

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

IL SINDACO
Dott.ssa Roberta Sisti

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Antonio Tommaselli

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI TECNICI
E DEL PROCEDIMENTO
Ing. Andrea Beltrami

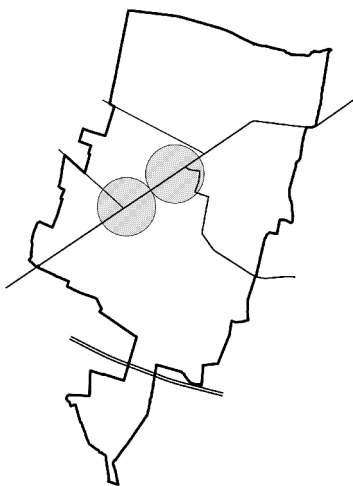
ADOZIONE
CON DELIBERAZIONE C.C.
n. 3 del 12/02/2020

PUBBLICAZIONE
dal 04/03/2020 al 15/06/2020

PARERE DI COMPATIBILITA'
AL P.T.C.P.
n. 6190 del 03/09/2020

APPROVAZIONE
CON DELIBERAZIONE C.C.
n. 11 del 12/09/2020

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n.del.....



DOCUMENTO DI PIANO PREVISIONI DI PIANO

P0b

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2020
A SEGUITO DELLA II VARIANTE AL PGT APPROVATA CON D.C.C. N. 11 DEL 12.09.2020

SERGIO BAIGUERA
ARCHITETTO
via Pascoli 3 - 25126 Brescia

COLLABORATORE
SILVIA ROBBA ARCHITETTO

DATA: settembre 2020
SB1703

COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

II VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio	2
Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Documento di Piano	2
Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio.....	4
a. <i>Piano delle Regole: elementi di prevalenza e modifiche</i>	4
b. <i>Piano dei Servizi: elementi di prevalenza e modifiche</i>	4
c. <i>Piani di settore</i>	5
d. <i>Difformità e contrasti fra i vari strumenti</i>	5
Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica	6
TITOLO II – SCENARIO DI PIANO, PREVISIONI E REGOLE	7
Art. 5 Obiettivi e strategie per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica	7
Art. 6 Aree di trasformazione.....	9
Art. 7 Previsioni infrastrutturali	13
Art. 8 Criteri per PII in variante e localizzazione di eventuali insediamenti produttivi.....	14
Art. 9 Limiti di sostenibilità e monitoraggio	14
TITOLO III – NORME GENERALI PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	16
Art. 10 Indicazioni per la lettura della componente paesaggistica.....	16
Art. 11 Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica	16
A1 - <i>Aree agricole di valenza paesaggistica</i>	17
A2 - <i>Fascia dei fontanili</i>	17
A3 - <i>Aree agricole</i>	17
A4 - <i>Nuclei storici</i>	18
A5 - <i>Centro abitato</i>	18
A6 - <i>Ambiti del polo produttivo</i>	19
Art. 12 Aree di valore paesaggistico ed ecologico.....	19
Art. 13 Conservazione, riqualificazione e rafforzamento della Rete Ecologica Comunale	20
Art. 13 bis – <i>Disciplina di compensazione ecologica</i>	21
Art. 13 <i>Esame paesaggistico dei progetti</i>	22
Matrice della sensibilità paesaggistica.....	22

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi della L. R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito P. G. T.), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il P. G. T. si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il P. G. T.:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (adottato con D. C. R. 30 luglio 2009, n. 874, approvato con D. C. R. 19 gennaio 2010, n. 951);
 - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
 - attraverso il Documento di Piano (di seguito D. P.) definisce obiettivi, strategie ed azioni di sviluppo del territorio;
 - attraverso il Piano dei Servizi (di seguito P. S.) disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
 - attraverso il Piano delle Regole (di seguito P. R.) disciplina l'uso del suolo e degli edifici, e le relative modalità di intervento, per i tessuti consolidati, e le aree agricole e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
5. Nelle Aree Esterne (extraurbano), sia al perimetro del tessuto consolidato sia ai nuovi ambiti di trasformazione, prevale in via prioritaria il PTCP vigente quale strumento di programmazione sovraordinato (art. 18 della L. R. n. 12/2005 e s. m. i.) rispetto allo strumento di pianificazione comunale (*precisazione del parere della Provincia di compatibilità al PTCP*).

Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e definisce gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone limiti e condizioni di sostenibilità ambientale. Esso:
 - individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P. G. T. e la loro articolazione temporale;
 - definisce, in coerenza con i piani paesaggistici sovracomunali, politiche e strategie per la tutela e la valorizzazione del paesaggio comunale ed individua le classi di sensibilità paesaggistiche del territorio.
 - detta direttive ed indicazioni per gli altri strumenti di governo del territorio;
 - individua gli ambiti di trasformazione e ne fissa i relativi criteri di intervento.
2. Il D. P. non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

3. Le azioni di sviluppo sono direttamente connesse alla loro modalità di attuazione mediante i piani attuativi.

4. Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

C0 Relazione Quadro conoscitivo e ricognitivo

C1	Inquadramento territoriale	1:25.000
C2	Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati e vincoli ambientali	1:25.000- 1:150.000
C3	Mosaico degli strumenti urbanistici Previsioni di Piano (PGT)	1:15.000
C4	Sistema insediativo	
C4a	Destinazione d'uso prevalente, polarità e dinamiche del sistema produttivo	1:7.500 – 1:50.000 – 1:300.000 – 1:450.000
C4b	Tipologie edilizie	1:6.000
C4c	Altezza degli edifici	1:6.000
C5	Rete di distribuzione commerciale	1:7.500 – 1:100.000 – 1:250.000
C6	Mobilità e trasporti	1:7.500
C7	Reti tecnologiche	
C7a	acquedotto	1:5.000- 1:25.000
C7b	rete gas	1:5.000- 1:25.000
C7c	rete fognaria	1:5.000- 1:25.000

Carta del paesaggio

C8	Sistema insediativo storico	1:3.500 – 1:25.000
C9	Sistemi paesaggistici e percezione del territorio	1:6.000

Analisi della componente geologica e sismica

G00	Relazione illustrativa	
G00	Relazione illustrativa – approfondimento sismico di 2° livello e carta PAI-PGRA	
G00	Allegato	
	Relazione di Microzonazione Sismica secondo gli indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica	
G00	Allegato	
	Relazione illustrativa della Carta PAI-PGRA e proposta di modifica del PGRA	
G01	Carta geologica	1:8.000
G02	Carta geomorfologica	1:8.000
G03	Carta pedologica	1:8.000
G04	Idrografia	1:8.000
G05	Carta idrogeologica	1:8.000
G06	Carta della litologia di superficie	1:8.000
G07	Carta della pericolosità sismica locale	1:8.000
G08	Carta dei vincoli	1:8.000
G09	Carta di sintesi	1:8.000
G10	Carta di fattibilità	1:8.000
G11	Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI - Carta PAI – PGRA	1:10.000

Previsioni di piano

P0 Relazione e norme:

P0a Relazione di sintesi: strategie di piano

P0b Norme Tecniche di Attuazione

<i>P0c</i>	<i>Schede delle aree di trasformazione</i>	
	<i>P0c Allegato A – Relazione di approfondimento paesaggistico relativo all'ambito PII ex Fornace Deretti</i>	
<i>P0d</i>	<i>Indirizzi di assetto geologico, idrogeologico e sismico</i>	
P2	Tavola delle Previsioni di Piano	1:6.000
P4	Carta della sensibilità paesaggistica	1:7.500
P5	Sintesi dei vincoli di piano	1:6.000
P6	Dimensionamento del piano e consumo di suolo	1:7.500
P7	Carta della Rete Ecologica Comunale	1:10.000

Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio

1. Il Documento di Piano definisce le scelte strategiche del Piano di Governo e costituisce lo strumento di raccordo fra i vari atti del P. G. T. In particolare: tutti gli atti di governo del territorio si riferiscono al D. P. per quanto attiene limiti di sostenibilità, obiettivi, strategie, azioni, disegno generale del territorio ed indirizzi per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

a. Piano delle Regole: elementi di prevalenza e modifiche

Documento di Piano e Piano dei Servizi rinviano alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per quanto attiene:

- la definizioni di grandezze ed indici (titolo II);
- le indicazioni generali per il reperimento delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali (art. 10) e per i parcheggi privati (art. 12)
- la classificazione delle destinazioni d'uso (art. 8);
- le disposizioni per gli interventi specifici contenute nel titolo IV;
- la specifica disciplina per la tutela dell'ambiente e del paesaggio e le aree di valenza paesaggistica (titolo V), in coerenza ed ad integrazione di quanto definito nel successivo titolo III;
- le normative per le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai pozzi, delle linee di elettrodotti, dai metanodotti, dai depuratori, dai corsi d'acqua (titolo VI);

Le previsioni del Documento di Piano relative all'assetto viabilistico e della mobilità, sono riportate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, assumendo in questo ultimo valore conformativo.

