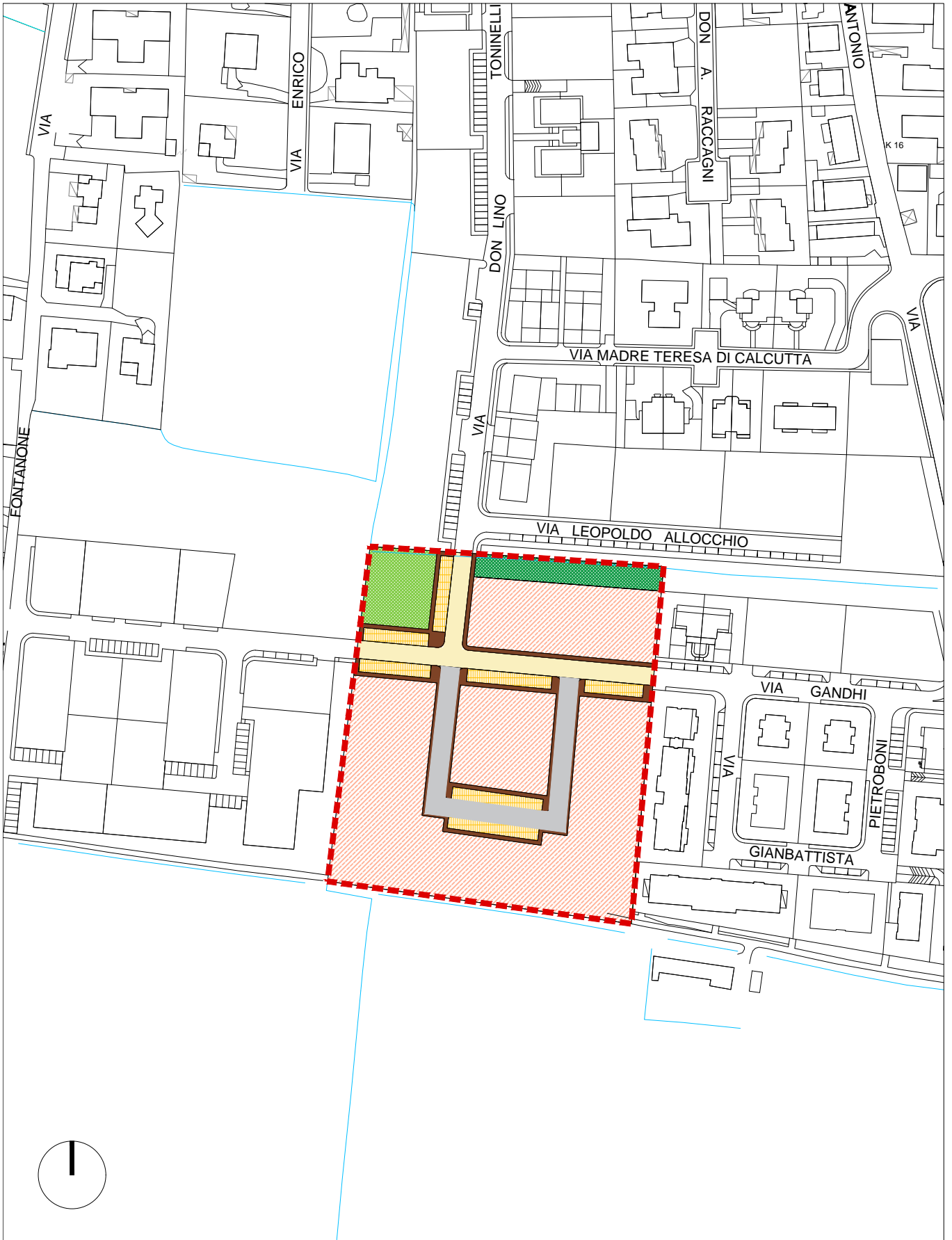
Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, di verde attrezzato e di parcheggi

