

Regione Lombardia - Provincia di Brescia  
Comunità Montana di Valle Camonica  
Unione dei Comuni dell'Alta Valle Camonica



## Comune di Temù

### Variante n. 6

L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.

# PGT

#### SINDACO

Corrado Tomasi

#### VARIANTE IN OGGETTO

VARIANTE N. 6

#### ADOZIONE

Delibera di C.C. n. ... del ...

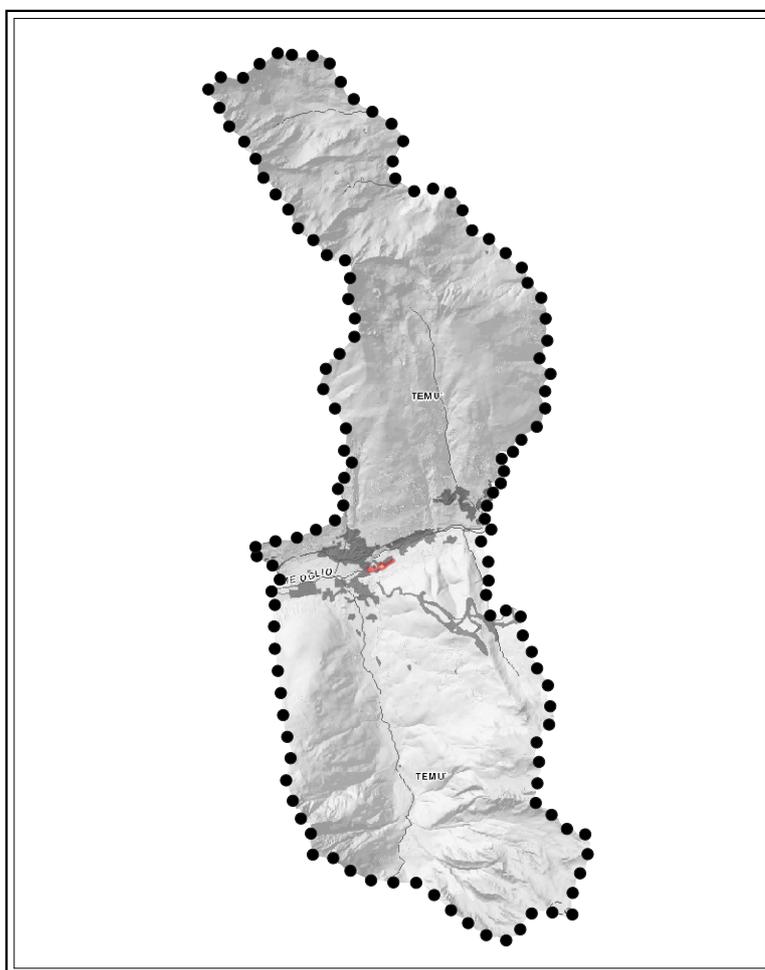
#### APPROVAZIONE

Delibera di C.C. n. ... del ...

#### PROGETTISTA

Pian. Fabio Maffezzoni

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.eC. della  
Provincia di Brescia al n. 2347  
Studio in via Sala 36 - 25048 Edolo (BS)  
email: fabio.maffezzoni@gmail.com  
cell: +39 333 2758769



#### ELABORATO

03\_VAR6

#### STRUMENTO

**ALLEGATI GENERALI**

#### TITOLO

Relazione Illustrativa della VARIANTE 6

#### DATA

NOVEMBRE 2024

#### SCALA



## INDICE:

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PROGETTO DI VARIANTE .....</b>	<b>3</b>
<b>3. VARIANTE URBANISTICA AL PGT.....</b>	<b>5</b>
3.1. PGT VIGENTE .....	5
3.1.1. DOCUMENTO DI PIANO .....	5
DP14 - Tavola delle previsioni di piano .....	5
01a_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.....	6
01b_VAR1 Norme per gli Ambiti di Trasformazione .....	7
3.1.2. PIANO DEI SERVIZI .....	10
PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto .....	10
01a_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.....	11
PS2_VAR5: Inventario dei servizi di progetto.....	14
3.1.3. PIANO DELLE REGOLE .....	15
PR4 - Classificazione generale degli ambiti .....	15
01a_VAR1 Norme Tecniche di PGT .....	16
3.2. PGT VARIANTE .....	25
3.2.1. DOCUMENTO DI PIANO .....	25
DP14 - Tavola delle previsioni di piano .....	25
01a_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.....	26
01b_VAR1 Norme per gli Ambiti di Trasformazione .....	27
3.2.2. PIANO DEI SERVIZI .....	32
PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto .....	32
01a_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.....	33
PS1_VAR1: Inventario dei servizi esistenti .....	34
PS2_VAR5: Inventario dei servizi di progetto.....	35
3.2.3. PIANO DELLE REGOLE .....	38
PR4 - Classificazione generale degli ambiti .....	38
01a_VAR1 Norme Tecniche di PGT .....	39
3.3. CONFRONTO TAVOLE PGT VIGENTE - PGT VARIANTE .....	40
3.4. ESTRATTI TRIDIMENSIONALI (GOOGLE EARTH) .....	43
<b>4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP .....</b>	<b>45</b>
4.1.1. Tavola 1 - Struttura e mobilità .....	45
4.1.2. Tavola 2.1 - Unità di paesaggio .....	46
4.1.3. Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.....	47
4.1.4. Tavola 2.3 - Fenomeni di degrado del paesaggio. Areali a rischio degrado diffuso .....	50
4.1.5. Tavola 2.4 - Fenomeni di degrado del Paesaggio. Elementi puntuali .....	51
4.1.6. Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica .....	52
4.1.7. Tavola 2.7 - Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali .....	53
4.1.8. Tavola 3.3 - Pressioni e sensibilità ambientali .....	54
4.1.9. Tavola 4 - Rete Ecologica .....	55
4.1.10. Tavola 14 - Analisi di Supporto alla Rete Ecologica .....	61
4.1.11. Tavola 5 - Ambiti Agricoli Strategici.....	62
4.1.12. Tavola 9 - Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli .....	63
<b>5. BILANCIO ECOLOGICO .....</b>	<b>65</b>
<b>6. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE .....</b>	<b>67</b>

## 1. PREMESSA

Di seguito si riporta l'elenco delle varianti urbanistiche con i relativi atti di approvazione

<u>P.G.T. Documento di Piano</u>	Approvato con delibera di C.C. n. 12 del 05/04/2014. Pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 3 del 14/01/2015
<u>Prima variante al P.G.T.</u>	Approvata con delibera di C.C. n. 30 del 11/05/2019. Pubblicato sul BURL "Serie Avvisi e Concorsi" n. 22 del 27/05/2020
<u>Seconda variante al P.G.T.</u>	Avviata con delibera di G.C. n. 15 del 11/04/2017. Conclusasi con l'archiviazione del procedimento tramite delibera di G.C. n. 42 del 24/07/2018.
<u>Terza variante al P.G.T.</u>	Avviata con delibera di G.C. n. 25 del 12/06/2017 a cui non è mai stato dato seguito e pertanto si considera inefficace.
<u>Quarta variante al P.G.T.</u>	Avviata con delibera di G.C. n. 70 del 23/12/2021 in corso.
<u>Quinta variante puntuale al P.G.T.</u>	Avviata con delibera di G.C. n. 08 del 11/07/2024 Adottata con delibera di C.C. n. 30 del 06/10/2024
<u>Sesta variante puntuale al P.G.T.</u>	Avviata con delibera di G.C. n. 09 del 11/07/2024 e successivamente rettificata con delibera di G.C. n. 39 del 07/11/2024, oggetto del presente procedimento.

Si precisa che è in corso la **quarta variante al P.G.T.** che ha un orizzonte temporale più lungo e un'operatività riguardante tutto il territorio comunale.

## 2. PROGETTO DI VARIANTE

La variante consiste nella modifica puntuale dell'ATA04a e marginalmente delle aree limitrofe consolidate con l'obiettivo principale di inserire la nuova struttura sportiva comprensoriale del **palaghiaccio**.

La variante prevede le seguenti modifiche:

1. **Allargamento** dell'ATA04a sulle aree limitrofe già destinate a servizi e a turistico ricettivo. Modifica della **scheda** dell'ambito ATA04 con la **riduzione di volumetria e del numero di piani fuori terra** per la parte ad attuazione privata e l'obbligo di cessione al Comune di un'ampia area da destinare a servizi sportivi per la collocazione del palaghiaccio. Inoltre, si modifica l'assetto vincolante dell'ambito con la possibilità di definire dei **sub-comparti** edificatori attuabili singolarmente.
2. **Ampliamento dell'area a servizi sportivi esistente** sull'area destinata ad "Attrezzature per la pratica dello sci".
3. **Coerenza** degli azzonamenti sui confini catastali.

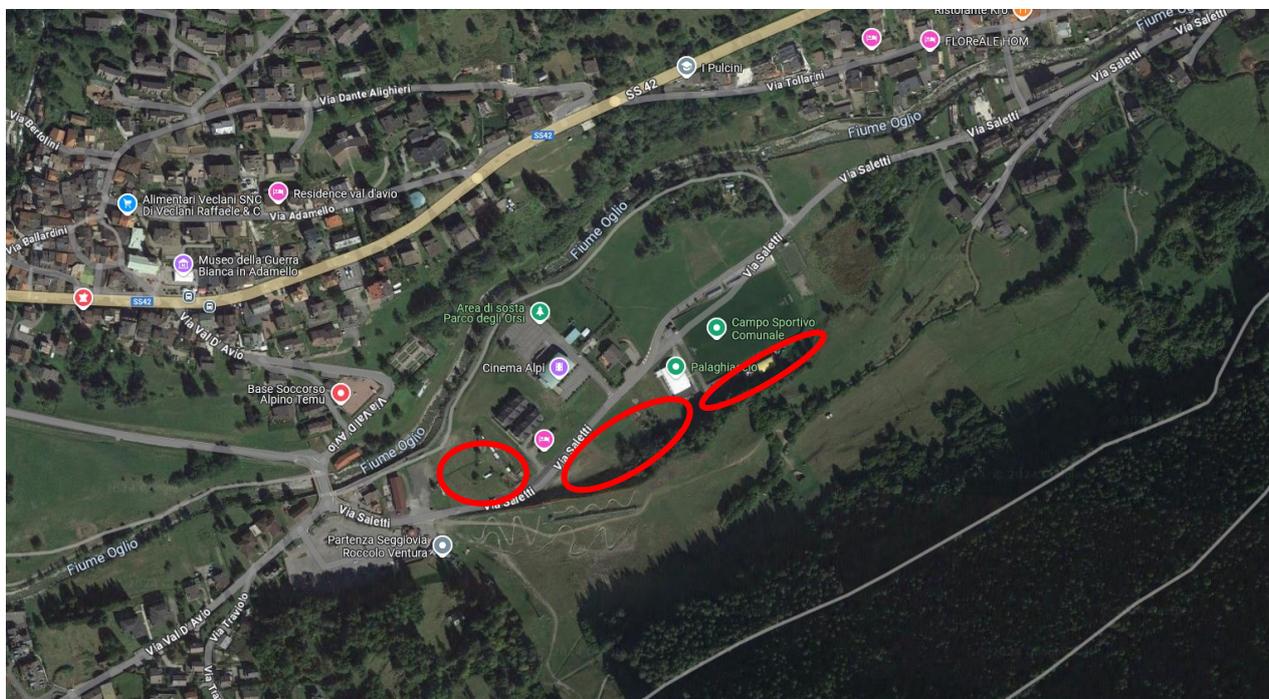


Figura 1: Estratto mappa di Google con individuazione dell'ambito di variante puntuale



Figura 2: Estratto ALL. 1 - Sovrapposizione con il catasto e l'ortofoto



n.	Azzonamento vigente (DA)	Azzonamento variante (A)	Superficie
01	Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	157
02	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi	156
03	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	7258
04	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	4003
05	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto	Ambiti di ristrutturazione residenziale	174
06	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	98
07	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	754
08	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico	147
09	Attrezzature per la pratica dello sci	Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto	5022
10	Viabilità esistente	Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)	77
11	Viabilità esistente	Viabilità esistente	463
12	Viabilità esistente	Viabilità esistente	136

Figura 3: Estratto ALL. 5 - Analisi modifiche areali

### 3. VARIANTE URBANISTICA AL PGT

#### 3.1. PGT VIGENTE

##### 3.1.1. DOCUMENTO DI PIANO

##### DP14 - Tavola delle previsioni di piano



**Legenda**

- Confine comunale del database topografico
- Ambito della VAR 6 al PGT
- VINCOLI**
- Aree di notevole interesse pubblico (DM 22/04/1972)
- Patrimonio Prima guerra mondiale**
- ★ Manufatti storico militari puntuali
- Manufatti storico militari lineari
- Manufatti storico militari areali
- Sorgenti zone di rispetto e di tutela
- Zona di Rispetto delle sorgenti (raggio 200m)
- Zona di Tutela Assoluta delle sorgenti (raggio 10m)
- Zone di interesse archeologico
- Forno antico
- Presenza reperti archeologici
- Limite del centro abitato
- Aree rispetto
- Fasce di rispetto stradale
- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- Serbatoio idrico
- ×××× Rispetto cimiteriale
- Elettrodotto interrato
- Cavo interrato elettrodotto 132 Kv
- Fascia da asservire (4 m per lato)
- Cabina primaria di Temù
- Rispetto elettrodotti
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)
- Vincolo idrogeologico
- ▲▲▲▲ Perimetrazione vincolo idrogeologico
- Varchi insediativi provinciali di supporto alla rete ecologica
- Delimitazione del varco
- ▲▲▲▲ Direttrice di permeabilità
- Parco Nazionale dello Stelvio
- Parco Nazionale dello Stelvio
- Parco dell'Adamello
- Zona di iniziativa comunale (ZIC)
- Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
- Confine Parco Naturale dell'Adamello
- Confine Parco Regionale dell'Adamello
- Fasce di rispetto del reticolo idrico
- Mosaico della fattibilità geologica
- Classe 4 - Fattibilità geologica con gravi limitazioni
- Classi 3b; 3d; 3e; 3g
- DOCUMENTO DI PIANO**
- Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori
- 1 Temù - Avio
- 2 Pontagna
- 3 Villa Dalegno
- Linee ferroviarie di progetto proposte o allo studio (Estratto PTCIP)
- Ambiti di Trasformazione
- Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
- Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)
- Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)
- Ambiti per la pratica dello sci
- Ambiti per la pratica dello sci
- PIANO DEI SERVIZI (estratto)**
- Campo scuola sci
- Viabilità progetto
- Rotatoria
- Viabilità di by-pass
- Viabilità di progetto indicativa
- Percorsi ciclopedonali
- Percorso ciclopedonale, Esistente
- Percorso ciclopedonale, Progetto
- Ciclovia del Fiume Oglio
- Pista di sci nordico
- Pista di sci nordico (pista di fondo)
- Impianti di risalita
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto
- PIANO DELLE REGOLE (estratto)**
- Perimetro nuclei di antica formazione
- Tessuto urbano consolidato (TUC)
- ★ Beni storico culturali
- Edifici di interesse culturale
- Piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati
- Piani Attuativi (PA)
- Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT
- Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT
- Piani di Recupero (PR)
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato
- Ambiti consolidati residenziali
- Verde privato
- Ambiti consolidati alberghieri / turistico-ricettivi
- Ambiti consolidati artigianali
- Depositi di materiale esistenti da riqualificare
- Ambiti territoriali
- Ambiti agricoli
- Zone a prati terrazzati
- Ambiti della rete ecologica principale
- Ambiti naturali-boschivi
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
- Sistema della viabilità
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Sistema delle acque
- Corsi d'acqua e laghetti alpini

Figura 4: Estratto DP14b\_VAR1: Tavola delle previsioni di piano - scala 1:2.000

## 01a\_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.

### ART. 86. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO (ATA)

1. Il Documento di Piano assegna a tutti gli [ambiti di trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo](#) ATA riportati nell'allegato "01b\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione":

- un'Utilizzazione predeterminata (Up) - mq

2. Gli ambiti di trasformazione alberghiero / turistico-ricettivo sono a:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio - Residenza) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti - Discoteche) - **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% della [SL](#) massima.
- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) all'attività principale per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di due unità residenziali per un massimo di mq 300 di [SL](#) complessivi.
- **RESIDENZA** (Residenza) secondo quanto previsto dal comma 4

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

3. Il convenzionamento della [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo crea in capo a questa, un diritto edificatorio secondo quanto riportato all'ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO".