Non costituiscono varianti al Documento di Piano le varianti al Piano delle Regole che afferiscono a temi di specifica competenza del P. R., ovvero:

- modificano classificazione, indici e modalità d'intervento delle aree del tessuto storico, del tessuto urbano consolidato e degli immobili esistenti in aree agricole;
- individuano piani di recupero entro il tessuto storico, entro tessuto urbano consolidato o negli immobili esistenti in aree agricole, senza determinare incrementi della capacità insediativa superiori a quanto già disciplinato dalle norme per il tessuto in oggetto;
- prevedono l'ampliamento delle attività produttive insediate in aree contermini a quelle dell'azienda per superfici fondiarie non superiori a 1.000 mq. anche non già urbanizzate,
- prevedono specificazioni normative;
- prevedono la correzione di errori materiali.

Costituiscono in tutti i casi varianti al D. P. le varianti al Piano delle Regole che:

- incidono sul raggiungimento degli obiettivi del D. P.;
- prevedono nuovi insediamenti di carattere sovralocale come definiti dal P. T. C. P..

b. Piano dei Servizi: elementi di prevalenza e modifiche

Le Norme Tecniche di Attuazione del P. S. costituiscono riferimento per tutti gli atti del P. G. T. per quanto attiene l'articolazione e l'uso delle aree per servizi pubblici (titolo III P. S.).

Il Documento di Piano, in linea con le indicazioni generali del Piano dei Servizi, definisce il dimensionamento minimo delle aree destinate a servizi nelle aree di trasformazione.

Non costituiscono varianti comunque al D. P. le varianti al P. S. che afferiscono a temi di specifica competenza del P. S., ovvero:

- modificano la classificazione dei servizi esistenti o di progetto;
- definiscono la reiterazione o la non reiterazione di un vincolo espropriativo ove ciò non comporti il mancato raggiungimento di un esplicito obiettivo del Documento di Piano;
- prevedono nuovi completamenti alla rete ciclabile;
- prevedono interventi di riqualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale e delle connessioni ecologiche;
- individuano nuove aree da destinare a servizi entro il tessuto urbano consolidato o nel tessuto in trasformazione;
- prevedono specificazioni normative;
- prevedono la correzione di errori materiali.

Costituiscono in tutti i casi varianti al D. P. le varianti al P. S. che:

- incidono sul raggiungimento degli obiettivi del D. P.;
- prevedono l'insediamento di servizi di livello sovralocale come definiti dal P. T. C. P.;
- prevedono l'insediamento di nuovi servizi in aree agricole non contigue all'edificato o, per superfici superiori a 2.000 mq, in aree agricole contigue all'edificato. Fanno eccezione nuovi servizi costituenti dotazioni verdi di valenza ecologica (aree boscate).

c. Piani di settore

Costituiscono strumenti di governo del territorio, cui si rinvia per le specifiche materie di competenza, i seguenti Piani di Settore:

- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D. G. R. n. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
- Regolamento edilizio e regolamento locale d'igiene;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. n. 13/2001;
- Piano regolatore dell'illuminazione comunale, da redigere ai sensi della L.R. n. 17/2000.

d. Difformità e contrasti fra i vari strumenti

Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.

In caso di difformità tra i diversi strumenti del P. G. T., prevale lo strumento che ha ai sensi di legge e come esplicitato nelle norme del P. G. T. stesso efficacia prevalente, ovvero:

- la previsione del Documento di Piano prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla componente paesaggistica del P. G. T. ed alle aree di trasformazione;
- la previsione del Piano dei Servizi prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa a servizi pubblici o di pubblica utilità così come definiti dalla normativa e come specificati nel P. S.;
- la previsione del Piano delle Regole prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla disciplina specifica dell'uso del territorio. In particolare, fatta eccezione per le aree di trasformazione, la previsione del Piano delle Regole prevale su quella del Documento di Piano in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità fra previsioni degli atti del P. G. T. e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.

Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Ai sensi di legge, la componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del presente piano.
2. Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica del Documento di piano:
 - Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0), Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati e vincoli ambientali (C2);
 - Con valore orientativo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica
 - G01 Carta geologica
 - G02 Carta geomorfologica
 - G03 Carta pedologica
 - G04 Idrografia
 - G05 Carta idrogeologica
 - G06 Carta della litologia di superficienonché le analisi contenute nell'elaborato:
 - G00 Relazione Illustrativa
 - G00 Relazione illustrativa – approfondimento sismico di 2° livello e carta PAI-PGRA
 - G00 Allegato
 - Relazione di Microzonazione Sismica secondo gli indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica
 - G00 Allegato
 - Relazione illustrativa della Carta PAI-PGRA e proposta di modifica del PGRA
 - Con valore prescrittivo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica
 - G07 Carta della pericolosità sismica locale
 - G08 Carta dei vincoli
 - G09 Carta di sintesi
 - G10 Carta di fattibilità
 - G11 Carta del dissesto con legenda uniformata a quella del PAI - Carta PAI – PGRAle norme tecniche contenute nell'elaborato:
 - P0d Indirizzi di assetto geologico, idrogeologico e sismicononché la classificazione del territorio in classi di fattibilità contenuta nella tavola delle previsioni di piano.
3. La modifica e l'aggiornamento della componente geologica del P. G. T., a seguito di atti normativi prevalenti o di approfondimenti di indagini, segue le procedure di legge.

TITOLO II – SCENARIO DI PIANO, PREVISIONI E REGOLE

Art. 5 Obiettivi e strategie per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica

1. Il Documento di piano, in attuazione della normativa vigente, nonché dei disposti regionali e provinciali, definisce i seguenti obiettivi e strategie per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni in funzione della qualità dell’abitare e della qualità paesaggistica. Al loro raggiungimento concorrono tutti gli atti di governo del territorio.

	OBIETTIVI GENERALI	STRATEGIE	AZIONI	STRUMENTI
OB 1	Contenere l’uso delle risorse e migliorarne la tutela dall’inquinamento	Contenere la frammentazione del suolo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definizione criteri per individuazione AT ▪ Definizione criteri per eventuali sportelli unici ▪ Regole per la concentrazione degli ampliamenti produttivi (previsti e potenziali) nel solo polo produttivo comunale (nord di Torbole) 	DP PR PR
		Promuovere il recupero delle aree dismesse o sottoutilizzate o destinate ad attività in contrasto con i tessuti residenziali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regole per la trasformazione delle aree per attività dismesse ex Fornace Deretti e ex allevamenti avicoli a N di v. Fornaci ▪ Regole per la trasformazione di attività in contrasto con i tessuti residenziali: allevamenti esistenti interni (v. Verdi) o in continuità con il tessuto consolidato, deposito materiali edili (v.Mazzini) ▪ Individuazione ambiti oggetto di riconversione funzionale interni al tessuto consolidato 	DP –PR PR PR
		Promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regole di qualificazione degli insediamenti ▪ Attuazione normativa regionale e statale in materia di risparmio energetico 	DP – PR DP – PR – PS
		Favorire la riorganizzazione dei sottoservizi in un’ottica di maggiore efficacia ed efficienza	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del nuovo depuratore con carattere sovralocale 	PS
		Favorire il recupero dei reflui zootecnici ai fini energetici	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prevedere meccanismi premiali per soluzioni impiantistiche per la produzione di energia da reflui, Studio di fattibilità sovralocale 	PR
OB 2	Tutelare e valorizzare il paesaggio, ed in particolare il paesaggio rurale	Tutelare i residui elementi di naturalità	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regole di tutela paesaggistica ed ecologica del sistema irriguo e della vegetazione riparia ▪ Regole di tutela paesaggistica ed ecologica dei fontanili 	DP – PR DP – PR
		Tutelare la continuità paesaggistica e spaziale del territorio rurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Confermare l’approccio del PRGC vigente alle aree agricole evitando la nuova edificazione sparsa in area agricola ▪ Definire le aree agricole strategiche in linea con i criteri di tutela del territorio rurale ▪ Regole di tutela e potenziamento dei filari interpoderali ▪ Regole di tutela delle aree boscate ▪ Recepimento e attuazione delle indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale 	PR DP DP – PR PR DP – PR