Limiti di edificabilità

Limite oltre il quale non è possibile interessare l'area con costruzioni

Limiti di rispetto

Aree interessate da vincoli specifici



— — — — — perimetro ambito

■ ■ ■ ■ ■ viabilità urbana

■ ■ ■ ■ ■ viabilità di quartiere

■ ■ ■ ■ ■ marciapiede

■ ■ ■ ■ ■ superficie edificabile

■ ■ ■ ■ ■ parcheggio

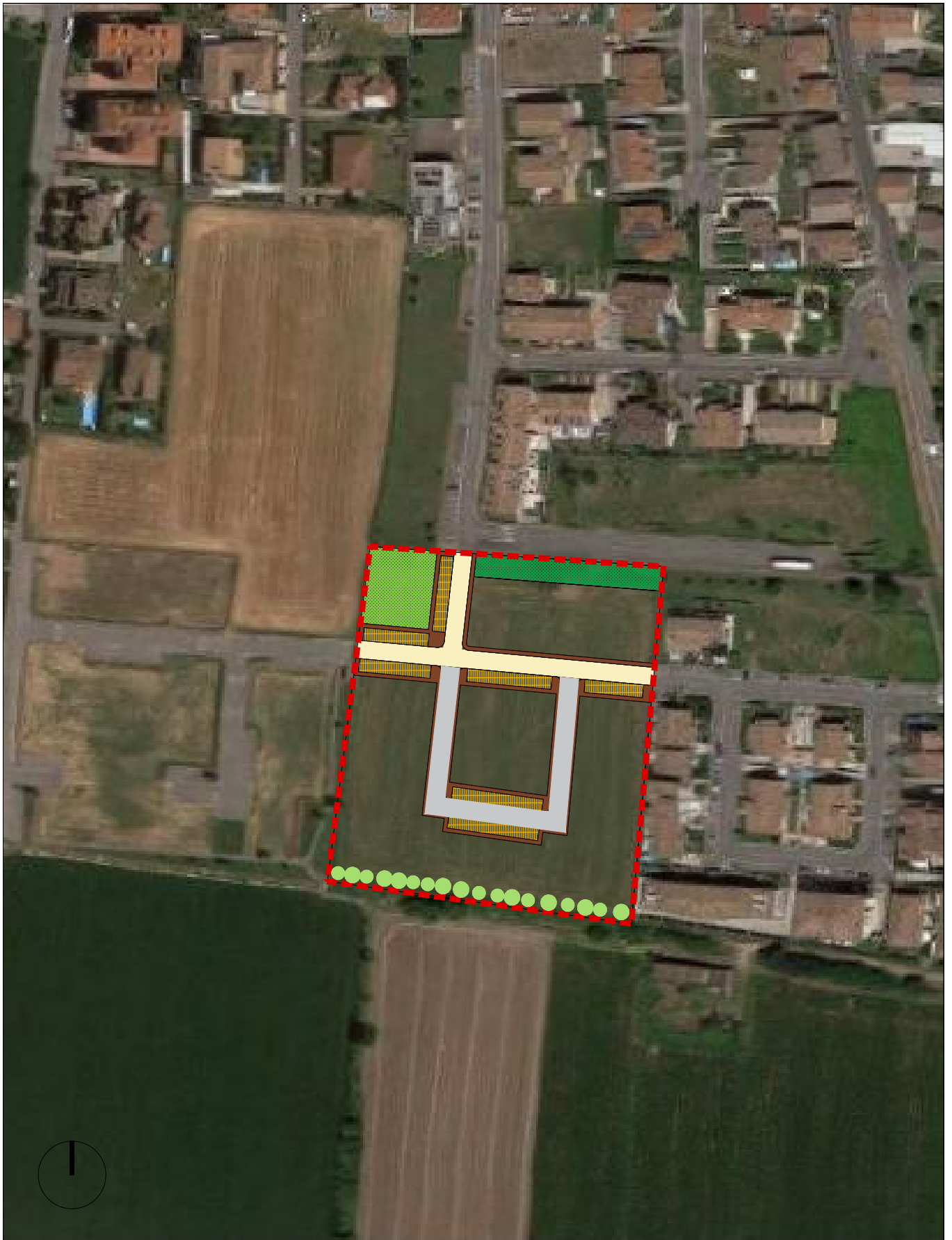
■ ■ ■ ■ ■ area a verde