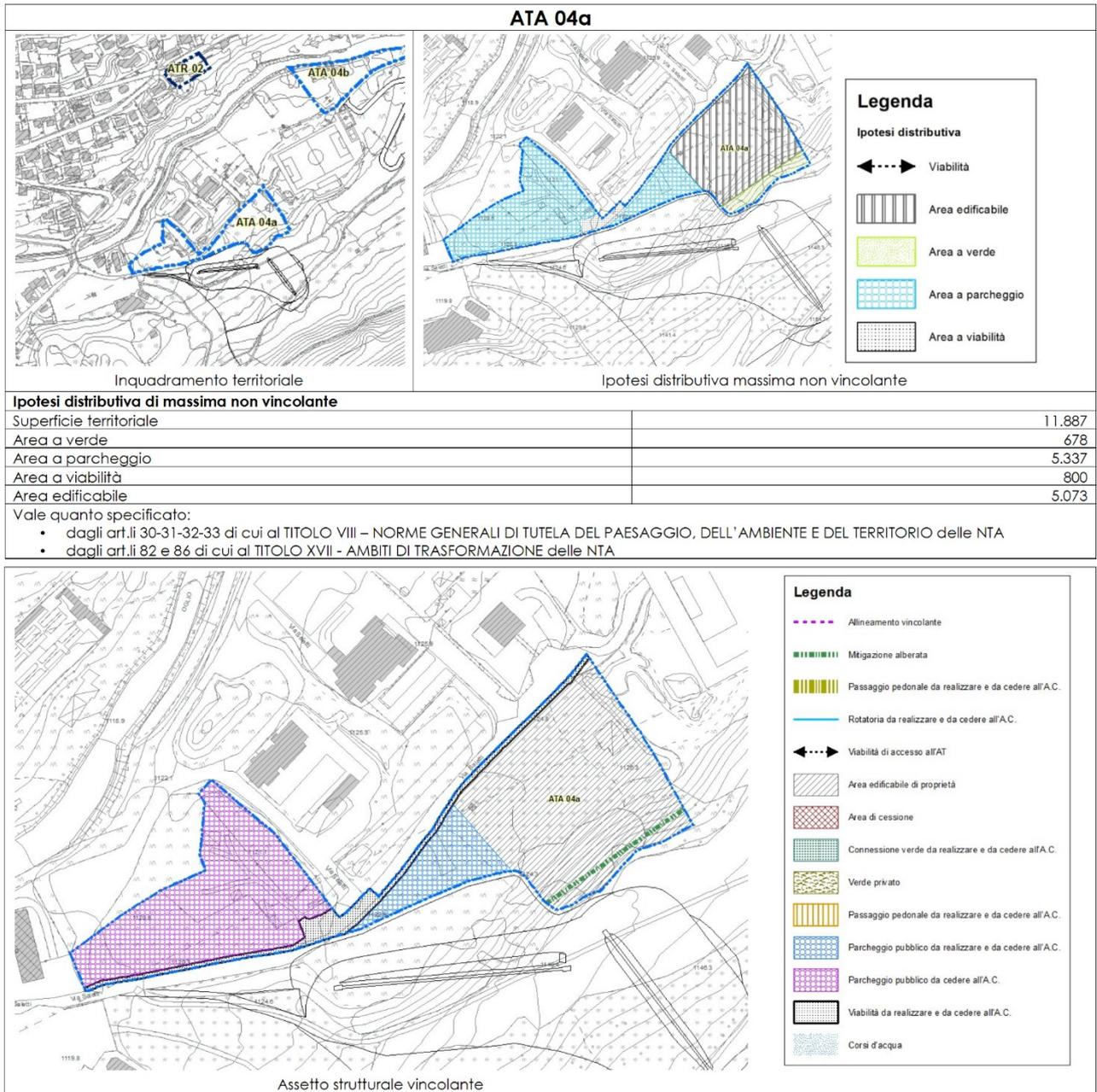
4. Il diritto edificatorio maturato (residenziale) a seguito del convenzionamento della [SL](#) a destinazione urbanistica alberghiero / turistico-ricettivo, di cui al comma 3, può atterrare nell'[ATA](#) nel quale matura fino ad un massimo del 50% della [SL](#) nel rispetto della SL massima riportata nella specifica scheda.

5. Il diritto maturato è liberamente commerciabile all'interno dell'ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio nel quale matura, così come riportato nella tavola "[Tav. C1 - Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori](#)".

4. In generale il convenzionamento dell'ATA, di cui all'art. 46 della L.R 12/2015, dovrà avvenire entro 24 mesi dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo. Sono esclusi da tale comma i casi rientranti nella fattispecie di cui all'art. 5, comma 6 della L.R 31/2014.

### 01b\_VAR1 Norme per gli Ambiti di Trasformazione

#### Estratto norme ATA 04a



<b>INDICI PRESCRITTIVI</b>		
Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Pontagna	
Piano attuativo previsto:	PL o PP	
Superficie territoriale (St):	11.887	
Indice di copertura (IC):	0,5	
Indice di permeabilità (IPT):	0,3	
Altezza dell'edificio (HE):	16,0 m. e max 4 piani fuori terra	
<b>Parametri edificatori:</b>		
Utilizzazione predeterminata (Up):	<b>SL</b> 10.000	
<b>Diritti edificatori maturabili al convenzionamento:</b>		
	della SL realizzata	fino a un massimo di
Aziende alberghiere: alberghi	100%	10.000
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	70%	7.000
<b>OBIETTIVI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potenziamento della funzione turistico-ricettiva</li> <li>• Completamento del margine urbano in località partenza</li> <li>• Riorganizzazione della zona partenza degli impianti sciistici</li> <li>• Realizzazione di un nuovo parcheggio in località partenza</li> </ul>		
<b>VINCOLI</b>		
Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c);		
<b>SERVIZI</b>		
<b>Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili</b>		
Area di cessione	0	
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0	
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0	
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	1.131	
Parcheggio pubblico da cedere all'A.C.	4.206	
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	800	
Totale	6.137	
I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del PdS.		
<b>ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI</b>		
Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive; Filari e siepi continuo		
<b>PRESCRIZIONI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obbligo Piano Paesistico di Contesto.</li> <li>• Realizzazione ampliamento stradale.</li> <li>• Obbligo cessione e realizzazione parcheggio (mq. 1.131), cessione area da destinarsi a parcheggio (mq. 4.206).</li> <li>• Obbligo mitigazione ambientale verso le aree agricole.</li> <li>• In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale previo indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.</li> </ul>		



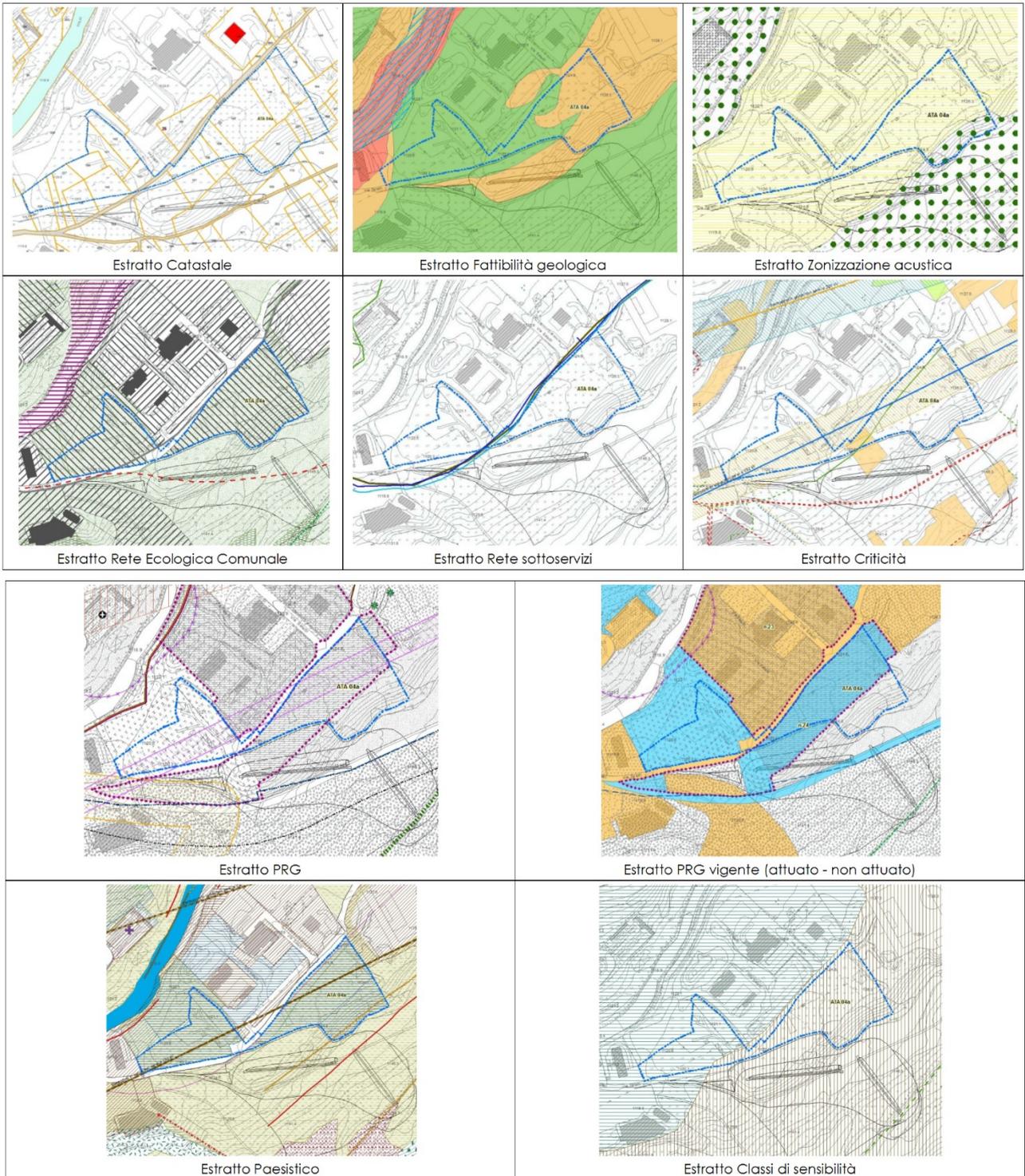
Estratto Documento di Piano



Estratto Ortofoto

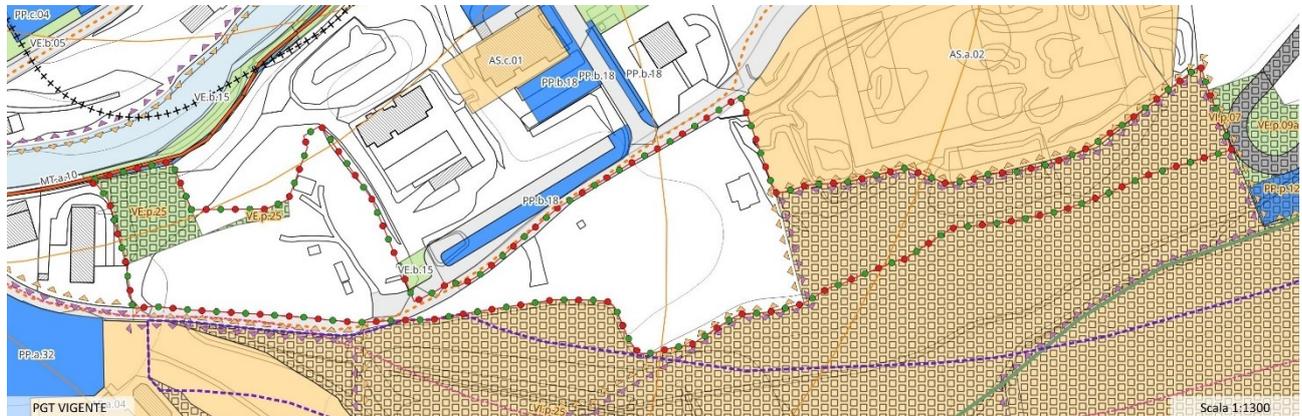


Estratto Fotografico



### 3.1.2. PIANO DEI SERVIZI

#### PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto



#### Legenda

●●●● Confine comunale del database topografico

●●●● Ambito della VAR 6 al PGT

#### VINCOLI (estratto)

■ Aree di notevole interesse pubblico (DM 22/04/1972)

#### Aree rispetto

--- Fasce di rispetto stradale

--- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto

■ Serbatoio idrico

✕✕✕ Rispetto cimiteriale

#### Parco dell'Adamello

■ Confine Parco Regionale dell'Adamello

#### DOCUMENTO DI PIANO (estratto)

Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori

1 Temù - Avio

2 Pontagna

3 Villa Dalegno

#### PIANO DELLE REGOLE (estratto)

●●●● Perimetro nuclei di antica formazione

★ Beni storico culturali

#### Sistema della viabilità

■ Viabilità esistente

■ Viabilità di progetto

#### Sistema delle acque

■ Corsi d'acqua e laghetti alpini

#### PIANO DEI SERVIZI

##### Viabilità progetto

— Rotatoria

--- Viabilità di by-pass

■ ■ ■ Viabilità di progetto indicativa

##### Sistema mobilità e trasporti (MT)

###### Percorsi ciclopedonali ESISTENTI

— Percorso ciclopedonale, Esistente

###### Percorsi ciclopedonali DI PROGETTO

— Percorso ciclopedonale, Progetto

— Ciclovia del Fiume Oglio

— Linee del trasporto pubblico

■ Fermate del trasporto pubblico

■ Area di influenza delle fermate del trasporto pubblico

— Impianti di risalita

##### SERVIZI ESISTENTI

■ Sistema dell'istruzione (IS)

■ Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)

■ Sistema delle strutture religiose (SR)

■ Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)

##### SERVIZI ESISTENTI

■ Sistema del verde (VE)

■ Sistema dei parcheggi (PP)

■ Sistema impianti tecnologici (IT)

● Campo scuola sci

##### Pista di sci nordico

--- Pista di sci nordico (pista di fondo)

##### SERVIZI DI PROGETTO

■ Sistema dei servizi di interesse pubblico (IPp)

■ Sistema delle strutture religiose (SRp)

■ Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)

##### SERVIZI DI PROGETTO

■ Sistema del verde (VEp)

■ Sistema dei parcheggi (PPp)

■ Sistema impianti tecnologici (ITp)

■ Sistema della viabilità (VIp)

##### SERVIZI DI PROGETTO AS.p.04

■ Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)

Figura 5: Estratto PS3a\_VAR1: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord) - scala 1:2.000

**01a\_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.****93.4. Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)**

1. Appartengono a questa categoria le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice AS, destinate alla realizzazione di aree per attrezzature sportive e servizi per la cultura.

Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)	a) strutture sportive b) biblioteche, musei c) centri sociali e socioculturali
	d) area sciabile

2. Le seguenti prescrizioni valgono esclusivamente per gli edifici pubblici o convenzionati con l'A.C.:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	1,50 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. Le aree private per il verde sportivo e ricreativo ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento o convenzionamento o regolamentazione d'uso con l'A.C..

4. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, a condizione che:

- a) la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'A.C. in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- b) la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'A.C.;
- c) siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

5. La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

6. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### 93.4.1. Area sciabile

1. Ai sensi dell'art. 16 della L.r. 8 ottobre 2002, N. 26 "Norme per lo sviluppo dello sport e delle professioni sportive in Lombardia" e s.m.i. la delimitazione dell'area sciabile effettuata dalla Giunta Regionale su proposta della Comunità Montana equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza e rappresenta il presupposto per la costituzione coattiva di servitù connesse alla gestione dell'area.

2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi: Sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

3. Destinazione d'uso principale: strutture a servizio degli impianti di risalita; attrezzature tecniche;

4. Destinazione d'uso complementare: locali di ristoro; magazzini; attrezzature amministrative; residenza di servizio; residenza dove specificato; alberghiero; turistico - ricettivo.

5. L'utilizzazione di queste zone potrà avvenire esclusivamente mediante interventi diretti dell'Ente comunale o di altri Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle attrezzature ivi previste.

6. La realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico potrà essere consentita anche ad altri soggetti, a giudizio dell'Ente comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con le esigenze pubbliche e conforme alla programmazione comunale.

7. L'Ente comunale dovrà predisporre un piano particolareggiato preventivo all'esecuzione dell'intervento di attrezzatura degli impianti sciistici, che dovrà anche contenere approfonditi studi di contesto finalizzati a garantire l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale degli interventi previsti.

### 93.5. Sistema del verde (VE)

1. Appartengono a questa categoria le aree, individuate ed identificate con l'apposito codice VE, destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto.

Sistema del verde (VE)	a) verde attrezzato b) verde di arredo
------------------------	---

2. Per gli interventi nel sistema del verde si applicano i seguenti parametri:

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,25 mq/mq (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,5 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,1 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	13,00 metri (esistente se >)
Dc	Distanza delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	5,00 metri - 0,00 metri
De	Distanze tra costruzioni	m	10,00 metri - 0,00 metri
Dp	Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	5,00 metri - 0,00 metri

3. La copertura stagionale degli impianti non deve essere conteggiata nella verifica del indice di copertura.

4. Le aree private per il verde ad uso pubblico, sono riconosciute come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale mediante atto di accreditamento o convenzionamento o regolamentazione d'uso con l'A.C..

5. Per tali finalità è ammissibile, oltre all'asservimento all'uso pubblico, la realizzazione e gestione da parte dei proprietari di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le norme del Piano dei servizi.

6. In caso di convenzionamento tali aree potranno beneficiare dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo. In mancanza per tali aree vige lo stato di fatto esistente in qualità di aree private, ed è ammesso il solo utilizzo a coltivazione agricola, senza incrementi o modificazioni edilizie se non per opere di [manutenzione ordinaria e straordinaria](#) degli edifici esistenti.

7. Per le nuove realizzazioni dovrà essere garantita in loco una dotazione adeguata di superfici a parcheggi pubblici.

### **93.7. Sistema mobilità e trasporti (MT)**

1. Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale.

Sistema mobilità e trasporti (MT)	a) percorso ciclo e/o pedonale
-----------------------------------	--------------------------------

	b) linee e fermate del trasporto pubblico c) sentieri
--	--

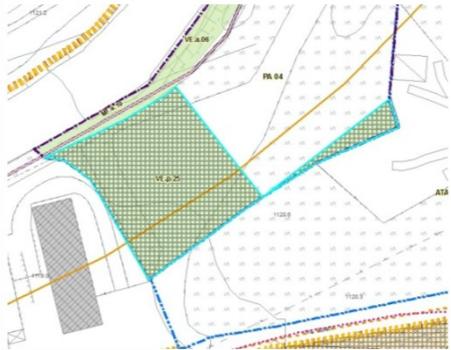
2. Quest'ambito è regolamentato dal TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ; pur essendo un sistema significativo, soprattutto in relazione agli altri servizi, viene escluso nel conteggio matematico della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ma viene considerato a livello della qualità generale e della vivibilità dell'ambiente urbano.

## **ART. 94. AREE PER LA MOBILITÀ**

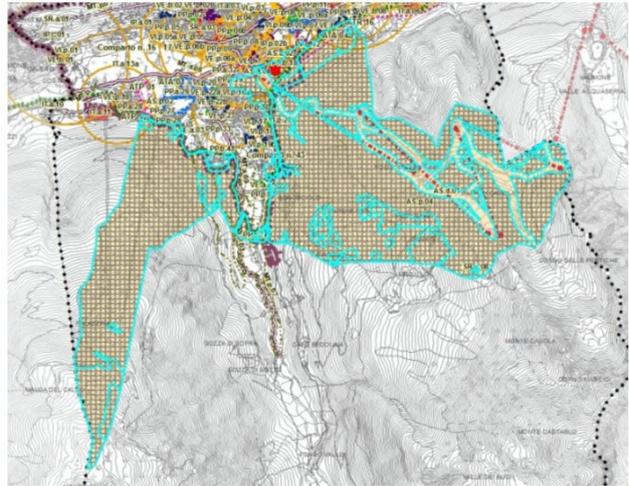
1. Si rimanda a quanto previsto nel TITOLO XI – SISTEMA DELLA MOBILITÀ e a quanto riportato nella tavola "[PS3a - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto](#)" del PdS.