		Tutelare la fruizione e la percezione del paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valorizzare il ruolo delle viabilità vicinali come elementi di fruizione degli ambiti rurali ▪ Tutelare le residue visuali degli immobili di valenza del centro storico ▪ Tutelare gli immobili storici urbani e rurali 	PR DP – PR PR
		Riqualificare il rapporto edificato-rurale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inserimento di elementi ambientali di mitigazione lungo i margini ove l'edificato incontra la campagna ▪ Regole per la mitigazione degli insediamenti sparsi 	PR PR
OB 3	Migliorare la qualità urbana ed i servizi alla cittadinanza	Preservare la forma compatta dell'edificato e confermare la struttura generale del territorio, ovvero l'attuale polarizzazione produttiva, residenziale ed agricola	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definizione delle espansioni residenziali solo in continuità con l'edificato esistente ▪ Regole per la concentrazione degli ampliamenti produttivi (previsti e potenziali) nel solo polo produttivo comunale (nord di Torbole) ▪ Promuovere la concertazione sovralocale per evitare saldature fra gli ambiti urbanizzati 	DP PR DP – politiche generali
		Migliorare l'efficienza dei servizi di base esistenti anche attraverso una loro nuova localizzazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizzazione del centro sportivo e civico culturale in continuità con le previsioni del PRGC vigente ▪ Ampliamento programmato della scuola primaria e della secondaria di 1° grado ▪ Nuova scuola dell'infanzia a Casaglia ▪ Potenziare l'accessibilità ai servizi completando la rete ciclopedonale esistente ed il sistema della sosta 	DP – PS PS DP – PS PS
		Promuovere la sostenibilità degli insediamenti e potenziare il verde urbano	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definizione indici e regole per la difesa ed il potenziamento del verde profondo e del patrimonio arbustivo esistente ▪ Attuazione normativa regionale e statale in materia di risparmio energetico 	PR PR
		Promuovere la qualità morfologica ed architettonica degli insediamenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduzione regole e verifiche sulla qualità paesaggistica degli insediamenti 	PR
		Limitare le interferenze aree residenziali – aree produttive	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sostituzione residuo tessuto produttivo interno alle zone residenziali ▪ Area a verde di interposizione con interventi mitigativi a sud della fonderia 	PR DP – PS
		Limitare le interferenze aree residenziali – allevamenti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rispetto normativa RLI ASL ▪ Definizione ambiti di recupero su allevamenti esistenti interni o adiacenti al territorio urbanizzato 	DP PR
OB 4	Ridurre rischi ed impatti legati al sistema della mobilità	Completare la riorganizzazione del sistema viabilistico locale e promuovere viabilità alternative a Via Mazzini – via Verdi – via della Libertà	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Definire le aree di trasformazione anche in ragione al generale riassetto della viabilità ▪ Indicare gli interventi sul sistema della mobilità come dotazione territoriale delle AT 	DP DP – PS
		Limitare le interferenze fra traffico di attraversamento e funzioni abitative	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interventi (già programmati e previsti) di riqualificazione dell'asse principale 	DP – PS
		Favorire la mobilità lenta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenziamento e completamento del sistema di ciclabili e percorsi pedonali in funzione della connessione in rete dei servizi, del collegamento dei tessuti urbani e di questi (per mezzo dell'anello esterno) agli ambiti extraurbani e agli itinerari di fruizione paesaggistica e di interesse sovralocale. ▪ Perfezionare il sistema di ciclabili e percorsi pedonali interni all'abitato ▪ Interventi di messa in sicurezza dell'asse centrale già programmati 	DP DP – PS DP – PS

		Favorire la limitazione delle interferenze fra infrastrutture di progetto, corridoi ambientali e beni paesaggistici	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rivedere le infrastrutture previste dal PRGC vigente alla luce delle trasformazioni avvenute e dei caratteri ambientali e paesaggistici rilevati ▪ Sostenere la necessità di interventi di mitigazione delle infrastrutture sovralocali previste 	DP DP – politiche generali
		Evitare l'induzione di criticità al sistema viabilistico evitando l'insediamento di funzioni in grado di generare notevoli flussi di traffico in attraversamento dell'abitato	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitazione dell'insediamento di esercizi commerciali ai soli esercizi di vicinato e medie strutture ▪ Esclusione di ulteriori conurbazioni arteriali, in particolar modo lungo la variante alla SS 235 	PR DP – PR
		Incrementare e riorganizzare la dotazione di spazi per la sosta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riqualificazione e ampliamento degli spazi a parcheggio a servizio delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico delle aree centrali: v. Golgi, v. Marconi, v. Deretti/v.per Castel Mella, v. Don Salvoni/v. Passere, v. San Filastro, C. Sportivo/Civico-Culturale 	DP – PS

2. Essi si sono concretizzati nelle scelte stesse del piano e nell'individuazione delle azioni dirette e regolative di tutti gli atti di PGT – facciano esse riferimento al sistema insediativo (aree di trasformazione, servizi o tessuto consolidato), a quello infrastrutturale (progetti infrastrutturali, riqualificazioni o altro) o a quello rurale – e costituiscono riferimento per ulteriori azioni dirette o regolative di modifica o integrazione di quanto vigente.

Art. 6 Aree di trasformazione

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione suddivisi in:

- Aree di Trasformazione a destinazione Residenziale prevalente – ATR;
- Aree di Trasformazione a destinazione Produttiva prevalente – ATP;
- Programma Integrato di Intervento a destinazione Terziaria e per Servizi prevalente – PII;

definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

2. Obiettivi, indici, parametri e specifiche prescrizioni per i singoli ambiti di trasformazione sono fissati nelle Schede delle aree di trasformazione ed hanno carattere prescrittivo e prevalente. Essi rispondono a precise esigenze di equità e sostenibilità:

- le capacità edificatorie dei comparti e le previsioni di dotazioni infrastrutturali e di aree e/o di attrezzature di servizio sono il risultato di un disegno complessivo che tiene conto, oltre che delle infrastrutture presenti e necessarie a garantire funzionalità all'ambito, degli obiettivi generali del P. G. T. compreso il completamento del sistema infrastrutturale e dei servizi;
- il P. G. T. individua, in corrispondenza delle aree di trasformazione ambiti soggetti a perequazione urbanistica; i proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote proprietarie, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti;
- a compensazione delle previsioni insediative, quale attestazione dell'interesse pubblico e redistribuzione – con ricaduta sulla collettività – di parte dei benefici, connessi al maggior valore generato dagli interventi di trasformazione concessi, il Piano stabilisce una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale e per infrastrutture "aggiuntiva" alla dotazione minima prevista al successivo punto 5. del presente articolo e all'Art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi.

3. Nelle aree di trasformazione gli interventi potranno essere attuati solo a condizione di ottemperare a tutte le specifiche prescrizioni e le indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale relativo al presente piano.

4. I piani attuativi:

- prevedono il rispetto degli obiettivi, dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni definiti nelle Schede delle aree di trasformazione;
- assicurano la compatibilità paesaggistico-ambientale e la qualità architettonica del progetto nel rispetto delle normative e delle procedure di cui al titolo III delle presenti norme;
- assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni e le urbanizzazioni, ed individuano in quali aree e con che parametri distribuire la Superficie lorda complessiva, fermo restando il rispetto della capacità edificatoria massima, dei limiti di altezza e degli indici di copertura prescritti del piano attuativo; per le aree di trasformazione la capacità edificatoria massima ammessa è quella stabilita dai parametri di SL definita o di IC riportati nelle Schede, mentre il parametro IF max ove attribuito, fissa esclusivamente il limite massimo di utilizzazione fondiaria ammesso nel singolo lotto, nei casi di suddivisione in più lotti dell'area destinata all'edificazione, fermo restando il rispetto della capacità edificatoria massima = SL definita del piano attuativo;
- definiscono l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale, i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi, nonché le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
- disciplinano la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dalle Schede delle aree di trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili, con riferimento alle quantità minime di cui all'art. 10 delle NTA del PR;
- documentano la fattibilità geologica e la compatibilità acustica dell'intervento;
- disciplinano le modalità di attuazione delle direttive relative al contenimento del consumo energetico nell'edilizia, così come stabilito dalla L. 9 gennaio 1991, n. 10, dal D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e s. m. e i., D. Lgs. n. 311/2006, D. M. 26/06/2009, L. n. 99/2009 e D. Lgs. n. 56/2010, dalla D. G. R. 20 luglio 2007, n. 8/5018 e dalla D. G. R. 22 dicembre 2008, n. 8/8745;
- definiscono i criteri per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici nel rispetto – in particolare, per quanto riguarda le ATR e il PII a destinazione terziaria e per servizi prevalente – di quanto stabilito dall'art. 49, comma 2 delle NTA del Piano delle Regole per gli edifici del Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente; sia per i criteri, sia per i progetti degli interventi edilizi che prevedono l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, è obbligatoria la verifica di ammissibilità paesaggistica, in base alle modalità stabilite dall'art. 14 delle NTA del D. P. con il parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio;
- stabiliscono gli obblighi convenzionali e fissano i tempi per la sottoscrizione della convenzione entro sei mesi dall'approvazione dello strumento attuativo.