■ ■ ■ ■ ■ area a verde per compensazione ecologica

Ambito di
Trasformazione

B

via Gandhi



perimetro ambito

viabilità urbana

viabilità di quartiere

marciapiede

parcheggi pubblici

verde privato di mitigazione (doppio filare plurispecifico costituito da specie autoctone)

verde pubblico attrezzato

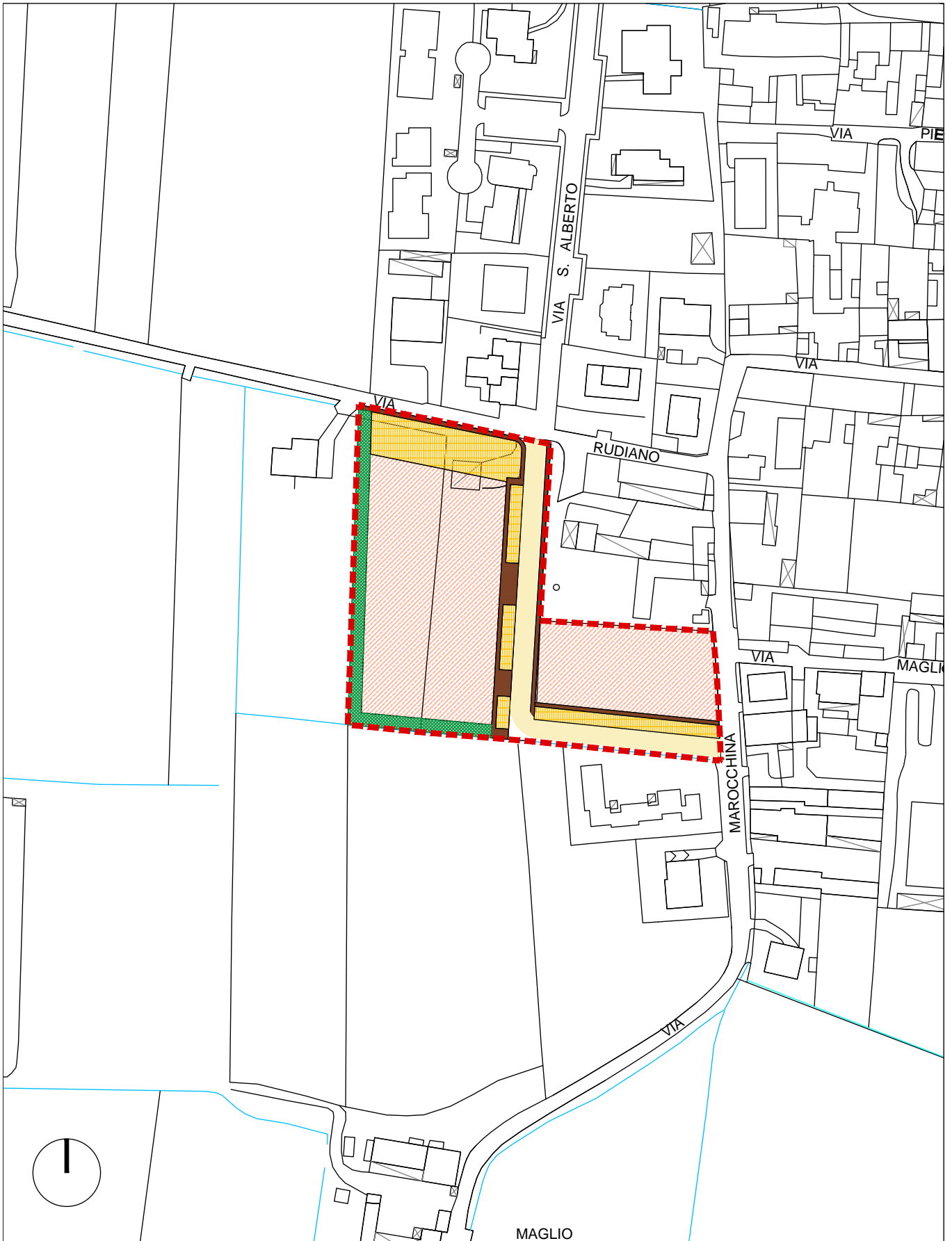
area a verde per compensazione ecologica