## PS2\_VAR5: Inventario dei servizi di progetto

## Scheda VE.p.25

Identificativo:		VE.p.25
		
<b>Identificazione</b>		
Tipologia servizio proposta:		Cessione area
Frazione / Località:		Pontagna
Indirizzo:		via Saletti
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:		1.149 mq.
Superficie territoriale pubblica:		- mq
Superficie territoriale privata:		1.149 mq
Attuazione:		PA 04

## Scheda AS.p.04

Identificativo:		AS.p.04
		
<b>Identificazione</b>		
Tipologia servizio proposta:		Attrezzature per la pratica dello sci
Frazione / Località:		Val d'Avio
Indirizzo:		-
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:		3.583.592mq.
Attuazione:		Pubblica / Privata

### 3.1.3. PIANO DELLE REGOLE

#### PR4 - Classificazione generale degli ambiti



**Legenda**

- Confine comunale del database topografico
- Ambito della VAR 6 al PGT

**VINCOLI**

- Aree di notevole interesse pubblico (DM 22/04/1972)
- Patrimonio Prima guerra mondiale**
- ★ Manufatti storico militari puntuali
- Manufatti storico militari lineari
- Manufatti storico militari areali
- Sorgenti zone di rispetto e di tutela**
- Zona di Rispetto delle sorgenti (raggio 200m)
- Zona di Tutela Assoluta delle sorgenti (raggio 10m)
- Zone di interesse archeologico**
- Forno antico
- Presenza reperti archeologici
- Aree rispetto**
- Fasce di rispetto stradale
- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- Serbatoio idrico
- ✕✕✕ Rispetto cimiteriale
- Limite del centro abitato
- Elettrodotto interrato**
- Cavo interrato elettrodotto 132 Kv
- Fascia da asservire (4 m per lato)
- Cabina primaria di Temù
- Rispetto elettrodotto**
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)
- Vincolo idrogeologico**
- ▲▲▲ Perimetrazione vincolo idrogeologico
- ▲▲▲ Varchi insediativi provinciali di supporto alla rete ecologica
- Delimitazione del varco
- ▲▲▲ Direttrice di permeabilità
- Parco Nazionale dello Stelvio
- Parco Nazionale dello Stelvio
- Parco dell'Adamello
- Zona di iniziativa comunale (ZIC)

- Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
- Confine Parco Naturale dell'Adamello
- Confine Parco Regionale dell'Adamello
- Fasce di rispetto del reticolo idrico
- Mosaico della fattibilità geologica**
- Classe 4 - Fattibilità geologica con gravi limitazioni
- Classi 3b; 3d; 3e; 3g

**DOCUMENTO DI PIANO (estratto)**

- Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori**
- 1 Temù - Avio
- 2 Pontagna
- 3 Villa Dalegno
- Linee ferroviarie di progetto proposte o allo studio (Estratto PTCP)
- Ambiti di Trasformazione**
- Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
- Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)
- Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)
- Ambiti per la pratica dello sci**
- Ambiti per la pratica dello sci
- PIANO DEI SERVIZI (estratto)**
- Campo scuola sci
- Viabilità progetto**
- Rotatoria
- Viabilità di by-pass
- Viabilità di progetto indicativa
- Percorsi ciclopedonali**
- Percorso ciclopedonale, Esistente
- Percorso ciclopedonale, Progetto
- Ciclovia del Fiume Oglio
- Pista di sci nordico**
- Pista di sci nordico (pista di fondo)
- Impianti di risalita
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico**
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto
- Attrezzature per la pratica dello sci

**PIANO DELLE REGOLE**

- Perimetro nuclei di antica formazione
- Tessuto urbano consolidato (TUC)
- ★ Beni storico culturali
- Edifici di interesse culturale
- Piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati**
- Piani Attuativi (PA)
- Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT
- Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT
- Piani di Recupero (PR)
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato**
- Ambiti di ristrutturazione residenziale
- Ambiti alberghieri / turistico-ricettivi
- Campeggi
- Ambiti artigianali
- Depositi di materiale esistenti da riqualificare
- Verde privato
- Lotti liberi
- Ambiti territoriali**
- Ambiti agricoli
- Ambiti agricoli - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo
- Zone a prati terrazzati
- Ambiti della rete ecologica principale
- Ambiti naturali-boschivi
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
- Sistema della viabilità**
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Sistema delle acque**
- Corsi d'acqua e laghetti alpini

Figura 6: Estratto PR4b\_VAR1: Classificazione generale degli ambiti (Nord) - scala 1:2.000

## **01a\_VAR1 Norme Tecniche di PGT**

### **ART. 113. AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE**

#### **113.1. Descrizione**

1. Sono ambiti saturi e già completamente edificati, destinati prevalentemente alla residenza.
2. In questo ambito ricadono edifici di varia epoca.

#### **113.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

#### **113.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante PdC, DIA o SCIA. È facoltà dell'A.C. subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

#### **113.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. Gli ambiti residenziali di ristrutturazione residenziale sono da considerarsi ambiti di recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78 e s.m.i., pertanto sono consentiti piani di recupero.
2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c\\_var1 - Piani attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.
3. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.
4. Sono consentiti piccoli ampliamenti fino a 60 mq di SL per esercizi di vicinato, bar e ristoranti. Tale incremento è direttamente attribuito con obbligo di destinazione per 10 anni.

5. Vengono confermate le volumetrie non attuate previste nei seguenti lotti del PRG. La nuova SL è stata riportata in tabella. L'edificabilità è direttamente attribuita senza necessità di ricorrere alla procedura di acquisizione dei rispettivi diritti / crediti volumetrici. Nel rispetto dei parametri di zona è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra i lotti riportati nella tabella sottostante.

Ambito	Lotto N.	Zona PRG	Ambito PdR	Volumetria concessa da PRG	SL concessa da PdR	Foglio e mappali	Prescrizioni
Pontagna	Lotto n. 3	Zona B3 - Completamento residenziale a volumetria definita	Ambiti di ristrutturazione e residenziale	esistente	1000,00 mq	FG. 26 M. 134	Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso residenziali, alberghiero turistico-ricettivo e di servizi ad uso pubblico ed interesse generale.

6. Nelle aree non costruite degli AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE RESIDENZIALE, ad esclusione delle aree di pertinenza diretta ed indiretta di cui all'ART. 18, è possibile far atterrare i diritti volumetrici di cui agli articoli: ART. 64 "PEREQUAZIONE", ART. 65 "COMPENSAZIONE", ART. 66 "INCENTIVAZIONE", ART. 67 "BONUS PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE" e ART. 68 "CREDITI ACQUISITI IN VIRTÙ DEL CONVENZIONAMENTO DELLA SL A DESTINAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-RICETTIVO". I nuovi edifici dovranno rispettare le norme dell'ambito urbanistico di riferimento, con una SL massima di 500 mq per lotto. L'attuazione è soggetta a PCC il quale prevede la stipula di una convenzione da sottoscrivere con l'A.C.

### 113.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **RESIDENZA** (Residenza)

Destinazioni complementari: **ATTIVITÀ SECONDARIE** (Artigianato di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-DIREZIONALI** (Uffici, studi professionali e medici) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi - Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### 113.6. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ristrutturazione residenziale
IF	Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	Esistente (1) (2)
IC	Indice di copertura		0,5 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,3 (esistente se <)

HE	Altezza dell'edificio		2 piani fuori terra + sottotetto; 12,0 m (esistente se >) È possibile, solo per SL maggiori di 2.000 mq e per un massimo del 20% della SL, realizzare 3 piani fuori terra + sottotetto nel rispetto di un HE massima di 15,00 m).
Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

(1) in aggiunta a quanto previsto al punto 2 del comma precedente è concesso un ampliamento una tantum e per una sola volta dell'edificio esistente, fino a un massimo del **15%** della volumetria reale esistente con un minimo di **60 mq** di SL ad esclusione degli edifici di interesse culturale classificati di Livello 1, Livello 2, Livello 3 (solamente se le singole schede vietano la totale demolizione). È consentito nel rispetto dei diritti di terzi, in deroga agli indici ed ai parametri delle zona urbanistica ed è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

(2) Per gli atti autorizzativi residenziali rilasciati dal Comune fino all'approvazione della variante di PGT e ai sensi della delibera n. 79 del 03.12.2008 si attribuisce, per una sola volta, una SL aggiuntiva all'esistente pari alla SL del piano sottotetto. Tale SL non è cedibile e può essere usata solo per il sottotetto. È possibile alzare le quote di impostazione del piano sottotetto al fine di avere un'altezza abitabile su tutta la SL del piano, in deroga anche alle altezze di zona previo parere della Commissione del Paesaggio.

### **113.7. Recupero sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i..

2. Per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi da eseguire in conformità agli artt. 63, 64 della LR 12/2005 e s.m.i., con esclusione degli edifici classificati ai livelli 1 e 2, è possibile aumentare, fino ad un massimo di cm 100, la quota d'imposta del tetto anche in deroga all'altezza massima e solo nel caso che tale sottotetto diventi abitabile.

### **113.8. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

**113.9. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

**113.10. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di [ricostruzione](#) dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, se non sono state già cedute all'interno di PA o PCC.

**113.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati dal precedente paragrafo "Destinazioni d'uso".

**113.12. Recinzioni**

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

**113.13. Muri di sostegno**

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

**113.14. Misure incentivanti**

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

**ART. 117. AMBITI ALBERGHIERI / TURISTICO-RICETTIVI****117.1. Descrizione**

1. Sono ambiti destinati prevalentemente all'attività turistica ricettiva.

**117.2. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) ristrutturazione urbanistica;
- f) nuova costruzione;
- g) demolizione;
- h) ricostruzione;
- i) ampliamento;

come definiti dall'art. 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e s.m.i. e dall'ART. 17 "DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI".

**117.3. Modalità di intervento**

1. Gli interventi edilizi di [nuova costruzione](#), di [ricostruzione](#), di [ampliamento](#) e di [cambio di destinazione](#) trovano attuazione, di norma, mediante PCC.

2. Gli interventi di [ristrutturazione urbanistica](#) devono essere promossi mediante Piani Attuativi che configurino un comparto adeguato al fine di:

- coordinare e ricomporre i caratteri tipo-morfologici del tessuto edilizio;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture.

3. I Piani Attuativi, per particolari motivi documentati, potranno definire indici tipo-morfologici (altezze, distanze, indice di copertura, indice di permeabilità) diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'A.C..

**117.4. Criteri e prescrizioni generali**

1. È consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali.

2. Gli ambiti individuati nell'elaborato "[01c\\_var1 - Piani Attuativi e permessi di costruire convenzionati del Piano delle Regole](#)" che ricadono nel presente ambito condividono le qui presenti norme con la specifica che quanto previsto nell'elaborato citato ha prevalenza normativa rispetto alle presenti.

### 117.5. Destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" sono considerate:

Destinazione principale: **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: alberghi)

Destinazioni complementari: **RESIDENZA** (Residenza di servizio) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) - **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere - Attività ricettiva non alberghiera)- **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE** (Attrezzature private - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale).

2. La quantità massima rispetto al peso insediativo ammissibile per:

- **RESIDENZA** (Residenza di servizio) è del 20% con una soglia dimensionale massima di 150 mq di SL ad alloggio per un massimo di 2 alloggi a disposizione del proprietario o custode;
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-COMMERCIO** (Esercizi di vicinato - Bar e ristoranti) è del 20% di SL.
- **ATTIVITÀ TERZIARIE-TURISTICHE** (Attività ricettiva non alberghiera) solo dove specificatamente previsto.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, Legge Regionale 12/05, ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 8 "CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.

### 117.6. Misure incentivanti

1. Si applica quanto disposto dal TITOLO XIII - DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE DEI NAF E EDIFICI DI INTERESSE STORICO/ARCHITETTONICO E DIRITTI IN VIRTÙ DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA-TURISTICO RICETTIVA".

### 117.7. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Cod.	Indice	Unità	Ambiti turistico - ricettivi - alberghieri
IF	Indice di edificabilità fondiaria	IF	1,10 (esistente se >)
IC	Indice di copertura		0,6 (esistente se >)
IPF	Indice di permeabilità		0,2 (esistente se <)
HE	Altezza dell'edificio	m	4 piani fuori terra; 16,0 m (esistente se >)

Dc	Distanza minima delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi	m	ART. 13 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAI CONFINI CON PROPRIETÀ DI TERZI (Dc)"
Dp	Distanza minima delle costruzioni dagli spazi pubblici	m	ART. 14 "DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI SPAZI PUBBLICI (Dp)"
De	Distanza minima tra costruzioni	m	ART. 15 "DISTANZE TRA COSTRUZIONI (De)"

### **117.8. Piccoli manufatti**

1. Nel rispetto delle norme di codice civile la posa in opera di piccoli manufatti (arredi da giardino) non necessita di preventiva autorizzazione ma rimane vincolata alla preventiva comunicazione all'A.C., da compiersi almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

### **117.9. Parcheggi privati**

1. Si faccia riferimento all'ART. 16 "PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI".

### **117.10. Servizi minimi**

1. Si faccia riferimento all'ART. 101 "SERVIZI MINIMI E LE DOTAZIONI PER I PIANI ATTUATIVI E GLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI".

2. Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

### **117.11. Cambio di destinazione d'uso dell'immobile**

1. Salvo che non sia prescritto diversamente, è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto dell'ART. 9 "MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO" e con i limiti riportati nel paragrafo precedente "Destinazioni d'uso".

### **117.12. Recinzioni**

1. Si faccia riferimento all'ART. 11 "RECINZIONI".

### **117.13. Muri di sostegno**

1. Si faccia riferimento all'ART. 12 "MURI DI SOSTEGNO".

**ART. 119. AMBITI PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO**

1. Sono ambiti destinati ai servizi pubblici e di uso pubblico normati dal Piano dei Servizi.
2. La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, è definita nel PdS.
3. All'interno dei Piani Attuativi l'ubicazione degli ambiti a servizio nella planimetria di piano ha carattere indicativo.

**ART. 120. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Comprendono gli [ambiti di trasformazione](#) riportati nel Documento di piano.
2. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche norme di cui al "TITOLO XVII - AMBITI DI TRASFORMAZIONE".

**ART. 121. ATTREZZATURE PER LA PRATICA DELLO SCI**

1. Il Piano riporta l'ambito classificato come "Attrezzature per la pratica dello sci" coincidente, per la parte interessata dal Parco dell'Adamello, con l'ambito "Aree sciabili" e da questo normato.
2. L'individuazione dell'area sciabile equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza, così come riportato nel PdS all'art.93.4.1 "Area sciabile".

### 3.2. PGT VARIANTE

#### 3.2.1. DOCUMENTO DI PIANO

##### DP14 - Tavola delle previsioni di piano



**Legenda**

- Confine comunale del database topografico
- Ambito della VAR 6 al PGT
- VINCOLI**
- Aree di notevole interesse pubblico (DM 22/04/1972)
- Patrimonio Prima guerra mondiale**
- ★ Manufatti storico militari puntuali
- Manufatti storico militari lineari
- Manufatti storico militari areali
- Sorgenti zone di rispetto e di tutela**
- Zona di Rispetto delle sorgenti (raggio 200m)
- Zona di Tutela Assoluta delle sorgenti (raggio 10m)
- Zone di interesse archeologico**
- Forno antico
- Presenza reperti archeologici
- Limite del centro abitato
- Aree rispetto**
- Fasce di rispetto stradale
- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- Serbatoio idrico
- ✕✕✕ Rispetto cimiteriale
- Elettrodotto interrato**
- Cavo interrato elettrodotto 132 Kv
- Fascia da asservire (4 m per lato)
- Cabina primaria di Temù
- Rispetto elettrodotto**
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 16 m (132 kv)
- Fascia rispetto elettrodotto aereo - dpa = 29 m (220 kv)
- Vincolo idrogeologico**
- ▲▲▲ Perimetrazione vincolo idrogeologico
- Varchi insediativi provinciali di supporto alla rete ecologica**
- Delimitazione del varco
- ▲▲▲ Direttrice di permeabilità
- Parco Nazionale dello Stelvio**
- Parco Nazionale dello Stelvio
- Parco dell'Adamello**
- Zona di iniziativa comunale (ZIC)
- Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT)
- Confine Parco Naturale dell'Adamello
- Confine Parco Regionale dell'Adamello
- Fasce di rispetto del reticolo idrico
- Mosaico della fattibilità geologica**
- Classe 4 - Fattibilità geologica con gravi limitazioni
- Classi 3b; 3d; 3e; 3g
- DOCUMENTO DI PIANO**
- Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori**
- 1 Temù - Avio
- 2 Pontagna
- 3 Villa Dalegno
- Linee ferroviarie di progetto proposte o allo studio (Estratto PTCP)
- Ambiti di Trasformazione**
- Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR)
- Ambiti di Trasformazione Turistici - Alberghieri (ATA)
- Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP)
- Ambiti per la pratica dello sci**
- Ambiti per la pratica dello sci
- PIANO DEI SERVIZI (estratto)**
- Campo scuola sci
- Viabilità progetto**
- Rotatoria
- Viabilità di by-pass
- Viabilità di progetto indicativa
- Percorsi ciclopedonali**
- Percorso ciclopedonale, Esistente
- Percorso ciclopedonale, Progetto
- Ciclovia del Fiume Oglio
- Pista di sci nordico
- Pista di sci nordico (pista di fondo)
- Impianti di risalita
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico**
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico
- Ambiti per servizi pubblici e di uso pubblico di progetto
- PIANO DELLE REGOLE (estratto)**
- Perimetro nuclei di antica formazione
- Tessuto urbano consolidato (TUC)
- ★ Beni storico culturali
- Edifici di interesse culturale
- Piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati**
- Piani Attuativi (PA)
- Piani attuativi adottati e/o approvati dal PRG e individuati nel PGT
- Piani attuativi avviati con il PRG e riconfermati nel PGT
- Piani di Recupero (PR)
- Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)
- Ambiti del tessuto urbano consolidato**
- Ambiti consolidati residenziali
- Verde privato
- Ambiti consolidati alberghieri / turistico-ricettivi
- Ambiti consolidati artigianali
- Depositi di materiale esistenti da riqualificare
- Ambiti territoriali**
- Ambiti agricoli
- Zone a prati terrazzati
- Ambiti della rete ecologica principale
- Ambiti naturali-boschivi
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
- Sistema della viabilità**
- Viabilità esistente
- Viabilità di progetto
- Sistema delle acque**
- Corsi d'acqua e laghetti alpini