5. Negli ambiti di trasformazione, salvo quanto diversamente specificato nelle singole schede (P0c), valgono i seguenti parametri generali:

Rispetto dalle strade: in fase di approvazione del piano attuativo la fascia di rispetto dalle strade può essere ridotta (a m 10, nel caso di strade extraurbane secondarie, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada), così come previsto dall'art. 26 del D. P. R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Ds = la distanza dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, banchine esclusi i parcheggi a lato strada) da rispettare nelle nuove costruzioni, è stabilita nella misura minima di:

m 7,5 per strade – nuove o urbane di quartiere e locali, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada – di larghezza complessiva uguale o maggiore di m 10;

m 5 per strade – nuove o urbane di quartiere e locali, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada – di larghezza complessiva inferiore a m 10; è ammessa una distanza inferiore ove specificamente consentita nelle schede di attuazione;

Da = m 5 distanza minima dai limiti dei lotti destinati all'edificazione a confine con ambiti non destinati alla trasformazione, salvo quanto di seguito specificato per Dc;

Dc = m 5 con possibilità, rispetto ad aree limitrofe con la medesima destinazione ammessa per l'AT o complementare/compatibile, di costruzione in aderenza di edifici esistenti e, solo con convenzione tra confinanti, a distanza inferiore o a confine;

De = m 10;

Rp = 35 %;

$$N_p = 1 / m^2 30;$$

Servizi minimi e dotazioni per i piani attuativi:

- per la destinazione residenziale, salvo quantità maggiori stabilite per le singole aree di trasformazione nelle "Schede delle aree di trasformazione" P0c, la quantità minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, è di $m^2 18 / m^2 33$ di SL, anche se nelle relative schede (P0c) per le singole aree di trasformazione viene specificata una quantità inferiore;
- per le altre destinazioni valgono le dotazioni minime stabilite dall'art. 9 delle NTA Piano dei Servizi;

Dimensione minima degli alloggi:

negli interventi che prevedono la destinazione residenziale, la quantità di alloggi con SL inferiore a $m^2 70$ (per ogni singolo alloggio) non dovrà eccedere la quota del 40 % della SL residenziale complessiva.

Sono esclusi dal computo della SCOP = Superficie coperta i corpi aggettanti aperti quali, balconi, sporti di gronda, pensiline e similari:

- fino a m 2,00 nelle aree residenziali delle ATR;
- fino a m 3,00 nelle aree produttive delle ATP.

5bis. Dotazioni territoriali – standard di qualità

- Le "Schede delle aree di trasformazione" P0c del DP attribuiscono ai piani attuativi, aree o opere, meglio definite come "standard di qualità", dette anche "dotazioni territoriali" nelle Schede medesime, finalizzate al miglioramento della qualità insediativa complessiva e dei livelli di dotazione di servizi e di infrastrutture, anche non direttamente o esclusivamente a servizio dell'ambito territoriale oggetto di trasformazione.
- Per standard di qualità si intendono le dotazioni aggiuntive rispetto a quelle minime dovute previste al precedente paragrafo 5. e all'art. 9 delle NTA PS; tali dotazioni corrispondono al maggior valore generato dalle trasformazioni – come specificato al precedente punto 2. del presente articolo – suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata, e che deve essere erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo, espresso in € (euro), determinato in base alla metodologia di calcolo definita al penultimo comma del presente punto.
- Il contributo per standard di qualità va corrisposto al Comune nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:
 - versamento finanziario diretto, vincolato a specifico centro di costo, per l'attuazione di iniziative comunali, finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, di infrastrutture;
 - realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, nonché di opere di urbanizzazione fuori comparto o non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o infrastrutture;
 - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C;
 nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale/i modalità applicare.
- Nei casi di cui al comma precedente:
 - di realizzazione di servizi pubblici o di opere di urbanizzazione di interesse generale, il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione degli standard di qualità;
 - di cessione di aree, aggiuntiva a quella minima prescritta, la maggior superficie sarà economicamente riconosciuta secondo il parametro calcolato al 50% del valore assegnato alla monetizzazione e verrà scomputata dalla quota dovuta per lo standard di qualità aggiuntiva.
- Il contributo per standard di qualità si compone di due parti o quote:
 1. la quota A, connessa al consumo di suolo, sempre dovuta per gli interventi di trasformazione che comportano consumo di nuovo suolo non edificato sottratto all'uso agricolo;
 2. la quota B, connessa al carico insediativo della previsione di trasformazione di Piano;
- Il contributo per standard di qualità è dovuto in misura differenziata nei seguenti casi:
 - per gli interventi di trasformazione che comportino nuovo consumo di suolo e utilizzo, anche parziale, della capacità edificatoria ammessa, quale contributo per standard di qualità sono dovute sia la quota A sia la quota B;
 - per gli interventi di trasformazione che interessino suolo già urbanizzato o consumato, quale

- contributo per standard di qualità è dovuta soltanto la quota B;
- per gli interventi di trasformazione che non utilizzino la capacità edificatoria consentita, ma che comportino nuovo consumo di suolo, quale contributo per standard di qualità è dovuta soltanto la quota A;
- Le dotazioni territoriali – così come determinate al comma successivo – sono dovute in tutti i casi specificati dalle presenti norme, nonché per gli interventi su aree o immobili successivi all’approvazione del piano vigente in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso, compresi quelli relativi a procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive, programmi integrati di intervento o comunque piani/programmi che prevedano una concertazione pubblico-privato.
- I valori delle dotazioni minime, dovute per gli standard di qualità, sono determinati in base alla seguente metodologia di calcolo del maggior valore generato dalle trasformazioni:

Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST – Superficie Territoriale	.....	m ²
B	SF – Superficie Fondiaria	.....	m ²
C	Indice	.....	m ³ /m ² [m ² /m ²]
D	SL o VU	.....	m ² [m ³]
E	Valore unitario area edificabile	.....	€/m ³ [€/m ²]
F	Valore complessivo di mercato dell’area edificabile ExD	.....	€
G	Valore unitario area agricola ante PGT	.....	€/m ²
H	Valore complessivo area agricola ante PGT AxG	.....	€
I	oneri/costi di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori	.....	€
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese varie, atti, tasse, ecc.)	.....	€
M	Totale oneri/costi a carico dei soggetti attuatori I+L	.....	€
N	Maggior valore generato dalla trasformazione F-H-M	.....	€
O	percentuale (%) del maggior valore generato dalla trasformazione a favore dell’Amministrazione Comunale, quale standard di qualità	.....	%

- La ripartizione delle quote in cui si scompone il contributo per standard di qualità è stabilita come segue:
 1. la quota A, connessa al consumo di suolo, pari al 30% del maggior valore come sopra determinato;
 2. la quota B, connessa al carico insediativo previsto dal Piano, pari al 70% del maggior valore come sopra determinato.
- 6. Si fissa inoltre che:
 - gli interventi di riconversione di aree produttive dovranno prevedere indagini ambientali preventive, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
 - ove specificamente previste, le fasce di verde di arredo stradale, a lato della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali, dovranno essere piantumate con filari di alberi di alto fusto caratteristici della vegetazione locale; la larghezza di tali fasce dovrà essere idonea all’inserimento delle alberature, nel rispetto obbligatorio delle distanze dai confini e dalle strade;
 - al fine di effettuare una verifica attendibile e aggiornata, gli ambiti di trasformazione su aree ad oggi utilizzate a fini agricoli, devono allegare alla richiesta di attuazione degli stessi, la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola;
 - nella fase progettuale degli ambiti di trasformazione dovranno sempre essere individuati i percorsi pedonali di accesso alle fermate delle autolinee e ne siano garantite le ottimali condizioni di continuità e sicurezza (*raccomandazione Parere Compatibilità al PTCP della Provincia*).
 - nel sottosuolo delle nuove strade delle aree di trasformazione, dovranno essere realizzate le predisposizioni necessarie alla formazione della rete telefonica a fibre ottiche;
 - i piani attuativi siano approvati secondo le procedure di legge con doppio passaggio in Giunta Comunale.

6.bis. Attuazione parziale delle Aree di Trasformazione

- Nelle Aree di Trasformazione è ammessa l’attuazione parziale e in fasi temporali separate, per stralci

funzionali, salvo quanto diversamente specificato nelle "Schede delle aree di trasformazione" P0c del DP.

- Nelle Aree di Trasformazione per le quali, nelle relative schede (P0c del DP), viene individuata la suddivisione in sub-ambiti, gli stralci funzionali dovranno coincidere con i sub-ambiti stessi.
 - L'attuazione per stralci funzionali delle previsioni insediative, dovrà avvenire nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, esteso all'intera Area di Trasformazione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, in base al quale vengono stabiliti gli obblighi convenzionali relativi a ciascuna parte dell'area di trasformazione, la ripartizione equa tra le parti degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, nonché la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione (viabilità e reti tecnologiche) e dei servizi pubblici; in funzione dell'attuazione parziale dell'AT, il piano attuativo dovrà essere integrato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici di interesse generale relativo all'intera area di trasformazione.
7. Fermo restando il rispetto degli obiettivi delle trasformazioni, con particolare riguardo agli obiettivi per i servizi e la mobilità, sono ammessi scostamenti dalle Schede delle aree di trasformazione e modifiche al disegno del piano quando:
- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali, in scala maggiore, del comparto interessato;
 - la soluzione proposta, nel rispetto delle quantità edificabili, delle dotazioni territoriali e delle destinazioni d'uso, risulti comunque equivalente o migliorativa - in rapporto agli obiettivi del D. P., alle esigenze paesaggistico-ambientali e di funzionalità urbanistica - rispetto alle prescrizioni della Scheda di Progetto.
8. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti nei comparti di intervento, essa darà luogo alla procedura espropriativa, la quale non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal D. P., che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. In questo caso le aree saranno indennizzate come aree agricole.
9. Fino all'attuazione delle previsioni del D. P. in tali aree è ammessa la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti. Sono inoltre ammesse opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e per la sicurezza. Sono ammesse anche le normali pratiche agricole nelle aree oggi utilizzate a tale fine.
10. Tutte le previsioni del D. P., comprese quelle relative alle aree di trasformazione non producono effetti sul regime giuridico dei suoli e valgono solo per il periodo di validità del D. P..