Ambito di Trasformazione

B

rete ecologica

via Gandhi



--- perimetro ambito

■ viabilità urbana

■ marciapiede

■ superficie edificabile

■ parcheggi privati a uso pubblico

■ verde per compensazione ecologica

Ambito di
Trasformazione

C

via Rudiano



perimetro ambito

viabilità

parchecci privati a uso pubblico

marciapiede

verde di mitigazione (doppio filare plurispecifico costituito da specie autoctone)

area a verde per compensazione ecologica

Ambito di
Trasformazione

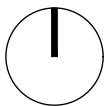
C

rete ecologica

via Rudiano



ATR G



perimetro ambito

viabilità urbana

viabilità di quartiere

superficie edificabile

parcheeggi pubblici

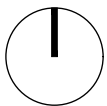
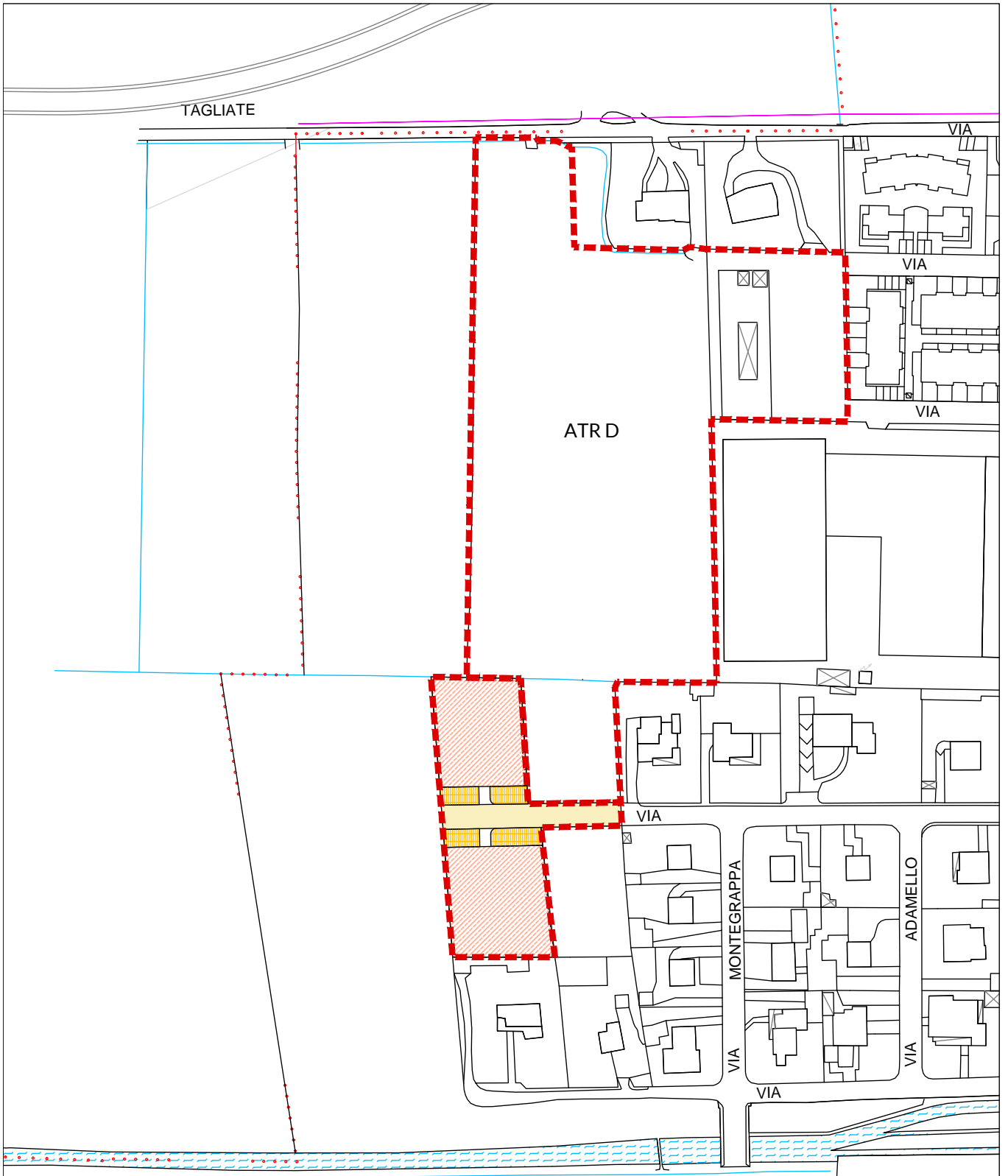
verde per compensazione ecologica