Figura 7: Estratto DP14b\_VAR5: Tavola delle previsioni di piano - scala 1:2.000

**01a\_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.****ART. 86. AMBITI DI TRASFORMAZIONE ALBERGHIERO / TURISTICO-  
RICETTIVO (ATA)**

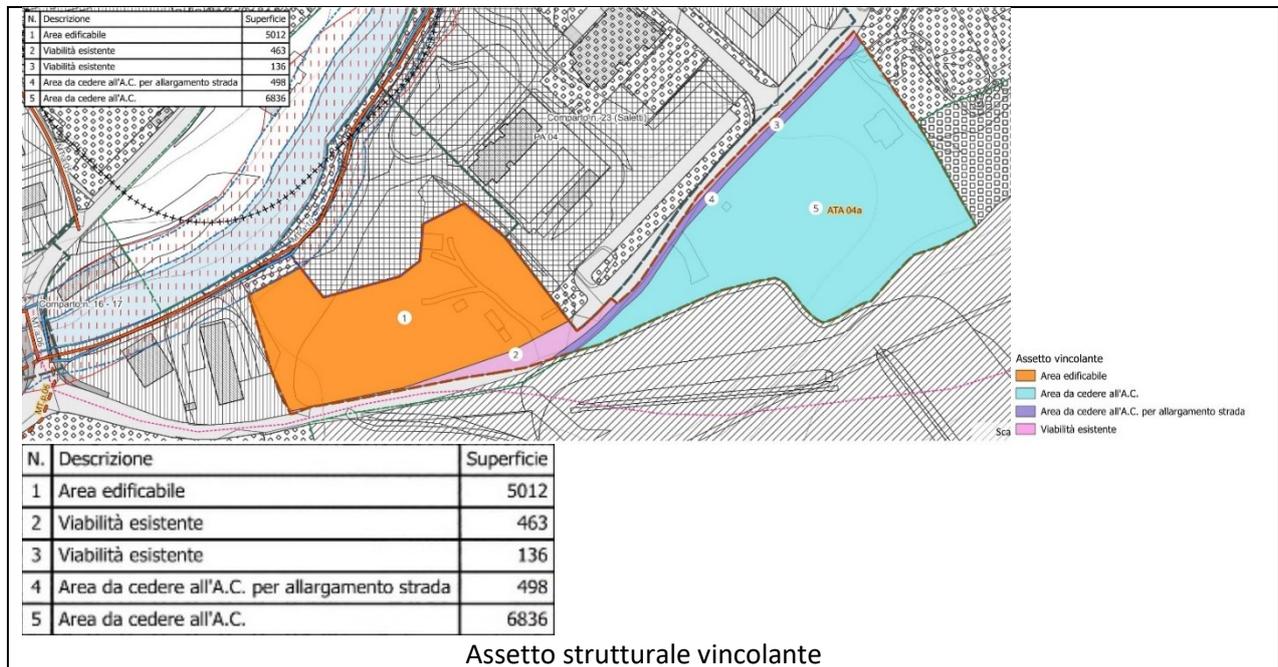
[... NON VIENE MODIFICATO]

SI AGGIUNGE IL SEGUENTE COMMA:

7. Per l'ATA04a si rimanda alle norme della specifica scheda riportate nell'allegato "01b\_var1 - Norme per gli Ambiti di Trasformazione" che prevalgono rispetto alle norme del presente articolo.

## 01b\_VAR1 Norme per gli Ambiti di Trasformazione

## Estratto norme ATA 04a



## PARAMETRI GENERALI VALIDI PER L'AMBITO CON L'ESCLUSIONE DELLA PARTE PREVISTA A CESSIONE

## INDICI PRESCRITTIVI

Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Pontagna
Piano attuativo previsto:	PL o PP
Superficie territoriale (St):	<del>11.887</del> 12.946
Indice di copertura (IC):	0,5
Indice di permeabilità (IPT):	0,3
Altezza dell'edificio (HE):	16,0 m. e max 4 piani fuori terra 12,0 m. e max 3 piani fuori terra (*)

(\*) Se non è possibile distribuire la SL su due piani è possibile usare il terzo piano fuori terra anche parzialmente. La parte non utilizzata del terzo piano può essere recuperata ai sensi della delibera n. 79 del 03.12.2008 tramite il recupero del piano sottotetto. Tale SL non è cedibile e può essere usata solo per il sottotetto. È possibile alzare le quote di impostazione del piano sottotetto al fine di avere un'altezza abitabile su tutta la SL del piano.

<b>Parametri edificatori:</b>	<b>SL</b>
Utilizzazione predeterminata (Up):	<del>10.000</del> 3.550

<b>Diritti edificatori maturabili al convenzionamento:</b>		
	della SL realizzata	fino a un massimo di
Aziende alberghiere: alberghi	100%	10.000
Aziende alberghiere: residenze turistico-alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	70%	7.000

<b>Percentuale a destinazione alberghiera e residenziale:</b>		
<i>Casi/Tipologie di alberghiero</i>	<i>Percentuale MIN di alberghiero</i>	<i>Percentuale MAX di residenza</i>
Aziende alberghiere: alberghi	40%	60%
Aziende alberghiere: residenze turistico alberghiere / Attività ricettiva non alberghiera	50%	50%

Dovrà essere sottoscritto un atto di vincolo di venticinque anni in favore delle destinazioni turistico/alberghiere.

Tale rapporto di destinazione vale per i lotti 2, 3, 4.

Il lotto 1 è a destinazione completamente residenziale attribuita direttamente.

## OBIETTIVI

- Potenziamento della funzione turistico-ricettiva.
- Completamento del margine urbano in località partenza.
- Riorganizzazione della zona partenza degli impianti sciistici.
- ~~Realizzazione di un nuovo parcheggio in località partenza~~
- Potenziamento del polo sportivo con la realizzazione del palaghiaccio sull'area in cessione prevista dal presente ambito. La realizzazione del palaghiaccio avverrà in una fase successiva e con procedura autonoma (art. 40 LR 12/2005 e smi) rispetto al presente ambito.

## PRESCRIZIONI

- ~~Obbligo Piano Paesistico di Contesto.~~
- ~~Realizzazione ampliamento stradale.~~
- Obbligo cessione e realizzazione parcheggio (mq. 1.131), cessione area da destinarsi a parcheggio (mq. 4.206) area (circa mq 7.334) salvo che la proprietà non sia già acquisita al patrimonio comunale.
- ~~Obbligo mitigazione ambientale verso le aree agricole.~~
- ~~In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale previo indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.~~
- Si prevede l'obbligo di inserire nella convenzione con il comune adeguati progetti di mitigazione e compensazione ecologica (quest'ultima eventualmente supportata dal Metodo Strain, BTC Ingegneri, ecc.) affinché sia garantita la sostenibilità ecopaesaggistica dell'ambito.

## VINCOLI

Aree rispetto di fiumi torrenti corsi acqua pubblici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)

## SERVIZI

<b>Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili</b>	
Area di cessione	0
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	1.131
Parcheggio pubblico da cedere all'A.C.	4.206
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	800
<b>Totale</b>	<b>6.137</b>
Area da cedere all'A.C. per servizi sportivi	circa 6.836
Area da cedere all'A.C. per allargamento strada	circa 498
<b>Totale</b>	<b>circa 7.334</b>

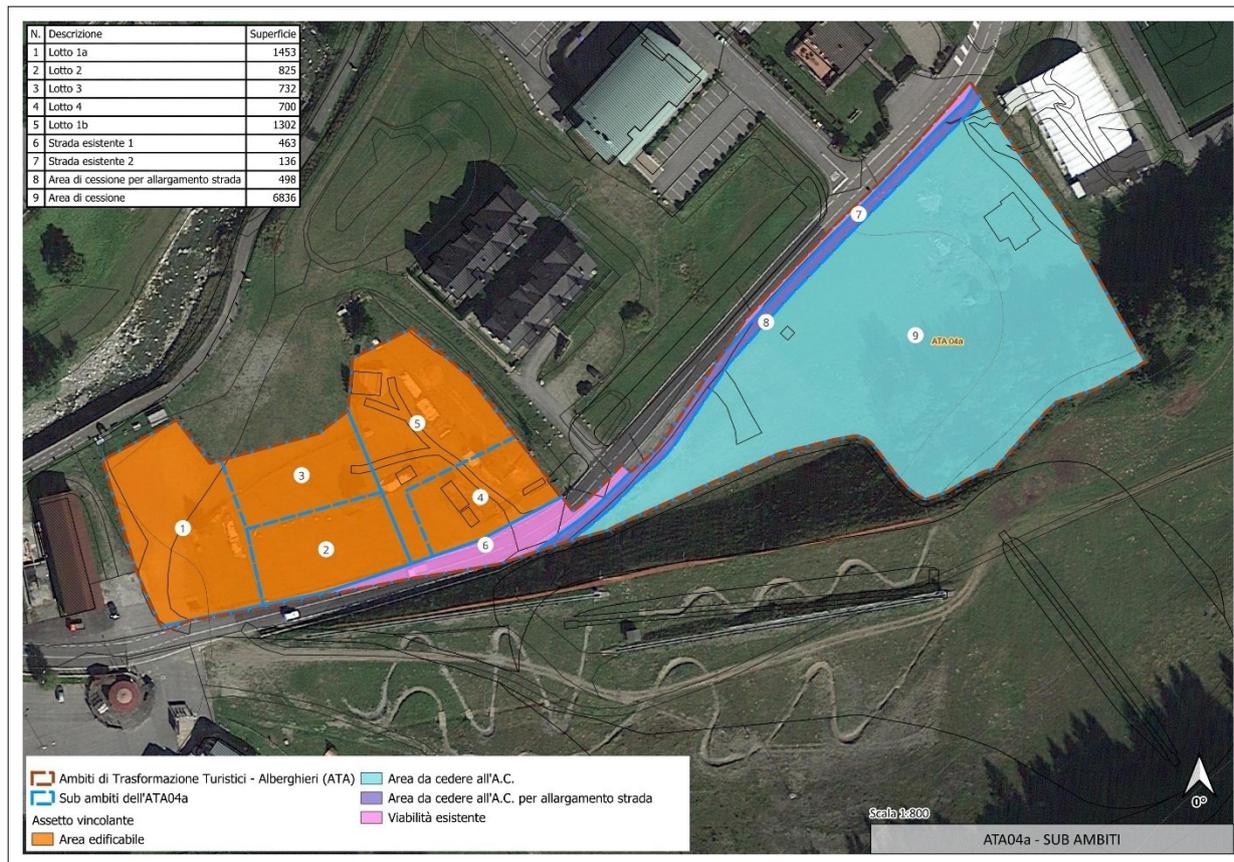
I servizi minimi e le dotazioni degli AT riportati nello specifico articolo del PdS si considerano già assolti con le presenti cessioni.

**ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI**

Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive; Filari e siepi continuo

**RICOGNIZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI E DELLE SUPERFICI INTERESSATE DALL'ATA**

Foglio (n.)	Mappale (n.)	Sup. catastale (mq)	Sup. interessata (mq)	Percentuale (%)
		A	B	C=B/Ax100
STRADE		103	103	
26	658	501	501	100,00%
26	659	189	189	100,00%
26	142	720	720	100,00%
26	145	2.090	2.031	97,18%
26	146	1.040	1.040	100,00%
26	147	800	800	100,00%
26	156	1.750	125	7,14%
26	157	1.040	358	34,42%
26	158	640	373	58,28%
26	159	630	493	78,25%
26	161	970	309	31,86%
26	162	940	927	98,62%
26	163	530	530	100,00%
26	337	320	320	100,00%
26	493	277	277	100,00%
26	494	245	245	100,00%
26	496	55	55	100,00%
26	497	110	110	100,00%
26	499	310	310	100,00%
26	500	125	125	100,00%
26	502	80	80	100,00%
26	503	60	60	100,00%
26	504	190	190	100,00%
26	506	250	250	100,00%
26	507	220	220	100,00%
26	508	145	145	100,00%
26	509	410	410	100,00%
26	510	355	154	43,38%
26	511	260	260	100,00%
26	512	160	160	100,00%
26	604	296	11	3,72%
26	606	55	4	7,27%
26	608	57	4	7,02%
26	610	295	27	9,15%
26	623	1.227	755	61,53%
26	626	99	99	100,00%
		17.544	12.770	

**ATTUAZIONE A STRALCIO****PARAMETRI PER ATTUAZIONE A STRALCIO**

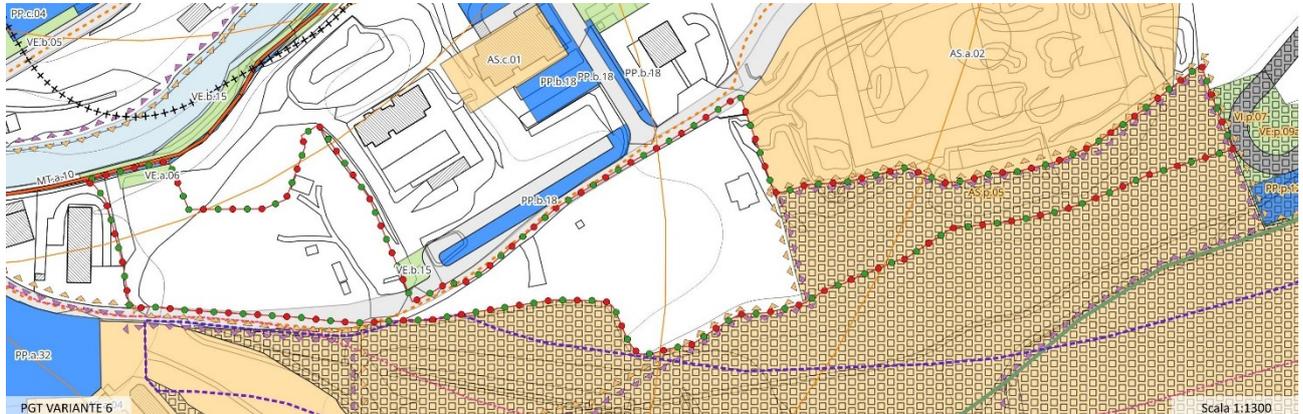
N.	SUB ambiti	Mappali di riferimento	DESTINAZIONE	SL ASSEGNATA
1 - 5	Lotto 1	f. 26 m. 145 (50%) f. 26 m. 146; 159; 161; 162; 337; 493; 623; 626 f. 26 m. 156 f. 26 m. 157 f. 26 m. 500; 504; 506; 508 f. 26 m. 507; 658 f. 26 m. 509; 511; 659	Residenziale	1.800
2	Lotto 2	f. 26 m. 163 f. 26 m. 142 f. 26 m. 497; 499; 502; 503	turistico/alberghiere secondo il rapporto precedentemente riportato	737
3	Lotto 3	f. 26 m. 147 f. 26 m. 158 f. 26 m. 494; 496	turistico/alberghiere secondo il rapporto precedentemente riportato	600
4	Lotto 4	f. 26 m. 145 (50%)	turistico/alberghiere secondo il rapporto precedentemente riportato	413
<b>TOTALE</b>				<b>3.550</b>

La divisione in lotti così proposta non è vincolante. In fase attuativa è possibile modificare i lotti, mentre risulta vincolante la SL totale assegnata e le destinazioni assegnate ai mappali.

<b>N.</b>	<b>SUB ambiti</b>	<b>Prescrizioni</b>
6-7	Strada esistente	Viabilità esistente.
8	Area di cessione per allargamento strada	Viabilità destinata all'allargamento. In sede di progettazione tale superficie può cambiare sia in aumento che in diminuzione ed anche con una collocazione diversa da quella prevista.
9	Area di cessione per servizi sportivi	Tale superficie sarà destinata al palaghiaccio e ai servizi complementari. L'attuazione avverrà come da progetto in Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 40 della LR 12/2005 e smi.