Art. 7 Previsioni infrastrutturali

1. Il Documento di Piano individua gli interventi infrastrutturali utili a garantire l'accessibilità e la sicurezza del territorio. Essi consistono:
- in nuove viabilità di connessione locale o in interventi di riqualificazione delle viabilità esistenti con particolare riguardo ai collegamenti di v. Papa Giovanni XXIII con v. Travagliato, di v. San Filastrio con v. per Castel Mella;
per le infrastrutture stradali di nuovo inserimento o in occasione di manutenzione straordinaria/allargamento ecc., le azioni indicate per la deframmentazione nell'Allegato P0a delle NTA del Piano delle Regole, devono essere previste già nella fase di progettazione, in modo da assicurarne funzionalità ed economicità di realizzazione. Idem dicasi per l'inserimento di adeguato equipaggiamento vegetazionale, avente funzione di filtro polveri e frangivento, oltre che di costituire "infrastruttura verde";
 - in nuove viabilità ciclopedonali o in interventi di riqualificazione delle ciclabili esistenti, con particolare riguardo alla previsione del collegamento v. Travagliato – v. Castel Mella che si svilupperà lungo i bordi dei centri abitati, a ovest, sud e est;
la realizzazione di piste ciclopedonali deve essere preferibilmente accompagnata – in modo continuo o alternato – secondo le opportunità/necessità di inserimento paesaggistico, da alberi ad alto fusto o da siepe plurispecifica avente frutti eduli per la piccola fauna, in modo da assicurare un aumento del valore ecologico e la realizzazione di "infrastruttura verde".

2. Le nuove viabilità di connessione locale interessate da linee di trasporto pubblico dovranno avere carreggiata minima di m 7 e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (minimo m 1,50) e/o di pista ciclabile (di larghezza minima m 2,50). Le viabilità di connessione di altro tipo e di distribuzione interna dovranno avere carreggiata minima di m 6 e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (di larghezza minima m 1,50), salvo diverse prescrizioni specifiche di Piano.

3. In caso di interventi sull'asse centrale di attraversamento dei centri urbani sono ammesse soluzioni progettuali volte a conseguire nel migliore dei modi l'obiettivo generale di garantire la sicurezza per tutti i flussi presenti sulla viabilità centrale (autobus, auto, biciclette e pedoni).

In occasione della realizzazione di tali opere dovranno essere riqualificate le fermate del TPL, nell'ottica di un miglioramento del comfort e della sicurezza per gli utenti. Andrà predisposta un'adeguata segnaletica orizzontale degli spazi di sosta dell'autobus e degli attraversamenti pedonali integrati con il disegno urbano degli spazi pedonali, prevedendo, ove possibile, pensiline e stalli reggibiciclette in corrispondenza delle suddette fermate. Il disegno degli interventi da realizzare, dovrà essere adeguato alle esigenze di funzionalità del servizio e conforme alle specifiche tecniche più opportune, secondo le tipologie e il dimensionamento individuati nelle linee guida provinciali. "Quaderno n. 1 – 2007 Le Fermate del Trasporto Pubblico Locale" (*raccomandazione Parere di Compatibilità al PTCP della Provincia*).

Art. 8 Criteri per PII in variante e localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

Criteri per i Programmi Integrati di Intervento in variante

1. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento anche non già previsti nel Documento di Piano secondo le procedure di legge.
2. Essi dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi dichiarati nel D. P..
3. I PII non potranno interessare gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dal P. T. C. P., salvo nei casi previsti dall'Art. 126 delle N. T. A. del PTCP, per i quali al PII dovrà essere allegata obbligatoriamente la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Criteri per la localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

1. Le eventuali future localizzazioni di attività produttive, potranno essere individuate unicamente in continuità con gli ambiti produttivi esistenti, a fronte di reali esigenze aziendali e dell'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel P. G. T., mediante l'attivazione di procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al P. G. T. come disciplinate dall'art. 5 del D. P. R. n. 447/1998.
2. Il D. P. assume pertanto valore di Documento Ricognitivo ai sensi dell'art. 2 del D. P. R. n. 447/1998.
3. Eventuali istanze di Sportello Unico dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - verificare l'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel P. G. T.;
 - dare risposta a reali esigenze di localizzazione od ampliamento di attività produttive;
 - non prevedere l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come classificate dal D.M. 05/09/1994 e di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. n. 334/1999;
 - assicurare un'adeguata dotazione infrastrutturale;
 - assicurare la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati disciplinata per la funzione dalle NTA del P. R., anche in relazione a criticità presenti;
 - assicurare un'adeguata mitigazione ambientale;
 - allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Art. 9 Limiti di sostenibilità e monitoraggio

1. Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L. R. 11 marzo 2005, n. 12, sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

2. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
3. Nello stesso Rapporto Ambientale sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P. G. T. nella fase di gestione e attuazione per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.
4. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti.
5. In sede di attuazione del Documento di Piano è obbligatorio il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni definite in sede di valutazione ambientale, così come formulate dal Rapporto Ambientale;
 - dovranno essere messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle "Azioni di Piano" secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale;
 - dovranno essere monitorati gli effetti ambientali delle "Azioni di Piano", nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale.
6. In funzione della tutela e del potenziamento del verde, gli interventi attuativi delle azioni di piano, sia pubblici che privati, dovranno porre particolare attenzione alle sistemazioni a verde, sulla base di un progetto da sottoporre ad approvazione comunale, da allegare all'istanza relativa all'intervento, che dovrà indicare la scelta e l'ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini con utilizzo di specie vegetazionali autoctone, rispettando i criteri e le indicazioni di cui all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole.

TITOLO III – NORME GENERALI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 10 Indicazioni per la lettura della componente paesaggistica

1. Il Documento di Piano detta le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:

- gli ambiti a prevalente caratterizzazione, e le relative attenzioni e tutele, definiti nei successivi articoli che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel P. R.;
- gli elementi della Rete Ecologica Provinciale e della Rete Ecologica Regionale;
- le aree di valore paesaggistico ed ecologico, comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e come disciplinate nel P. R. in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica; come per i precedenti ambiti, le aree di valore paesaggistico costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel P. R. Le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità sono assunte come aree di valore paesaggistico ed ecologico e sono disciplinate nel seguente articolo in coerenza con le indicazioni del D. P..

3. In particolare il D. P. sancisce la necessità di interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica da mettere in campo in relazione agli interventi proposti ed il P. R. detta regole e criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione, nonché per la tutela ed il potenziamento del patrimonio vegetale diffuso nel territorio da esso disciplinato.

Art. 11 Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica

1. Nella considerazione che, ai sensi della Convenzione europea del Paesaggio, l'insieme di tutto il territorio costituisce il paesaggio, il P. G. T. detta indirizzi paesaggistici generali per l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di ambiti a prevalente caratterizzazione.

2. Gli ambiti a prevalente caratterizzazione costituiscono ambiti ove è possibile riconoscere un'unità del paesaggio ed una caratterizzazione e/o connotazione prevalente ed a cui il PGT assegna una classe di sensibilità con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045, "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".

3. Si individuano pertanto:

A1 - Aree agricole di valenza paesaggistica	classe di sensibilità: elevata
A2 - Fascia dei fontanili	classe di sensibilità: elevata
A3 - Aree agricole	classe di sensibilità: media
A4 - Centri e nuclei storici	classe di sensibilità: elevata
A5 - Centro abitato	classe di sensibilità: media
A6 - Ambiti del polo produttivo	classe di sensibilità: bassa

4. La determinazione del grado di incidenza del progetto prende in considerazione, oltre a quanto indicata nella citata DGR, anche il rapporto del progetto con gli elementi e gli indirizzi di tutela definiti per ogni ambito a prevalente caratterizzazione, nonché l'eventuale vicinanza o interferenza dell'area di progetto con le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità, le aree e gli elementi della percezione del paesaggio e gli interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica individuati nella carta della

sensibilità e nella presente disciplina. Particolare attenzione dovrà poi essere posta nelle aree poste a confine fra ambiti a differente sensibilità.

5. Quanto segue costituisce riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fa da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel P. R., in particolare per il territorio agricolo.