verde pubblico attrezzato

Ambito di Trasformazione

D

via Risorgimento



- perimetro ambito
- viabilità di quartiere
- superficie edificabile
- parcheggi pubblici

Ambito di
Trasformazione

G

via Isonzo



- perimetro ambiti
- viabilità
- parcheggi pubblici

- verde di mitigazione (doppio filare plurispecifico costituito da specie autoctone)
- verde per compensazione ecologica
- verde pubblico attrezzato

Ambiti di Trasformazione

D-G

rete ecologica

INDICE

Capo I - Disposizioni preliminari	1
Titolo 1 - Principi e norme generali	1
Art. 1 - Principi	1
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	1
Art. 3 - Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza.....	1
Art. 4 - Elaborati del Documento Di Piano	2
Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.	2
Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.	2
Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	2
Capo II - Strumenti del Piano di Governo del Territorio	3
Titolo 1 - Documento di Piano	3
Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.	3
Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	4
Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi	4
Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole.....	4
Capo III - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa.....	5
Titolo 1 - Disciplina generale	5
Art. 11 - Individuazione degli ambiti di trasformazione	5
Art. 12 - Perequazione e incentivazione urbanistica.....	5
Art. 13 - Indice di zona di pertinenza.....	5
Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa	6
Titolo 2 - Le politiche di intervento	7
Art. 15 - Obiettivi e limiti temporali.....	7
Titolo 3 - Classificazione degli ambiti di trasformazione	8
Art. 16 - Campo di applicazione e classificazione	8
Capo IV - Definizioni.....	15
Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici e edilizi.....	15
Art. 17 - Definizioni indici e parametri urbanistici e edilizi	15
Titolo 2 - Destinazioni d'uso	15
Art. 18 - Destinazioni d'uso: catalogazione.....	15
Capo V - Opere di urbanizzazione.....	16
Titolo 1 - Disposizioni generali	16
Art. 19 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	16
Art. 20 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione	16
Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria	16
Art. 21 - Definizione.....	16

Art. 22 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	17
Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria	17
Art. 23 - Definizione.....	17
Capo VI - Pianificazione ecologica.....	18
Art. 24 - Rete Ecologica Comunale (REC)	18
Capo VII - Schede degli ambiti di trasformazione.....	23
Art. 25 - Riferimenti.....	23