### 3.2.2. PIANO DEI SERVIZI

#### PS3 - Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto



**Legenda**

- Confine comunale del database topografico
- Ambito della VAR 6 al PGT

**VINCOLI (estratto)**

- Aree di notevole interesse pubblico (DM 22/04/1972)
- ▭ Aree rispetto
- ▭ Fasce di rispetto stradale
- ▭ Corridoi di salvaguardia infrastrutturale di progetto
- ▭ Serbatoio idrico
- ✕✕✕✕ Rispetto cimiteriale

**Parco dell'Adamello**

- ▭ Confine Parco Regionale dell'Adamello

**DOCUMENTO DI PIANO (estratto)**

- Ambiti di maturazione dei diritti e crediti edificatori
- 1 Temù - Avio
- 2 Pontagna
- 3 Villa Dalegno

**PIANO DELLE REGOLE (estratto)**

- Perimetro nuclei di antica formazione
- ★ Beni storico culturali
- Sistema della viabilità
- ▭ Viabilità esistente
- ▭ Viabilità di progetto

**Sistema delle acque**

- ▭ Corsi d'acqua e laghetti alpini

**PIANO DEI SERVIZI**

- Viabilità progetto**
- ▭ Rotatoria
- ▭ Viabilità di by-pass
- ▭ Viabilità di progetto indicativa
- Sistema mobilità e trasporti (MT)**
- Percorsi ciclopedonali ESISTENTI**
- ▭ Percorso ciclopedonale, Esistente
- Percorsi ciclopedonali DI PROGETTO**
- ▭ Percorso ciclopedonale, Progetto
- ▭ Ciclovìa del Fiume Oglio
- ▭ Linee del trasporto pubblico
- ▭ Fermate del trasporto pubblico
- ▭ Area di influenza delle fermate del trasporto pubblico
- ▭ Impianti di risalita

**SERVIZI ESISTENTI**

- ▭ Sistema dell'istruzione (IS)
- ▭ Sistema dei servizi di interesse pubblico (IP)
- ▭ Sistema delle strutture religiose (SR)
- ▭ Sistema della cultura, sport e tempo libero (AS)

**SERVIZI ESISTENTI**

- ▭ Sistema del verde (VE)
- ▭ Sistema dei parcheggi (PP)
- ▭ Sistema impianti tecnologici (IT)
- Campo scuola sci
- ▭ Pista di sci nordico
- ▭ Pista di sci nordico (pista di fondo)

**SERVIZI DI PROGETTO**

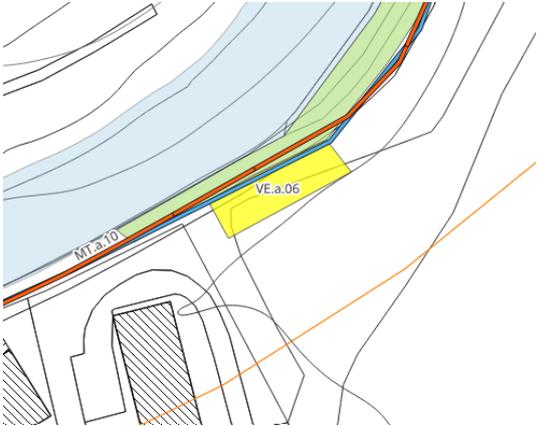
- ▭ Sistema dei servizi di interesse pubblico (IPP)
- ▭ Sistema delle strutture religiose (SRp)
- ▭ Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)
- SERVIZI DI PROGETTO**
- ▭ Sistema del verde (VEp)
- ▭ Sistema dei parcheggi (PPp)
- ▭ Sistema impianti tecnologici (ITp)
- ▭ Sistema della viabilità (VIp)
- SERVIZI DI PROGETTO AS.p.04**
- ▭ Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)

Figura 8: Estratto PS3a\_VAR5: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord) - scala 1:2.000

**01a\_VAR1 Norme tecniche di P.G.T.**

[NON VIENE MODIFICATO]

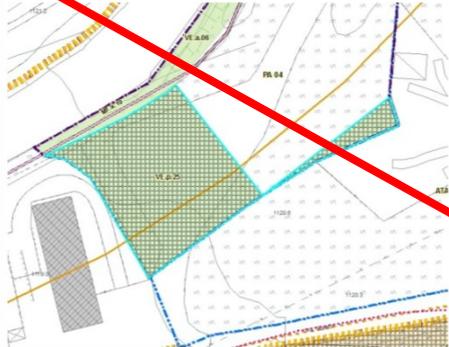
**PS1\_VAR1: Inventario dei servizi esistenti****Scheda VE.a.06**

<b>Identificativo:</b>		<b>VE.a.06</b>
		
<b>Identificazione</b>		
Denominazione:	Area attrezzata	
Frazione / Località:	Pontagna - Saletti	
Indirizzo:	Lungo fiume	
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:	147 mq	
<b>Localizzazione</b>		
Compatibilità con le funzioni al contorno:	Buona	
Integrazione col contesto:	Buona	
Bacino d'utenza:	Sovracomunale	
<b>Gestione</b>		
Proprietà:	Pubblica	
Gestore:	Tipo di gestione (pubblico)	
Convenzionato:	No	
<b>Accessibilità</b>		
N posti auto in contiguità:	Non presenti	
Trasporto pubblico o convenzionato:	Non Presente	
Barriere architettoniche esterne alla struttura:	Limitate	
<b>Fruibilità</b>		
Barriere architettoniche interne:	Presenti: area a prato	
Stato di conservazione immobile:	Buone	
Condizioni di agibilità:	Buone	
Attività:	Verde attrezzato con area picnic	
<b>Criticità</b>		
Criticità/Proposte:		

**PS2\_VAR5: Inventario dei servizi di progetto****Scheda AS.p.05**

<b>Identificativo:</b>		<b>AS.p.05</b>
		
<b>Identificazione</b>		
Tipologia servizio proposta:	Sistema della cultura, sport e tempo libero (ASp)	
Frazione / Località:	Pontagna	
Indirizzo:	-	
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:	5.022 mq	
Attuazione:	Pubblica / Privata (art. 40 LR 12/2005 e smi)	

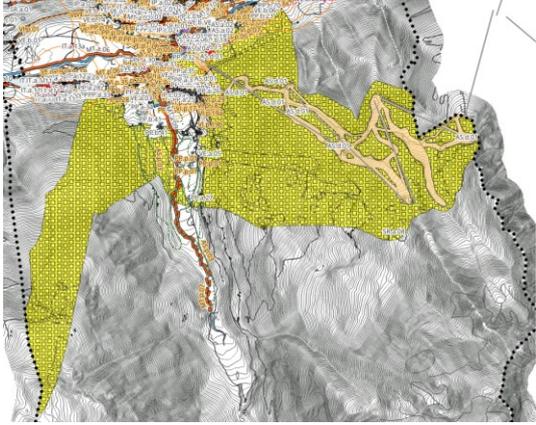
## Scheda VE.p.25

Identificativo:		VE.p.25
		
<b>Identificazione</b>		
Tipologia servizio proposta:		Cessione area
Frazione / Località:		Pontagna
Indirizzo:		via Saletti
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:		1.149 mq.
Superficie territoriale pubblica:		- mq
Superficie territoriale privata:		1.149 mq
Attuazione:		PA 04

**SCHEDA CANCELLATA**

**Servizio attuato e superficie ceduta di proprietà del comune di Temù.**

## Scheda AS.p.04

Identificativo:		AS.p.04
		
<b>Identificazione</b>		
Tipologia servizio proposta:	Attrezzature per la pratica dello sci	
Frazione / Località:	Val d'Avio	
Indirizzo:	-	
<b>Dati</b>		
Superficie lotto:	<del>3.583.592 mq.</del> 3.578.570 mq.	
Attuazione:	Pubblica / Privata	

### 3.2.3. PIANO DELLE REGOLE

#### PR4 - Classificazione generale degli ambiti

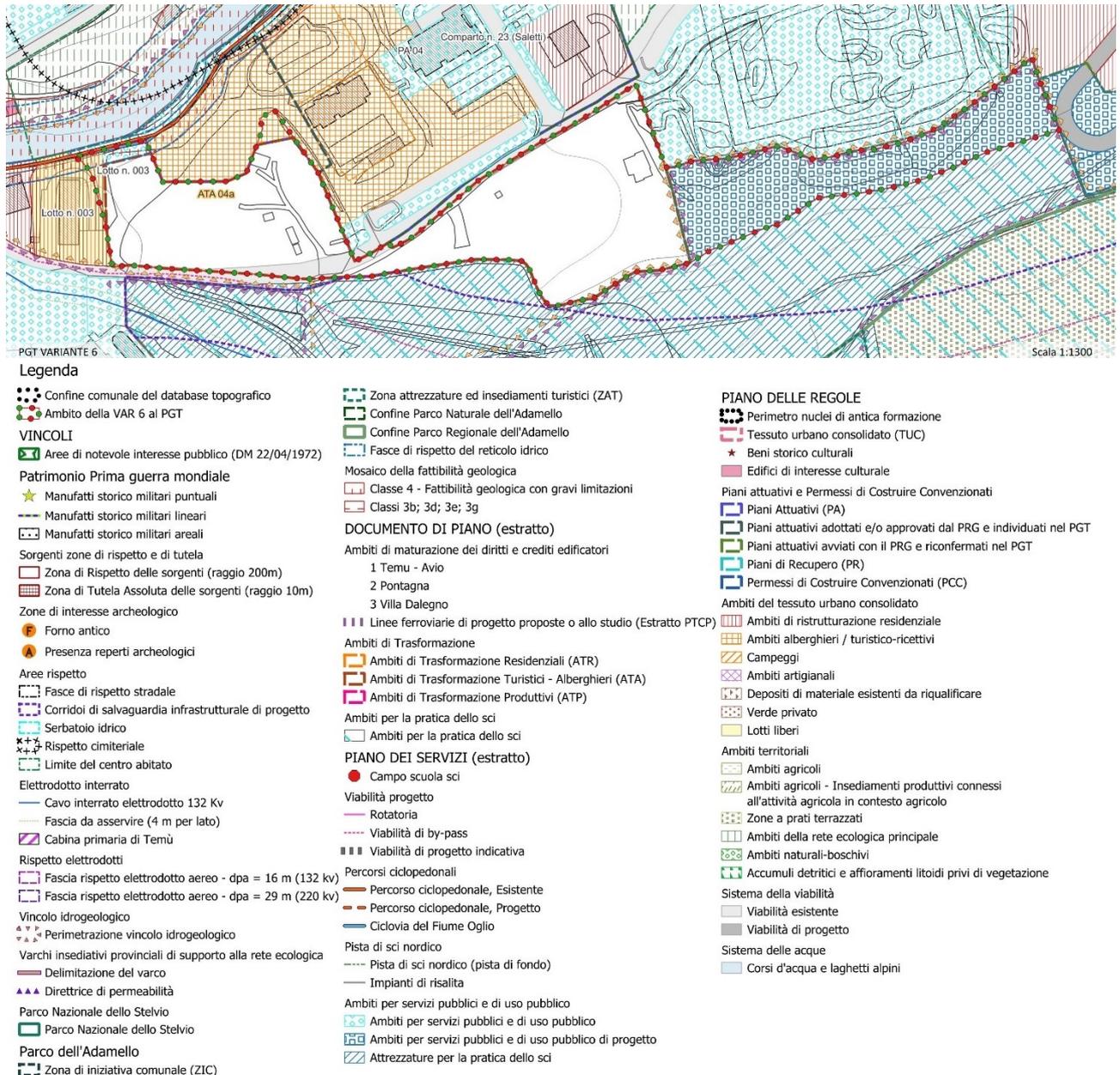


Figura 9: Estratto PR4b\_VAR5: Classificazione generale degli ambiti (Nord) - scala 1:2.000

## **01a\_VAR1 Norme Tecniche di PGT**

[NON VIENE MODIFICATO]

### 3.3. CONFRONTO TAVOLE PGT VIGENTE - PGT VARIANTE

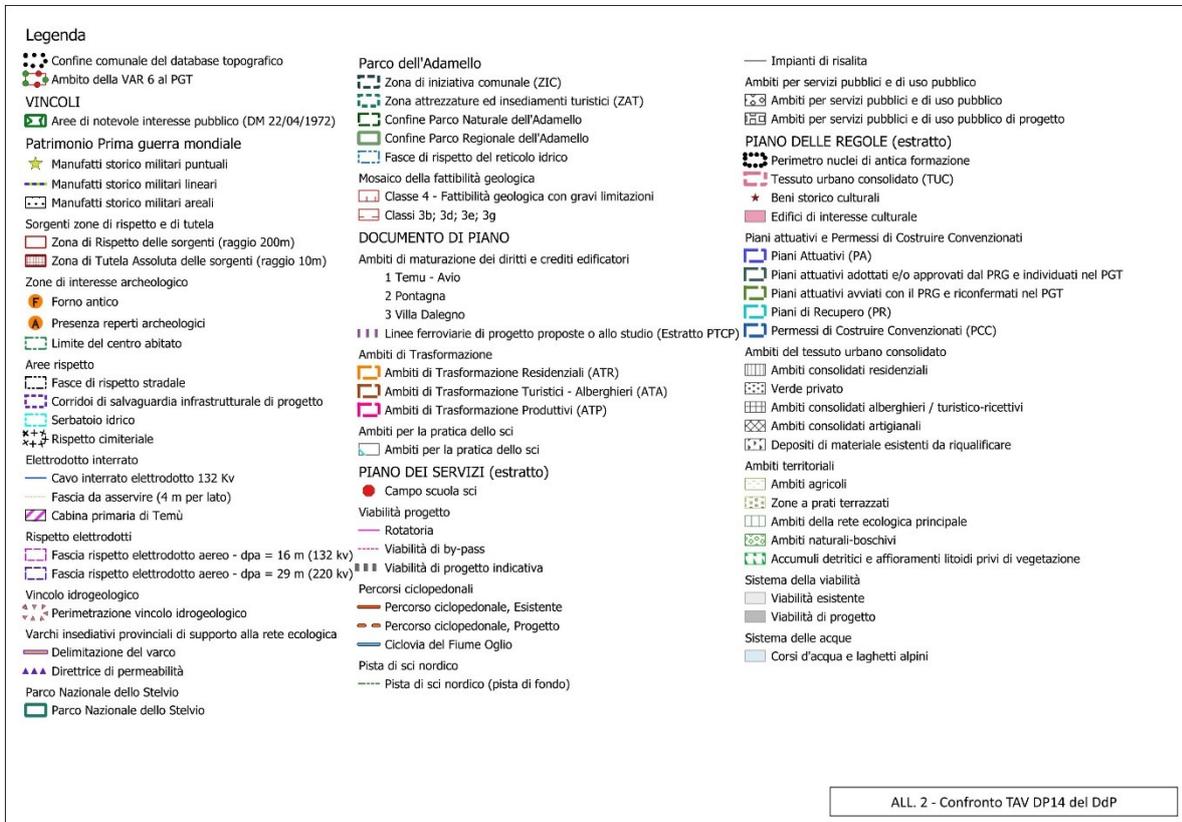
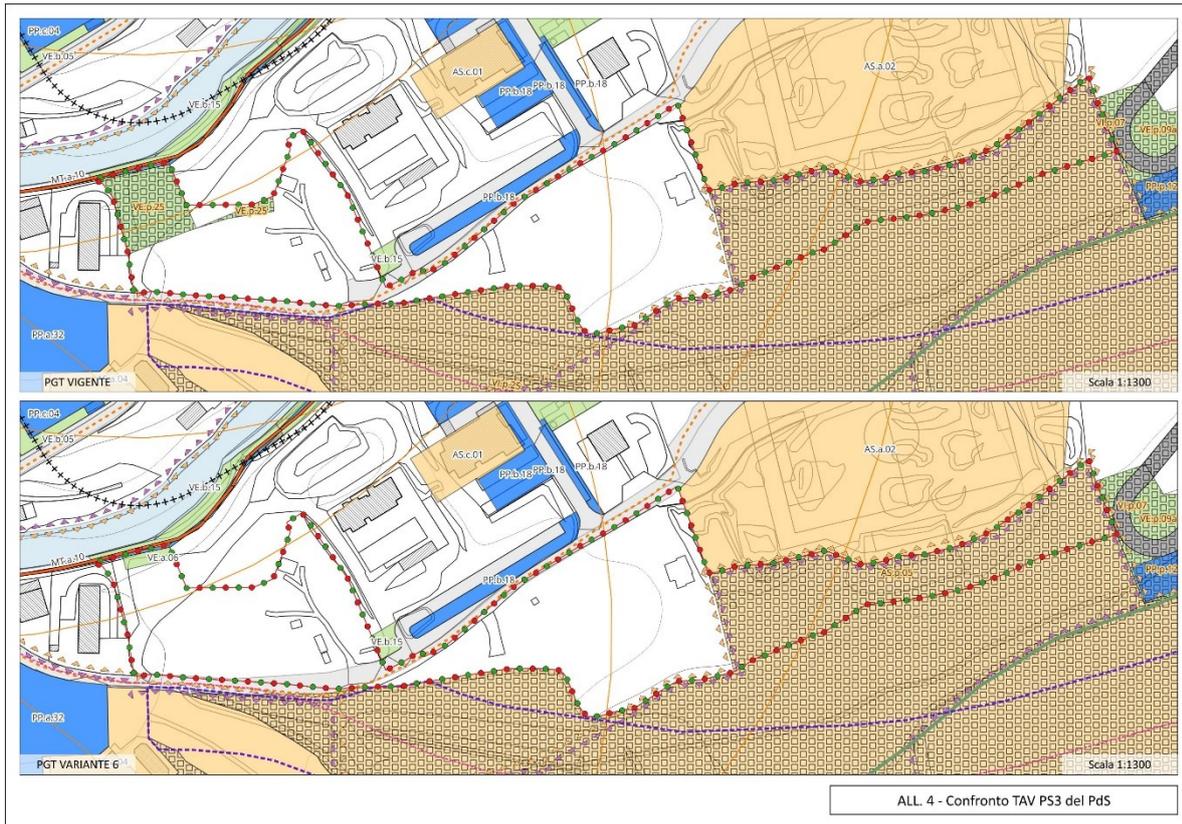
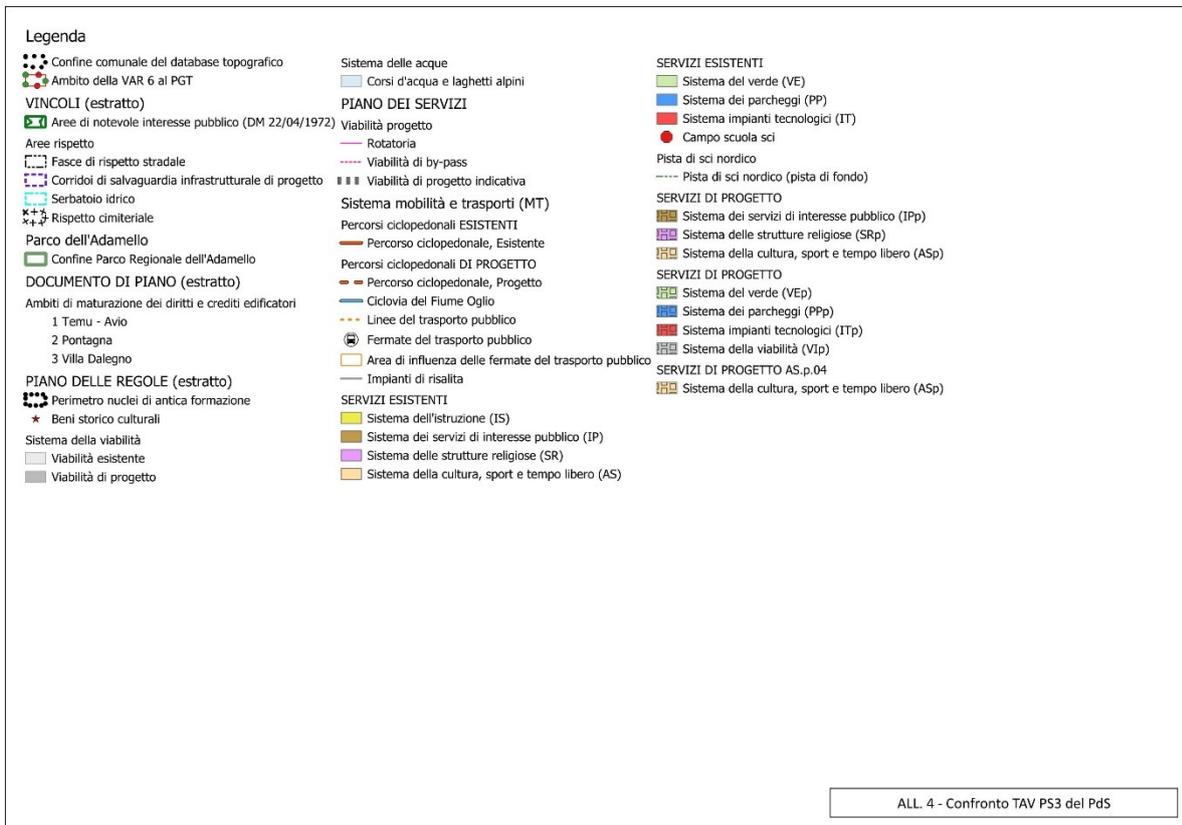