A1 - Aree agricole di valenza paesaggistica

Sono le aree agricole in diretta contiguità fisica con gli elementi del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale che costituiscono una rete di fruizione paesaggistico-percettiva del paesaggio agrario. Comprendono le "Aree agricole di valenza paesistica" individuate nella Tavola paesistica del PTCP e i corridoi fluviali secondari e i corridoi ambientali da tutelare di primo livello della Rete Ecologica del PTCP.

Elementi di tutela	<p>la morfologia naturale del suolo e dei corsi d'acqua minori come rilevante elemento di connotazione e fruizione paesistica;</p> <p>il paesaggio agrario ed il sistema insediativo agrario tradizionale anche nei suoi tessuti edificati (cascine e manufatti rurali);</p> <p>gli orizzonti aperti e i traguardi visuali lungo le strade, per mezzo dei quali l'osservatore è in grado di apprezzare le tenui ma significative variazioni del paesaggio;</p> <p>i contenuti e le emergenze visive degli elementi e della trama storica (corti, chiese, santelle, mulini...);</p> <p>le visuali paesaggistiche, i percorsi ciclabili e/o di rilevanza paesaggistica.</p> <p>gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti o significative;</p> <p>tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità verde, quali corsi d'acqua minori, vegetazione ripariale o interpodereale, filari.</p>
Indirizzi di tutela	<p>vanno esclusi gli interventi che incidono negativamente sul carattere fondamentale di questo paesaggio che risiede nel rapporto morfologico fra terrazzi ed aree pianeggianti, e nel rapporto visivo e spaziale fra aree coltivate, aree boscate, filari, canali irrigui e ambiti vegetazionali; rapporti che hanno informato le modalità di organizzazione del suolo agricolo e naturale;</p> <p>va incentivata la ricostituzione della vegetazione interpodereale;</p> <p>vanno incentivati gli interventi di valorizzazione dell'attività agricola e la conversione delle coltivazioni intensive in coltivazioni a basso impatto;</p> <p>va escluso l'ampliamento degli aggregati e vanno limitati ed orientati i processi insediativi agricoli anche proponendo interventi per gli elementi di incoerenza paesaggistica esistenti;</p> <p>va incentivato il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali negli interventi edilizi;</p> <p>va favorito il recupero dei nuclei e dei manufatti storici, applicando, soprattutto negli interventi di recupero delle cascine, criteri unitari ed omogenei;</p> <p>va promossa la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti con il conseguente mantenimento della continuità dei sistemi ecologici, quali la viabilità stradale, ferrata ed il depuratore;</p> <p>vanno valorizzate le viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesistica.</p>

A2 - Fascia dei fontanili

Elementi di tutela	<p>La struttura morfologica e tipologica dell'edificato, nonché i complessi architettonici di valenza;</p> <p>le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici quali di ville, palazzi, nuclei e giardini storici;</p> <p>gli orizzonti aperti e i traguardi visuali verso gli edificati che si colgono dalle strade esistenti;</p> <p>i contenuti e le emergenze visive degli elementi e della trama storica.</p>
Indirizzi di tutela	<p>Vanno incentivati gli interventi di recupero e di valorizzazione degli edifici e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del loro valore paesistico globale ed al loro pregio architettonico;</p> <p>Vanno evitati l'addensamento degli abitati storici di matrice rurale, le trasformazioni tipologiche interne ai nuclei e vanno governate le inevitabili conversioni funzionali legate alla dismissione delle attività agricole;</p> <p>va incentivato il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali negli interventi edilizi.</p>

A3 - Aree agricole

Il paesaggio è prevalentemente agricolo (seminativi e prati, percorsi poderali, vegetazione ripariale, filari arborei...), caratterizzato dalla presenza connotante di corti rurali, di elementi di interesse storico-architettonico (case padronali, cascine) e di elementi del sistema di canalizzazione.

Il tessuto urbanizzato è ridotto e concentrato in piccoli insediamenti di origine rurale, anche se alcune recenti trasformazioni hanno portato alla realizzazione di insediamenti agricoli produttivi moderni di notevole impatto.

Elementi di tutela	<p>la condizione agricola altamente produttiva e dominante;</p> <p>il paesaggio agrario ed il sistema insediativo agrario tradizionale anche nei suoi tessuti edificati (cascine e manufatti rurali);</p> <p>la residualità degli ambienti naturali, impedendo interventi aggressivi o che creino disturbo ai processi biocenotici;</p> <p>l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali;</p> <p>le visuali paesaggistiche, i percorsi ciclabili e/o di rilevanza paesaggistica.</p>
Indirizzi di tutela	<p>vanno evitati interventi che riducano le aree destinate alla produzione agricola;</p> <p>va evitata la riduzione e la frammentazione del sistema di elementi costitutivi di una potenziale rete ecologica quali il sistema irriguo e vegetazionale;</p> <p>va favorita la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti, quali la viabilità stradale e ferrata, l'elettrodotto e il depuratore, con il conseguente mantenimento della continuità dei sistemi ecologici;</p> <p>va incentivata la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione;</p> <p>vanno tutelate le emergenze spaziali ed architettoniche interne all'edificato, nonché gli spazi verdi esistenti;</p> <p>vanno valorizzate le viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesistica e va garantita la protezione delle visuali che si gode da queste.</p>

A4 - Nuclei storici

I nuclei storici di antica formazione, che pure potrebbero essere considerati componenti del paesaggio, sono stati letti come un ambito a prevalente caratterizzazione e connotazione data la compiutezza e la valenza paesaggistica che li caratterizza. Cintati o comunque chiusi attorno ad un'edificazione continua, sono elementi di riconoscibilità nel territorio molto presenti anche nella percezione locale del paesaggio.

Elementi di tutela	<p>La struttura morfologica e tipologica dell'edificato, nonché i complessi architettonici di valenza;</p> <p>le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici quali palazzi, nuclei e giardini storici;</p> <p>gli orizzonti aperti e i traguardi visuali verso gli edificati che si colgono dalle strade esistenti;</p> <p>i contenuti e le emergenze visive degli elementi e della trama storica.</p>
Indirizzi di tutela	<p>Vanno incentivati gli interventi di recupero e di valorizzazione degli edifici e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del loro valore paesistico globale ed al loro pregio architettonico;</p> <p>Vanno evitati l'addensamento degli abitati storici di matrice rurale, le trasformazioni tipologiche interne ai nuclei e vanno governate le inevitabili conversioni funzionali legate alla dismissione delle attività agricole;</p> <p>va incentivato il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali negli interventi edilizi.</p>

A5 - Centro abitato

Questo ambito, che interessa la fascia di territorio fra Torbole e Casaglia, negli anni recenti è stato interessato da un processo di conurbazione lineare lungo la SP 235 che ha portato alla formazione di un unico tessuto urbanizzato complesso attraverso la saldatura dei due centri urbani.

Elementi di tutela	<p>gli ambienti naturali residuali, in particolare corsi d'acqua non intubati e relativa vegetazione ripariale;</p> <p>l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali;</p> <p>i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;</p> <p>gli spazi verdi interni al tessuto consolidato;</p> <p>gli assi viari e gli affacci dell'edificato su tali assi, quali percorsi della quotidianità che permettono di percepire la qualità – o l'assenza di qualità – del disegno urbano in genere.</p>
--------------------	--

Indirizzi di tutela	<p>Va favorito il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, in particolare di quelli che si affacciano sui paesaggi a differente sensibilità, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio e di realizzare corridoi verdi.</p> <p>va posta particolare attenzione alla salvaguardia delle relazioni visive del tessuto urbanizzato con le aree libere, proponendo visuali prospettiche privilegiate, viste panoramiche, fronti boscati o alberati di mitigazione;</p> <p>vanno evitate o – se inevitabili – governate le trasformazioni interne al territorio urbanizzato che tendono ad occupare o a privatizzare i residui spazi di naturalità e di connessione ecologica;</p> <p>vanno tutelate le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici quali di ville, palazzi, nuclei e giardini storici;</p> <p>vanno tutelate le viste ed i rapporti spaziali con i tracciati viari principali nel tentativo di conferire qualità progettuale e unitarietà allo spazio urbano;</p> <p>va incentivata la riqualificazione delle aree dismesse o degradate o delle aree intercluse;</p> <p>vanno tutelati gli spazi pubblici esistenti. Le aree pubbliche dovranno essere reciprocamente collegate, anche da semplici viali alberati pedonali, in un ottica di "sistema". Gli spazi verdi urbani dovranno essere inoltre collegati e integrati, fisicamente e visivamente, con il territorio rurale, ponendosi come "avamposti" urbani per una fruizione della campagna "aperta".</p>
---------------------	--

A6 - Ambiti del polo produttivo

Il polo produttivo è costituito da due vasti ambiti a densità piuttosto elevata, uno a nord-est e l'altro a nord-ovest, contigui al centro abitato di Torbole. Presenta diffusi elementi di rischio e compromissione del paesaggio quali gli insediamenti produttivi esistenti, le aree di prevista espansione e consolidamento, entro margini precostituiti, le aree residuali (elementi del sistema insediativo), la viabilità stradale, anche di rango provinciale, limitrofa e di attraversamento, gli elettrodotti (elementi del sistema infrastrutturale e impiantistico).