Figura 10: Estratto ALL. 2 – Confronto TAV DP14 del DdP



ALL. 4 - Confronto TAV PS3 del PdS



ALL. 4 - Confronto TAV PS3 del PdS

Figura 11: Estratto ALL. 4 - Confronto TAV PS3 del PdS

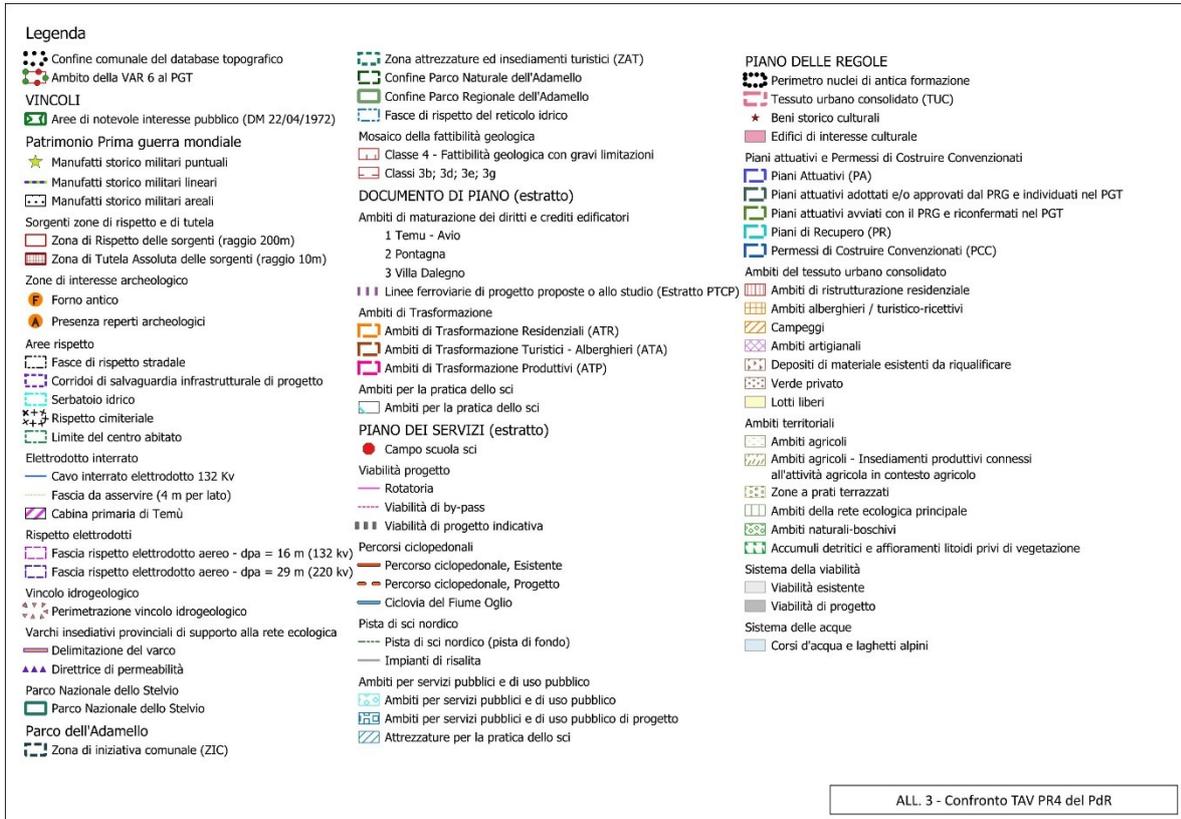
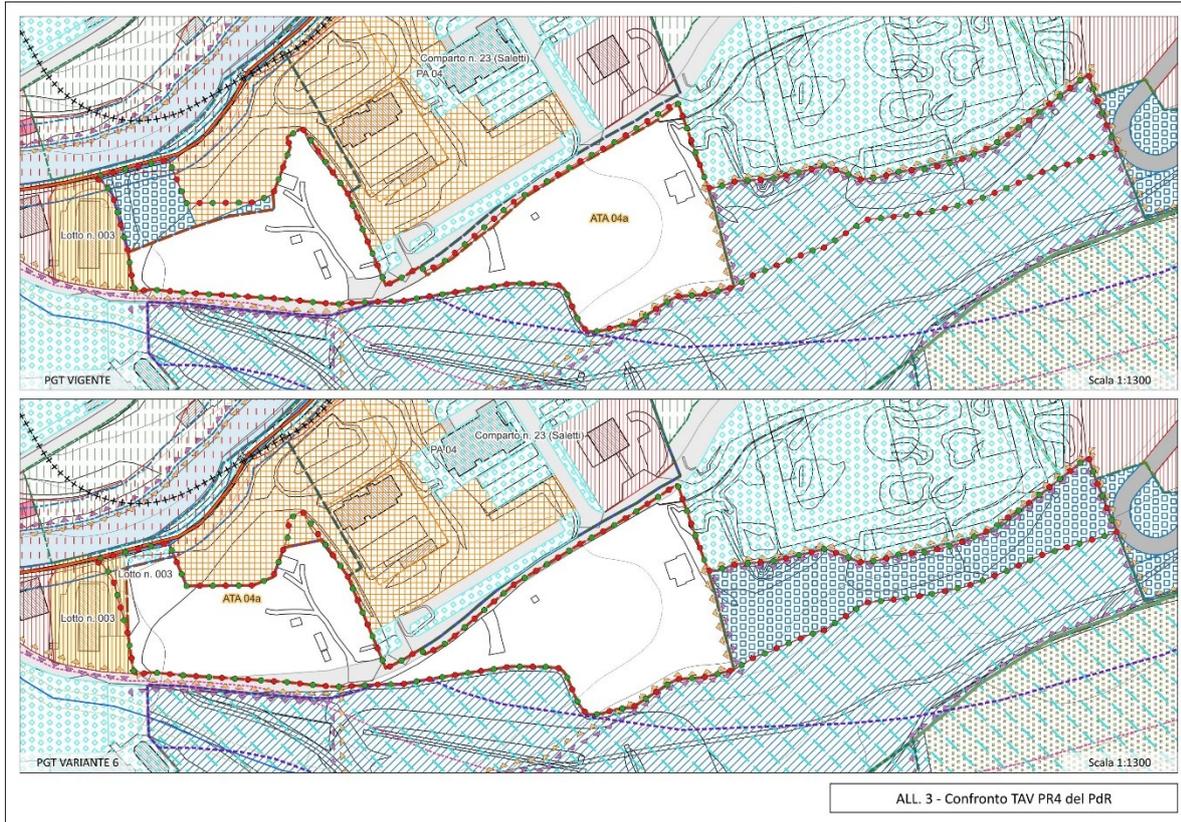


Figura 12: Estratto ALL. 3 - Confronto TAV PR4 del PdR

### 3.4. ESTRATTI TRIDIMENSIONALI (Google Earth)

Di seguito gli estratti tridimensionali dell'area su Google Earth.



Figura 13: Immagine fotografica 1



Figura 14: Immagine fotografica 2



Figura 15: Immagine fotografica 3



Figura 16: Immagine fotografica 4

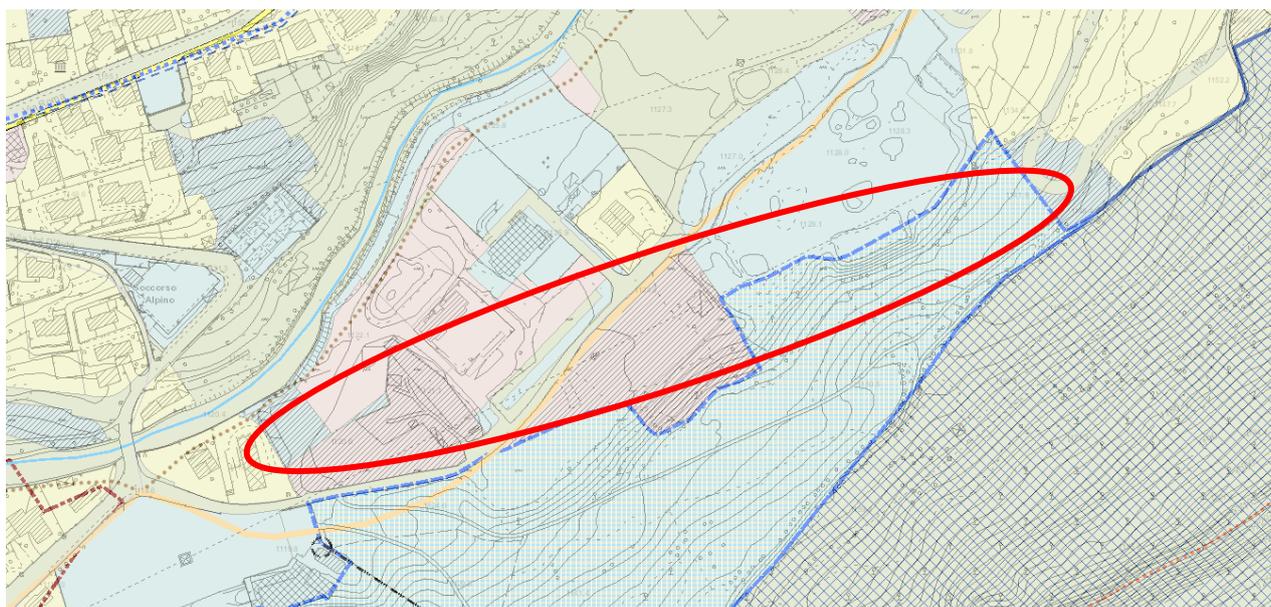
## 4. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

La Provincia di Brescia ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento con Delibera del Consiglio Provinciale n.31 del 13 giugno 2014.

In dettaglio vengono analizzate le seguenti tavole, per riscontrare se la variante proposta genera delle interferenze rispetto a quanto previsto dal piano provinciale.

Gli estratti sono stati fatti dal GeoPortale della Provincia di Brescia - <https://sit.provincia.brescia.it/atlane/piano-territoriale-coordinamento-provinciale-ptcp-vigente>

### 4.1.1. Tavola 1 - Struttura e mobilità



#### SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

Nuclei d'antica formazione (IAF)

esistenti

previste

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

Ambiti a prevalente destinazione produttiva

Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale

Insediamenti turistici-ricettivi

Insediamenti per servizi comunale e sovracomunali

Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)

Ambiti Produttivi Comunali

#### -- Rete su gomma e a fune

Linee suburbane (S-Link)

Linee locali

#### -- Rete su natante

Linee di navigazione

#### -- Stazioni, fermate, porti e aeroporti



Fermate metropolitana esistenti



Stazioni/Fermate ferroviarie esistenti (linee S)



Fermate linee S-Link



Porti e approdi



Fermate metropolitana di progetto



Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate

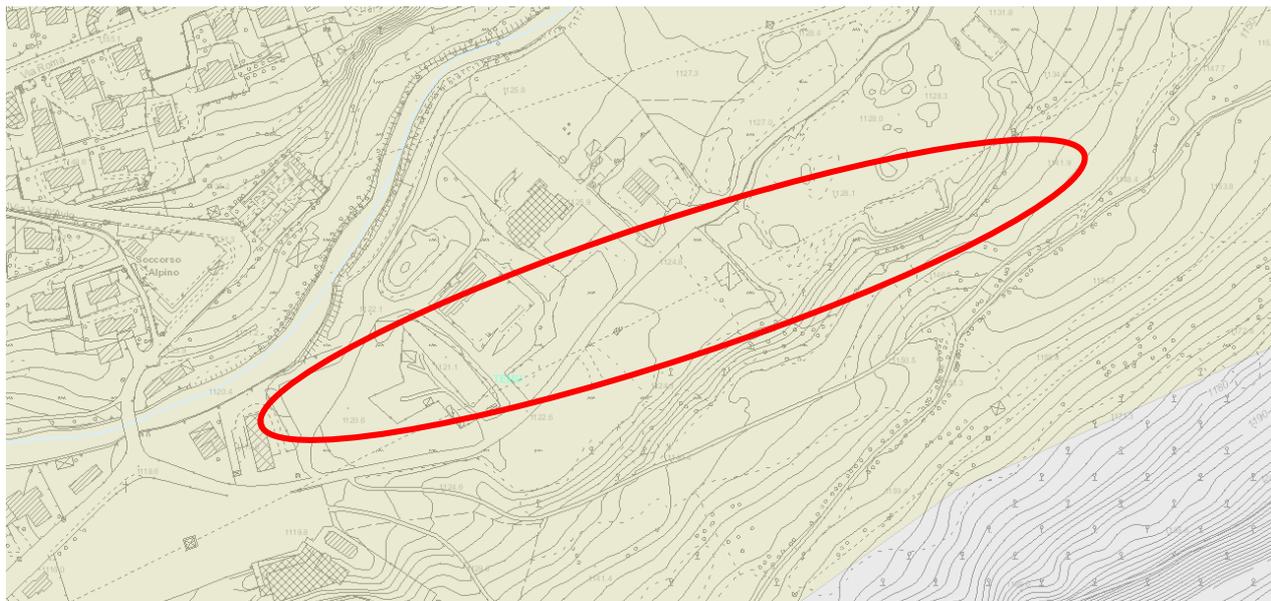


Fermate linee TPL



Aeroporti esistenti

#### 4.1.2. Tavola 2.1 - Unità di paesaggio



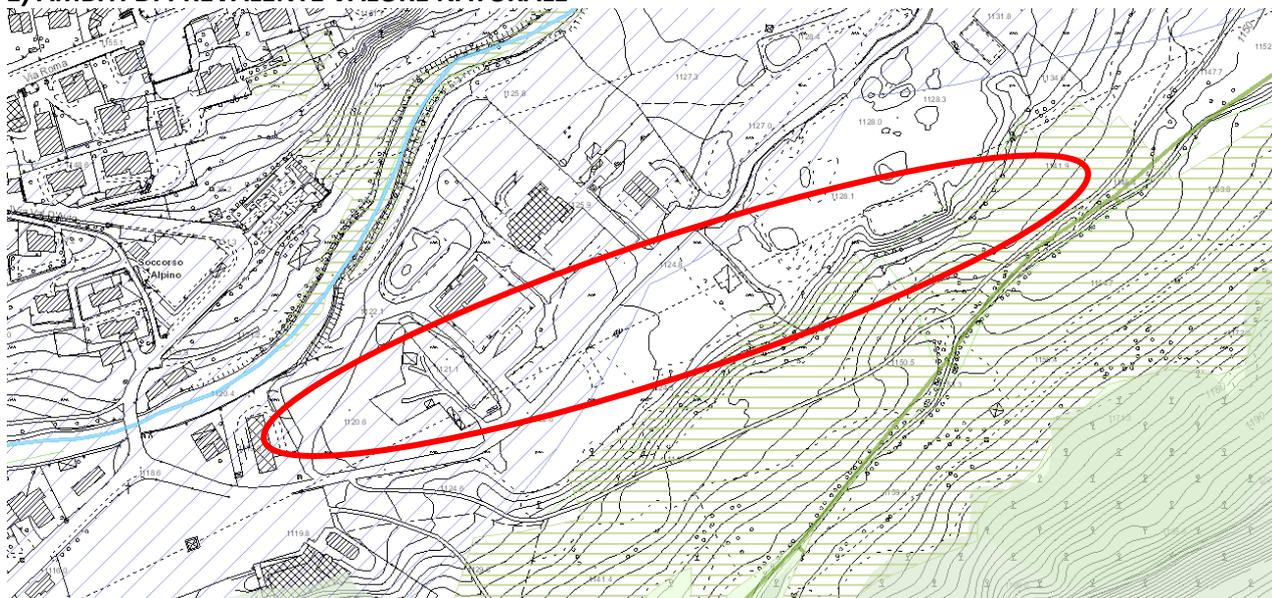
- Fiumi e corsi d'acqua minori
- Unità di Paesaggio
- Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno
- Adamello

3. Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno: la valle è caratterizzata dall'azione del fiume Oglio che disegna una morfologia asimmetrica dovuta alla differente composizione litologica dei massicci montuosi; essa dà vita a versanti più scoscesi sul lato sinistro e versanti più dolci sul lato destro della vallata. Nel fondovalle la presenza antropica si fa più consistente e diventa l'elemento caratterizzante e governante del paesaggio, in particolare negli ultimi decenni essa si è intensificata in seguito allo sviluppo turistico determinato soprattutto dagli sport invernali.

1. Adamello: l'UdP si caratterizza per il forte carattere alpino; è dominata dalle energie di rilievo che costituiscono il massiccio dell'Adamello con affioramenti rocciosi, creste a profilo seghettato e potenti falde di detrito. In quota la fisionomia morfologica è dominata dall'azione del ghiacciaio, mentre più a valle s'incontrano diffusi ambiti boscati intervallati da pascoli nei quali la presenza antropica diventa avvertibile, tale presenza si fa più osservabile mano a mano che si scende verso il fondovalle. Il territorio è in buona parte compreso nel Parco dell'Adamello.