Elementi di tutela	<p>gli ambienti naturali residuali, in particolare corsi d'acqua non intubati e relativa vegetazione ripariale;</p> <p>i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;</p> <p>gli spazi verdi interni al tessuto consolidato;</p> <p>gli assi viari e gli affacci dell'edificato su tali assi, quali percorsi della quotidianità che permettono di percepire la qualità – o l'assenza di qualità – del disegno urbano in genere.</p>
Indirizzi di tutela	<p>va favorito il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, in particolare di quelli che si affacciano sui paesaggi a differente sensibilità, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio;</p> <p>va posta particolare attenzione alla salvaguardia delle relazioni visive del tessuto urbanizzato con le aree libere, proponendo visuali prospettiche privilegiate, viste panoramiche, fronti alberati di mitigazione;</p> <p>vanno evitate o – se inevitabili – governate le trasformazioni interne al territorio urbanizzato che tendono ad occupare o a privatizzare i residui spazi di naturalità e di connessione ecologica;</p> <p>vanno tutelate le viste ed i rapporti spaziali con i tracciati viari principali nel tentativo di conferire qualità progettuale e unitarietà allo spazio urbano;</p> <p>vanno incentivati:</p> <p>la riqualificazione delle aree dismesse o degradate o delle aree intercluse;</p> <p>la riconfigurazione dell'edificazione di margine, a partire dalla ricomposizione del limite tra lo spazio urbanizzato e lo spazio aperto;</p> <p>la mitigazione degli insediamenti produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione;</p> <p>la mitigazione dei fattori di degrado non eliminabili e degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti, quali la viabilità stradale e gli elettrodotti</p>

Art. 12 Aree di valore paesaggistico ed ecologico

Per componenti del paesaggio (elementi costitutivi) si intendono le componenti elementari dell'identità storica, visiva o naturale che connotano gli ambiti che articolano del paesaggio di Torbole Casaglia, rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

Le componenti, raggruppate secondo la stessa articolazione definita dal P. T. C. P., sono disciplinate nel Piano delle Regole.

Le successive prescrizioni fanno riferimento alle singole categorie di componenti del paesaggio/elementi costitutivi, anche ove non cartografate, e si applicano in tutto il territorio comunale.

Art. 13 Conservazione, riqualificazione e rafforzamento della Rete Ecologica Comunale

1. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) riconosce la rete ecologica come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia.

2. Il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), in quanto strumento di maggior dettaglio, assume gli elementi e gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP), declinandoli alla scala locale nella "Carta della Rete Ecologica Comunale", Tavola P7 del Documento di Piano e negli "Indirizzi normativi" del Progetto di REC allegati alle NTA del Piano delle Regole. In coerenza con ciò, il P.G.T. di Torbole Casaglia detta le norme per la tutela e il potenziamento della naturalità esistente, per il miglioramento della qualità ecosistemica degli habitat e per l'incremento della biodiversità.

Gli obiettivi generali di piano di cui all'Art. 5 delle presenti norme sono integrati dagli obiettivi del progetto di Rete Ecologica Comunale, contenuti nelle NTA del PR, Allegato P0a – "Progetto e Indirizzi normativi per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale".

2. La rete ecologica di Torbole Casaglia è parte integrante della RER e della REP. Il territorio comunale ricade prevalentemente negli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa" della REP e, in minima parte, a sud, nelle "Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" della REP. Il settore sud-ovest di quest'ultima, è individuato come "Elementi di primo livello" della RER. I settori nord-est e sud-est del territorio comunale, che ricadono in "Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa" (REP) sono individuati come elementi di secondo livello dalla RER. La parte all'estremità meridionale del territorio comunale ricade, nel "Corridoio primario della pianura centrale", individuato come "Elemento di primo livello" della RER, che, nel territorio bresciano, collega i corridoi fluviali del Mella e dell'Oglio e coincide con i "Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale" della REP.

Gli altri elementi che costituiscono le componenti principali della rete ecologica di Torbole Casaglia sono i corsi d'acqua del torrente Mandolossa e del torrente Gandovere/vaso Quinzanella, individuati come "Reticolo idrico principale" della REP.

3. In considerazione dell'elevata antropizzazione dell'area in cui ricade il territorio comunale, la realizzazione del progetto di rete ecologica necessita di una pluralità di azioni, attuazione di indirizzi e rispetto di norme che devono concorrere a:

- migliorare l'assetto e l'uso del suolo, mediante interventi di attuazione di piani di settore o progetti e programmi attuativi, anche diversi da quelli definiti dal presente piano, quali ad esempio, opere di piantumazione, ripristino di sentieri, sistemazione di corsi d'acqua, ecc.;
- favorire gli interventi di deframmentazione ecologica, in particolare in corrispondenza degli ostacoli costituiti dalla presenza o dalla realizzazione delle principali infrastrutture, che possono costituire barriera fisica alla continuità delle rete;
- rafforzare la connettività della rete ecologica, seguendo in via prioritaria i corsi d'acqua e le rogge, mediante la ricostruzione e il potenziamento delle relative fasce arboree e arbustive;
- mantenere i varchi esistenti, in modo da incrementare la connettività ecologica trasversale in direzione est-ovest e nord-sud verso le aree della pianura e i principali corridoi ecologici;
- migliorare i varchi in condizioni di criticità;
- evitare la dispersione urbana;
- ridurre la conflittualità della Rete con le principali barriere infrastrutturali integrando gli interventi di mitigazione delle principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale, SP 19, TAV e tangenziale ovest (esistente e tratto di prossima attuazione a nord);

- mantenere o ricostruire le teste e le aste dei fontanili, nonché tutelare la vegetazione di ripa e rafforzarne la presenza;
- produrre miglioramenti nelle aree interessate da interventi edilizi indiretti, assoggettati a pianificazione attuativa o convenzionata, e diretti, disciplinati dal PR, mediante la realizzazione di verde profondo e mitigazioni ambientali e di inserimento paesaggistico;
- ridurre gli impatti sulla continuità e la funzionalità ecologica di interventi finalizzati alla realizzazione di nuove infrastrutture e strutture pubbliche e delle relative opere compensative;
- inserire paesaggisticamente nel contesto le nuove strade e i parcheggi.

Per la messa a dimora di specie arboree e arbustive vanno utilizzate specie esclusivamente autoctone, a tal fine avvalendosi dei suggerimenti riportati nella tabella dell'Art. 22 delle NTA del Piano delle Regole.

Le disposizioni della REC si applicano a tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, disciplinate dal DP, dal PS e dal PR, attuate mediante interventi sia privati sia pubblici, che dovranno garantire la tutela e la conservazione dei nodi della rete, delle aree prioritarie di connessione, dei corridoi ecologici, degli elementi puntuali e lineari del progetto, nonché la realizzazione e la funzionalità delle connessioni ecologiche.

Ai fini della sostenibilità delle trasformazioni, dovranno essere attuate soluzioni progettuali, idonee a limitare gli impatti ambientali assicurando continuità alla rete ecologica, mediante l'impiego di buone pratiche, che dovranno fare riferimento anche:

- al manuale "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale. Regione Lombardia, ERSAF";
- all'allegato V alle NTA del PTCP vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale";
- alle indicazioni della D.G.R. 01/07/1997 n. 6/29567 e del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con D.G.R. 29/02/2000 n. 6/48740.

Art. 13 bis – Disciplina di compensazione ecologica

1. Il PGT persegue il miglioramento ambientale del territorio comunale attraverso meccanismi di compensazione ecologica, a fronte della perdita di suoli agricoli per l'edificazione.
2. Gli interventi di compensazione sono finalizzati alla realizzazione di azioni di miglioramento ambientale e consistono principalmente:
 - nella riqualificazione dei corsi d'acqua mediante opere di sistemazione idraulica da attuare attraverso l'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica;
 - nella rinaturazione di aree umide, nella manutenzione e nella riqualificazione dei fontanili;
 - nella realizzazione e nel potenziamento di configurazioni ambientali incomplete e/o degradate, quali filari, fasce riparie, siepi, aree boscate;
 - nella rinaturazione e nel potenziamento dei corridoi ecologici attraverso la realizzazione di coperture di carattere naturale.
3. Per il calcolo delle compensazioni ecologiche va adottato il metodo STRAIN, secondo quanto indicato nella pubblicazione "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale", Regione Lombardia, ERSAF". In alternativa (soprattutto per azioni di Piano non particolarmente complesse) è possibile prevedere un progetto di compensazione ecologica proporzionale alla sottrazione di superficie agricola o comunque a verde, concordato con l'Amministrazione Comunale, da attuarsi su aree individuate (anche in cartografia) quali preferenzialmente oggetto di compensazione ecologica.
4. L'attuazione degli interventi di compensazione, di cui al precedente punto 2, per le buone pratiche dovrà fare riferimento:
 - al quaderno tecnico "Buone pratiche per la Rete Ecologica Regionale", Regione Lombardia, ERSAF;

- al manuale "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale", Regione Lombardia, ERSAF";
- all'allegato V alle NTA del PTCP vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale";
- alle indicazioni della D.G.R. 01/07/1997 n. 6/29567 e del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato con D.G.R. 29/02/2000 n. 6/48740.

5. I soggetti attuatori delle trasformazioni di suoli agricoli dovute alla realizzazione di nuovi ambiti insediativi, residenziali, produttivi e terziario-commerciali, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, dovranno corrispondere un onere aggiuntivo – rispetto agli oneri di urbanizzazione e alla dotazione di qualità aggiuntiva – denominato "Dotazione di qualità ecologica", per un importo stabilito dalle NTA del Piano dei Servizi.

6. I progetti attuativi della Rete Ecologica Comunale, finalizzati alla compensazione ecologica delle trasformazioni del territorio, previsti dall'Amministrazione Comunale, sono finanziati attraverso il "Fondo di compensazione della rete ecologica e della rete verde", costituito dalla stessa A.C., nel quale confluiscono gli oneri aggiuntivi della "Dotazione di qualità ecologica", la maggiorazione del contributo di costruzione previsto dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. n. 12/2005, gli stanziamenti di bilancio dell'A.C. e altre fonti di finanziamento.

Art. 13 Esame paesaggistico dei progetti

1. Tutti "i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti, in base all'art. 35, comma 1. della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P. T. R.), all'esame di impatto paesaggistico che si conclude con l'espressione del "giudizio di compatibilità paesaggistica". Nelle aree vincolate in base al D. Lgs. n. 42/2004, l'espressione del "giudizio di compatibilità paesaggistica" è finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 dello stesso decreto, mentre in tutti gli altri casi è finalizzata all'espressione del "giudizio di impatto paesaggistico" di cui all'art. 39, comma 5, della Normativa del Piano Paesaggistico P. T. R., nonché della D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045.

2. Costituiscono riferimento per la componente paesaggistica i seguenti elaborati cartografici:

Carta condivisa del paesaggio

Assieme alla tavola "Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati" (C2) forma il quadro conoscitivo di riferimento. La carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Sistema insediativo storico" (C8) e "Sistemi paesaggistici e percezione del territorio" (C9).

Carta della sensibilità paesaggistica

Rappresenta la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e fissa le classi di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D. G. R. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".

Rappresenta l'articolazione comunale delle unità tipologiche di paesaggio individuate dal Piano Paesaggistico del P. T. R. in ambiti a prevalente caratterizzazione e riporta le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.

Carta delle strategie di piano

Rappresenta (P1) la sintesi delle strategie e delle azioni generali del piano nei suoi tre elaborati, anche con riferimento alle azioni per migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

Matrice della sensibilità paesaggistica

La sensibilità dell'ambito, che pure è legata a valutazioni che discendono dalla frequentazione dei luoghi e da un'analisi experience based, sono anche verificate attraverso quella che viene definita Matrice di valutazione della sensibilità.

La matrice organizza, per ogni ambito di paesaggio, un percorso di valutazione basato:

- sulla verifica delle componenti del paesaggio naturale e rurale, storico-culturale e del degrado caratterizzanti i vari ambiti (valutazione morfologico strutturale);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con gli elementi rilevanti della percezione del territorio (valutazione vedutistica);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con i corpi idrici principali, le cascate e i centri storici, elementi che, più di altri, hanno caratterizzato il paesaggio, la cultura ed il sentire il territorio (valutazione simbolica).

NOTE ALLA MATRICE:

* Le componenti sono identificate come da PTCP (parti da I a V) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

° Le componenti sono identificate come da PTCP (parte VI) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

^ Sono identificati i due fiumi ed il centro civico della comunità

Per alcuni ambiti, in riferimento alle specifiche peculiarità, il valore ottenuto in base al punteggio assegnato viene moltiplicato per un ulteriore parametro di moltiplicazione. Infatti risulta evidente che prescindere dalla specificità degli elementi che lo costituiscono e del loro livello di compromissione, un ambito possa essere caratterizzato, o meno, da condizioni di eccezionalità, che è necessario tenere in considerazione.

Ai seguenti ambiti, caratterizzati da condizioni di peculiarità, viene applicato un parametro di moltiplicazione maggiore di quello degli ambiti che ricadono in situazioni di normalità, il cui parametro è pari a 1:

A2 – Fascia dei fontanili, area di grande rilevanza ecologica per il particolare assetto ecosistemico determinato da questa forma particolare di utilizzo irriguo delle acque, parametro di moltiplicazione pari a 3;

A6 – Ambiti del polo produttivo, in considerazione della limitata estensione e/o presenza di componenti, parametro di moltiplicazione pari a 2.

LEGENDA:

Rilevanza

Rilevanza positiva: elementi di valenza paesaggistica +
 Rilevanza negativa: elementi detrattori del paesaggio -

Valori per la valutazione morfologico strutturale e simbolica

Elemento o insieme di elementi che caratterizza in maniera strutturale l'ambito s
 Elemento o insieme di elementi che è presente nell'ambito senza caratterizzarlo in maniera strutturale p

Valori per la valutazione vedutistica

Inclusione/congruità con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza c
 Interferenza con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza i

PUNTEGGI ASSOCIATI:

Rilevanza	Valore	Punteggio assegnato
+	S	+2
+	P	+1
-	S	-2
-	P	-1
+	C	+2
+	I	+1

Classi di sensibilità

ME = molto elevata 17 e oltre
 E = elevata da 13 a 16
 M = media da 9 a 12
 B = bassa da 5 a 8
 MB = molto bassa da 1 a 4

		RILEVANZA POSITIVA O NEGATIVA						
		A1 - Aree agricole di valenza	A2 - Fascia dei fontanili	A3 - Aree agricole	A4 - Centri e nuclei storici	A5 - Centro abitato	A6 - Aree produttive	
Valutazione morfologico strutturale sulla base degli elementi del paesaggio*								
Elementi del paesaggio fisico naturale	Aree boscate ed ambiti vegetazionali rilevanti	+	p		p		p	
	Acque e corpi idrici naturali	+	s				p	
Elementi del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	Filari e sistema delle alberature	+	p	p	p		p p	
	Reticolo idrico	+	s	s	s	p	p p	
	Fontanili	+	p	p	p			
Elementi del paesaggio storico culturale	Palazzi e complessi di valenza	+				p		
	Cascine	+	p		p	p		
	Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero	+				p	p	
	Edifici industriali	+	p					
	Edifici pubblici	+				p		
	Pozzi	+	p					
	Viabilità storica	+	s		p	s	p p	
Elementi del degrado	Barriere infrastrutturali	-	p					
	Elettrodotti	-	p	p	p		p	
	Margini ambientali e varchi insediativi a rischio	-	p		p		p	
Valutazione vedutistica sulla base degli elementi percettivi del paesaggio°								
Elementi identificativi, percettive e valorizzative del paesaggio	Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva puntuali	+			i			
	Coni visuali	+				c	c	
	Visuali cinematiche	+	i	i	i			
	Visuali dai sentieri	+	i		i			
	Sentieri di valenza paesaggistica	+	i		i	i		
	Itinerari di fruizione paesaggistica	+	i		i		i	
Valutazione simbolica del paesaggio^								
Maggiori elementi di rilevanza simbolica	Gandovere, Quinzanella, strada Pontegatello, v. Cantagallo	+	p	p	p		p	
	Luoghi dell'identità locale: Monastero San Martino, Cascina Portone, Cascine storiche, ex fornace Deretti	+	p		p	s		
	Luoghi dell'incontro e della vita della comunità, piazza Repubblica, piazza Roma	+				p	p	
			15	15	12	13	9	6
			E	E	M	E	M	B

NOTE:

* Le componenti sono identificate come da PTCP (parti da I a III) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

° Le componenti sono identificate come da PTCP (parte IV) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

^ Sono identificati gli ambiti a caratterizzazione prevalente, i luoghi dell'identità locale, il centro civico della comunità e i centri delle frazioni

LEGENDA:

Rilevanza positiva: elementi di valenza paesaggistica +
 Rilevanza negativa: elementi detrattori del paesaggio -

Elemento o insieme di elementi che caratterizza in maniera strutturale l'ambito s
 Elemento o insieme di elementi che è presente nell'ambito senza caratterizzarlo in maniera strutturale p

Inclusione/congruità con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza c
 Interferenza con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza i

CLASSI DI SENSIBILITA'

Molto elevata maggiore di 17
 Elevata da 13 a 16
 Media da 9 a 12
 Bassa da 5 a 8
 Molto bassa da 1 a 4