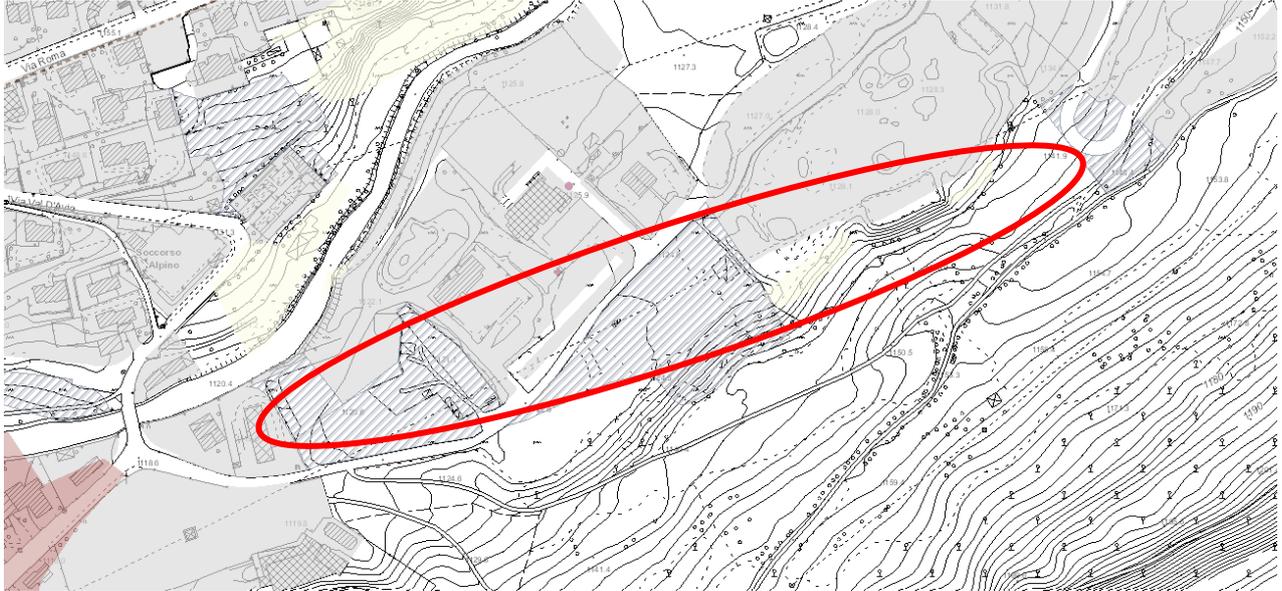
### 4.1.3. Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio

#### 1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE



-  Fasce fluviali
-  Pascoli e prati permanenti, alpeggi
-  Boschi, macchie e frange boscate
-  Corsi idrici principali: fiumi e torrenti

Codice	17170001
Nome	<b>FIUME OGLIO</b>
Tratto vincolato	Tutto il tratto che è confine di provincia o che scorre in prov.fino alla confluenza di val Malza e Torrente Ercavallo

**2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE**

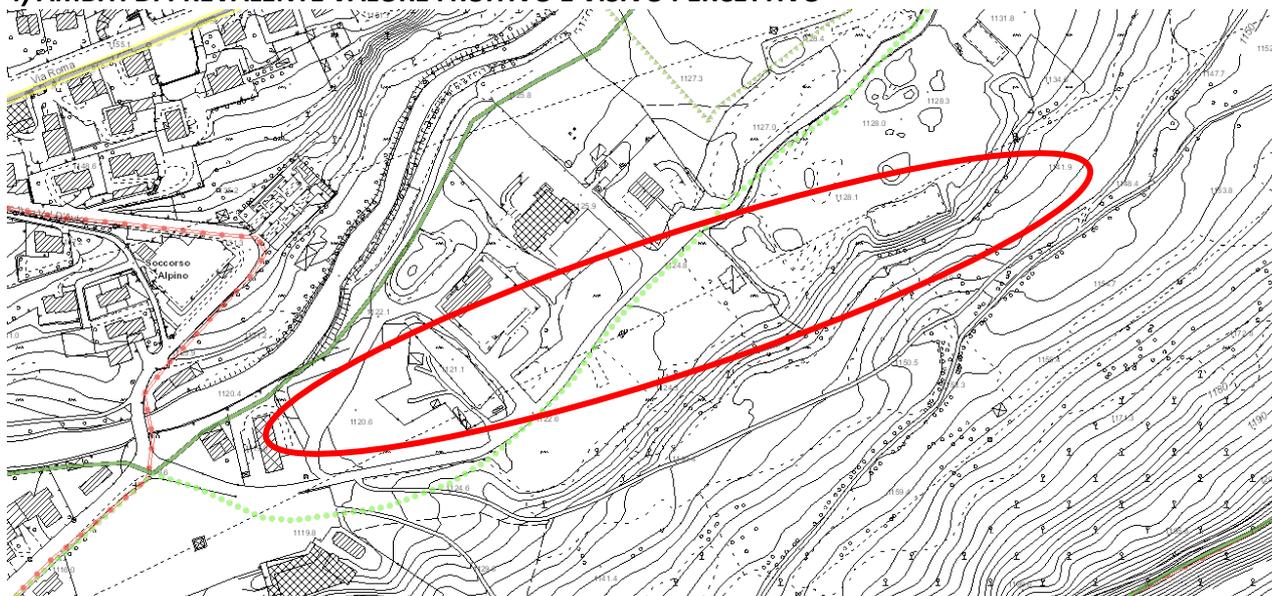
Sistemi dei centri e nuclei urbani

 Altre aree impegnate da PGT vigenti

 Altre aree edificate

Sistemi dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

 Seminativi e prati in rotazione

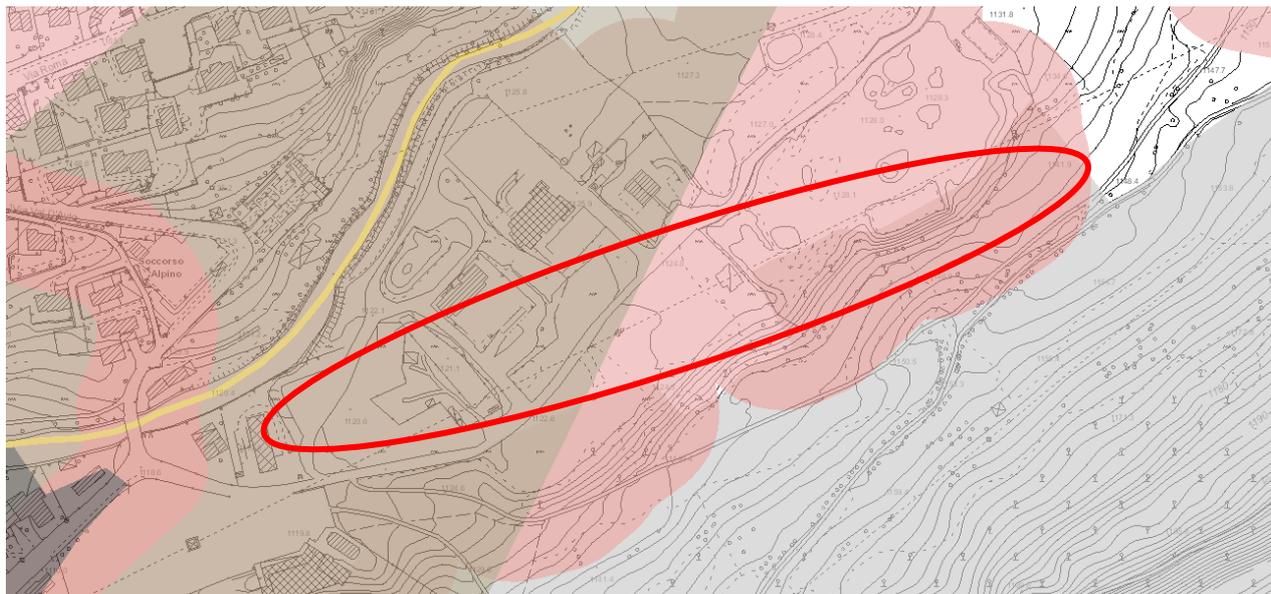
**3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE****4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO**

Tracciati guida paesaggistici (art. 26 NTA-PPR)

- Tracciati guida paesaggistici
- Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale
- Piste ciclabili provinciali
- Ippovie
- Luoghi della rilevanza percettiva
- limite varco
- ▲▲▲ passaggio varco

**Tracciati guida paesaggistici: ALTA VALLECAMONICA - da Capo di Ponte a Ponte di Legno**

#### 4.1.4. Tavola 2.3 - Fenomeni di degrado del paesaggio. Aree a rischio degrado diffuso



Corsi d'acqua fortemente inquinati

 Media

Aree a rischio di degrado in essere

 Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa

Fenomeni di degrado potenziale

 Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna

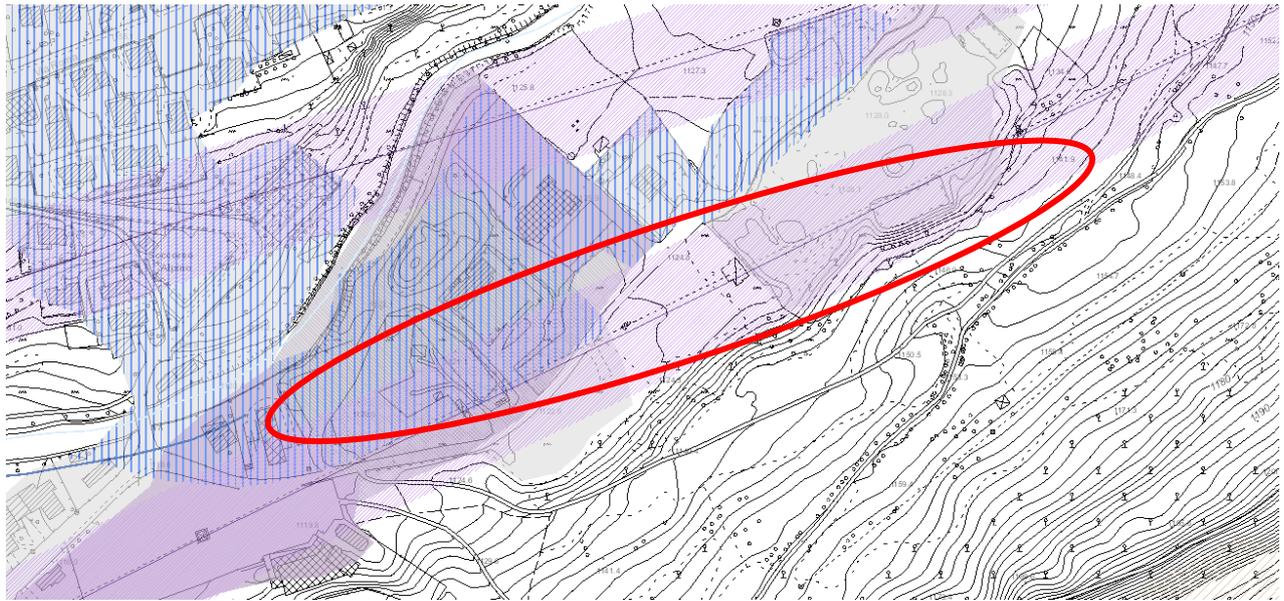
Ambiti sciabili

 Ambiti sciabili

Dispersione insediativa: fenomeno per il quale la struttura insediativa non è riconoscibile. È caratterizzata da bassa densità insediativa e alto consumo di suolo, di risorse e di paesaggio; è presente un'alta commistione tra attività umane, rurali e naturali;

Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna: interessa le aree agricole caratterizzanti i paesaggi montani per le quali la sospensione delle pratiche colturali provoca significative trasformazioni dei luoghi;

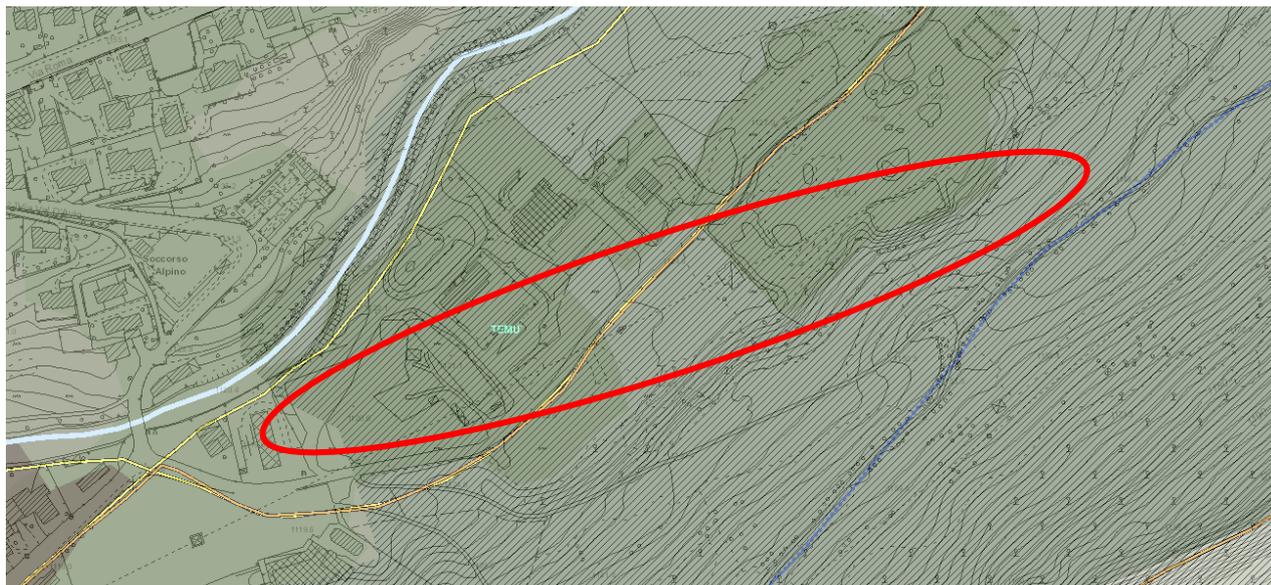
Domini sciabili per i quali si prevede la minimizzazione degli impatti attraverso opportuni progetti complessivi di inserimento paesistico ambientale e la verifica della durabilità nel tempo della tenuta economica degli interventi al fine di prevenire processi di degrado dovuti all'abbandono degli impianti e delle strutture.

**4.1.5. Tavola 2.4 - Fenomeni di degrado del Paesaggio. Elementi puntuali**

-  Insediamenti insistenti su aree a rischio idrogeologico (aree alluvionali)
-  Insediativo
-  Distanza di Prima Approssimazione massima (DPA)

L'elettrodotto è stato interrato

#### 4.1.6. Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica



 Elementi primari e secondari della rete idrografica

 Sentieri

 Percorsi ciclabili

 Parchi Nazionali e Regionali

 Corridoi ecologici primari

 Insediativo

 Ambiti fortemente antropizzati delle valli fluviali

Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete natura 2000

 Alpi e Prealpi Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete natura 2000

Aree ad elevato valore naturalistico

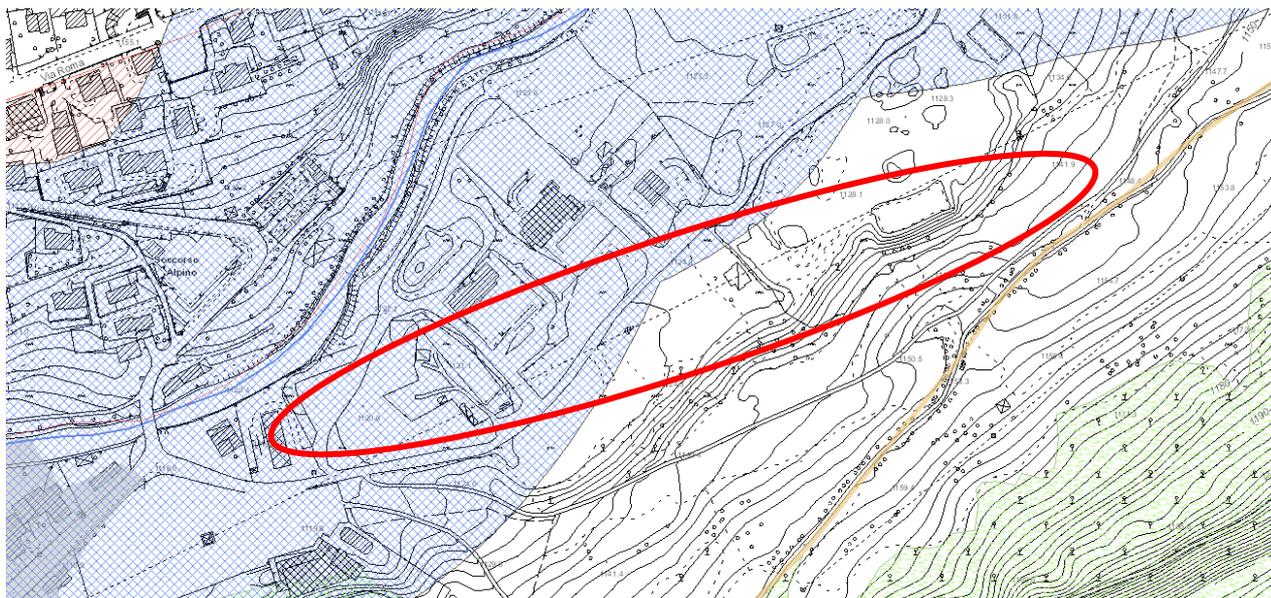
 Aree ad elevato naturalistico

Corridoi ecologici primari

 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

Domini sciabili da PTCP

 Domini sciabili da PTCP

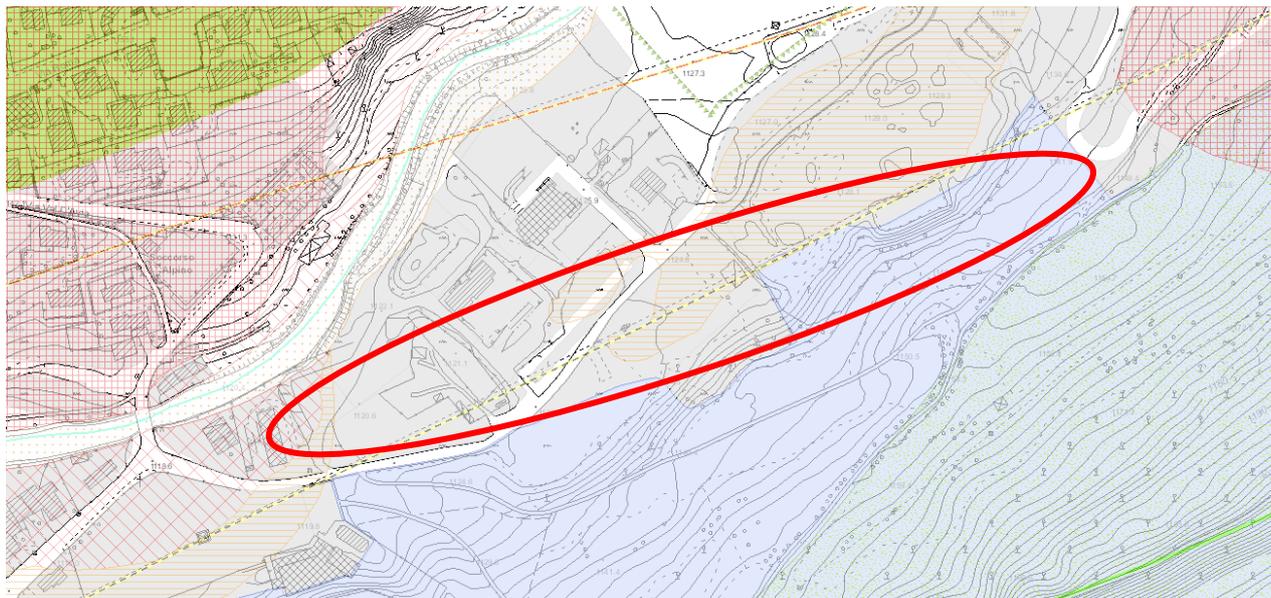
**4.1.7. Tavola 2.7 - Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali**

Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f)

 Parco dell'Adamello

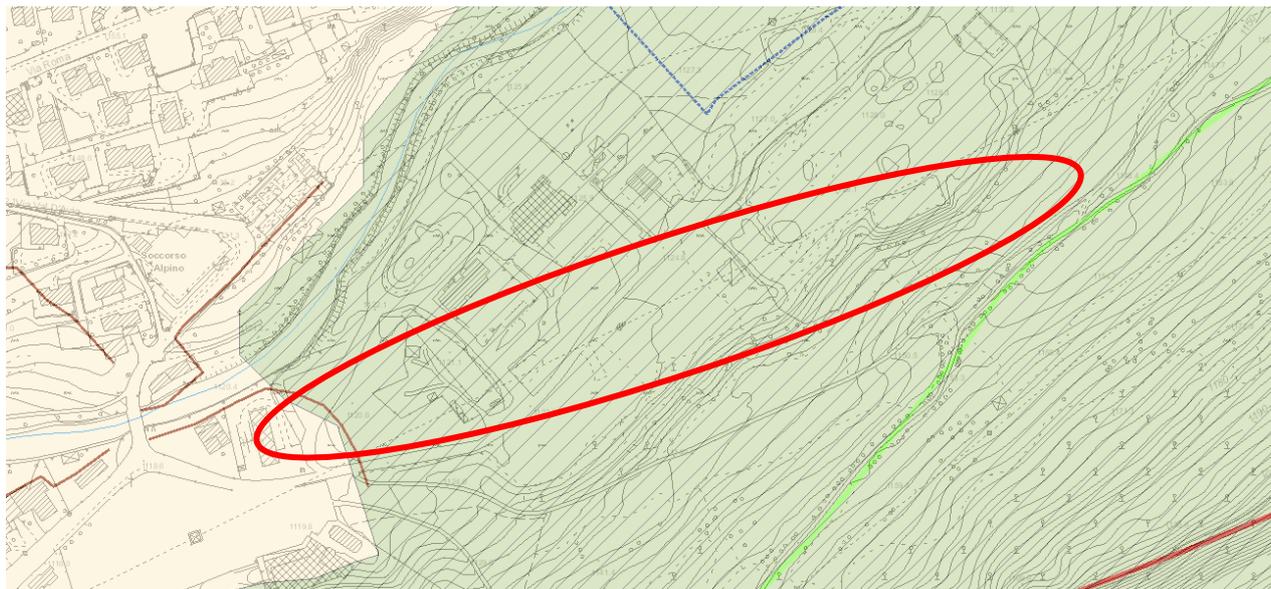
 Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex L. 431/85)

#### 4.1.8. Tavola 3.3 - Pressioni e sensibilità ambientali



- Corridoi ecologici da REP: corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
- Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98
- Area a pericolosità media o moderata (Em)/Modifiche e integrazioni
- Area a pericolosità elevata (Eb)/Modifiche e integrazioni
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)/Modifiche e integrazioni
- Barriere insediative
- Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva, servizi
- Sistemi produttivi
- Sistema produttivo: Ponte di Legno - Temù
- Domini sciabili
- Domini sciabili

#### 4.1.9. Tavola 4 - Rete Ecologica



— Reticolo idrico principale

— Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici (Art. 54 PTCP)

■ Parchi regionali nazionali

■ Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa (Art. 48 PTCP)

Corridoi ecologici primari

■ Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano (Art. 47 PTCP)

■ Aree ad elevato valore naturalistico (Art. 44 PTCP)

Varchi REP (Art. 52 PTCP)

— Delimitazione varco

--- Diretrice di permeabilità del varco

Elementi di primo livello della RER

□ Alpi e Prealpi Elementi di primo livello della RER

#### Art. 44 Aree di elevato valore naturalistico

1. Corrispondono a porzioni del territorio provinciale sia in aree di montagna che di pianura che ricadono prevalentemente all'interno degli elementi di primo livello della RER.

2. **Obiettivi** della Rete Ecologica:

a) mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo fondato il sistema ecologico alpino anche rispetto agli ambiti confinanti e riconoscimento e valorizzazione dei servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

b) controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni riconoscendo anche i servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

c) favorire azioni di sviluppo locale ecosostenibile e di valorizzazione dei servizi ecosistemici;

d) favorire la valorizzazione ecologica di aree specifiche nelle quali attivare interventi di diversificazione della biodiversità che risultino di supporto alle "core areas".

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti **indirizzi**:

- a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito ed il ruolo di servizio ecosistemico svolto (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) per gli interventi che possono interferire con lo stato ambientale esistente dovranno essere valutate con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario o comunque conservazionistico valutate attraverso specifiche indagini;
- c) gestione dei boschi (attraverso la silvicoltura naturalistica) e delle praterie alpine valorizzandone i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);
- d) conservazione e gestione sostenibile dei laghi e dei corsi d'acqua (sorgenti, ruscelli, ecc.) alpini e montani;
- e) favorire interventi di rinaturalizzazione in corrispondenza delle sponde lacuali anche in correlazione con gli indirizzi espressi;
- f) ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;
- g) riconoscimento e conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come ad esempio il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- h) possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, idroelettrica, da biomasse) subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale nel rispetto di quanto indicato all'art. 31. Per quanto riguarda l'utilizzo di biomasse dovrà essere favorito l'utilizzo di quelle provenienti dalle adiacenze dell'impianto o in ambito provinciale;
- i) favorire sistemi turistici per la fruizione turistica eco-compatibile che possano avere come esito un maggiore presidio e controllo degli ambiti montani;
- j) mantenimento o ripristino dell'equilibrio idromorfologico e dell'assetto naturale dei corsi d'acqua.
- k) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

#### **Art. 47 Corridoi ecologici principali**

1. I corridoi ecologici individuati per la Rete Ecologica Provinciale derivano da una maggiore specificazione operata su quelli presenti nella RER, mantenendo la distinzione relativa al maggiore o minore livello di antropizzazione interna che li caratterizza. Si hanno pertanto:

*Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano.* In questa voce ricadono i corridoi ecologici corrispondenti alle valli Camonica, Trompia e Sabbia che presentano rilevanti problematiche di continuità date dall'elevata densità degli insediamenti urbani nei fondovalle.

#### 2. **Obiettivi** della Rete Ecologica

- a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio e di habitat di interesse faunistico per migliorare il ruolo di corridoio e incentivare le possibilità di fornitura di servizi ecosistemici;
- b) favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione;
- c) mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti di pianura a densità di urbanizzazione medio / bassa;
- d) perseguire la salvaguardia o il ripristino di buone condizioni di funzionalità geomorfologica ed ecologica per i corsi d'acqua (Oglio, Mella, Chiese, ecc) che caratterizzano i corridoi di pianura ed evitare nuove edificazioni.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti **indirizzi**:

- a) i limiti dei corridoi ecologici non devono essere recepiti quali confini vincolanti per la definizione delle azioni di tutela potendosi includere nella medesima disciplina anche porzioni di aree immediatamente

- limitrofe a seconda delle necessità derivanti dalle tipologie di intervento, verificabili in sede di valutazione di Programmi, Piani e Progetti; dovrà comunque essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso;
- b) conservazione degli spazi liberi esistenti in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali e definizione, se possibile o opportuno, di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica;
  - c) in corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del fondovalle e del corridoio ecologico, attuare tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d'acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque;
  - d) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea – arbustiva presente sia in ambito extraurbano che all'interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni;
  - e) criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;
  - f) per i corsi d'acqua principali prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità 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 della fascia di mobilità 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. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua;
  - g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita ai corridoi regionali primari della RER.

#### **Art. 48 Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema**

1. 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.

2. **Obiettivi** della Rete Ecologica:

- 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.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti **indirizzi**:

Generali:

- a) Contenere i rischi di consumo e compromissione degli spazi liberi esistenti di rilevanti dimensioni nella definizione delle scelte localizzative di urbanizzazioni ed infrastrutturazioni in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- b) valutare che le trasformazioni previste in ambito urbano non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico;

- c) 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 i consumi indebiti di ambiente naturale e la sua frammentazione; devono essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo;
- d) prestare particolare attenzione 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;
- e) 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);
- f) promuovere la realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione;
- g) promuovere la 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;
- h) mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo - arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi;
- i) favorire interventi di valorizzazione della viabilità podereale ed interpodereale attraverso 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;
- j) verifica della tutela dei segni morfologici del territorio anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale in sede di analisi dei piani e dei progetti;
- k) per le aree agricole delle colture di pregio (vigneti, oliveti) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato e loro valorizzazione attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali (siepi e filari, ecc.) selezionate in base alla compatibilità col contesto locale;
- l) mantenimento dei prati e delle marcite;
- m) favorire l'agricoltura conservativa e le pratiche di lavorazione rispettose del suolo;
- n) tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando, se possibile, alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati;
- o) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, 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 (nn. 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".

#### Rete irrigua

- a) Per i corsi d'acqua di pregio ittico e pregio ittico potenziale individuati dal Piano ittico provinciale, prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità 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 della fascia di mobilità 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. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua.

#### **Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa**

1. Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammistione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:

- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

2. **Obiettivi** della Rete Ecologica:

- a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti **indirizzi**:

- a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
- b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
- c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza eco-paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
- f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. 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".

#### **Art. 54 Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici**

1. Fronti edificati continui la cui presenza può costituire una barriera alle connessioni trasversali dei corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano.

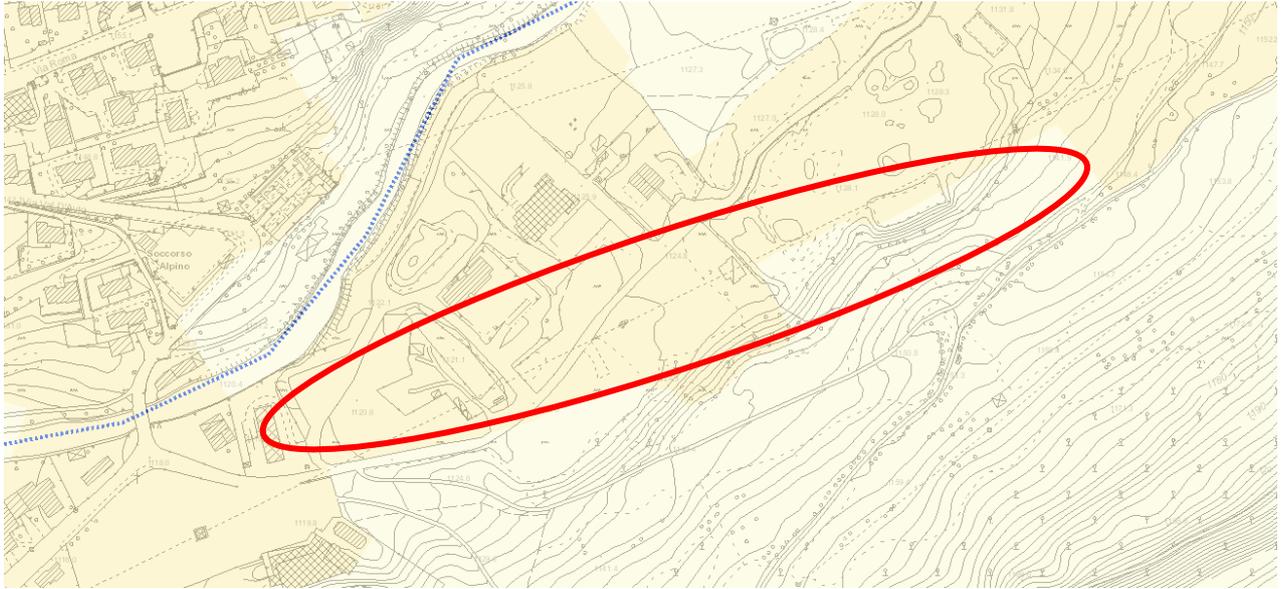
2. **Obiettivi** della Rete Ecologica

- a) diminuire la pressione esercitata dagli insediamenti urbani sulla funzionalità dei corridoi ecologici primari.

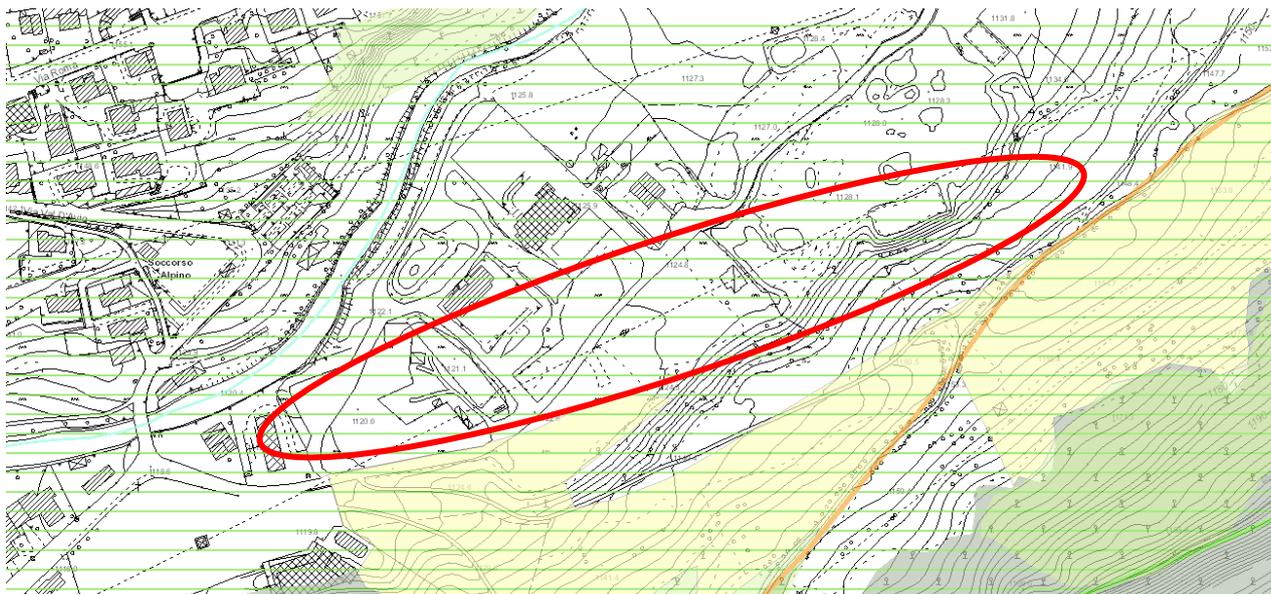
3. Per tali ambiti si indicano i seguenti **indirizzi**:

- a) evitare, se possibile, di incrementare l'estensione dei fronti e la creazione di urbanizzazioni lineari continue nei fondovalle;
- b) in concomitanza ad interventi di recupero e/o riqualificazione delle aree urbanizzate incentivare una progettualità mirata alla deframmentazione dei fronti;
- c) incentivare interventi di rinaturalizzazione delle aree limitrofe ai fronti che consentano la diminuzione degli eventuali fenomeni di degrado al confine tra le aree urbanizzate e quelle extraurbane.

<i>Elementi della Rete Ecologica Regionale</i>	<i>Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione</i>	
	<b>Condizionamenti</b>	<b>Opportunità</b>
<b>Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione</b>	Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni. In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).	Allocazione preferenziale di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni derivanti da trasformazioni allocate altrove.
<b>Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione</b>	Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli. In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di de-frammentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.	
<b>Aree prioritarie per la biodiversità</b>	Evitare come criterio ordinario <ul style="list-style-type: none"> <li>• la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;</li> <li>• l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;</li> <li>• l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai P.G.T.</li> </ul> In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di VIA valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e, se del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito alla adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa.	Allocazione di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni

**4.1.10. Tavola 14 - Analisi di Supporto alla Rete Ecologica**

- ■ ■ BS17 - Corridoi fluviali principali
- ■ ■ BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa
- ■ ■ Barriere insediate

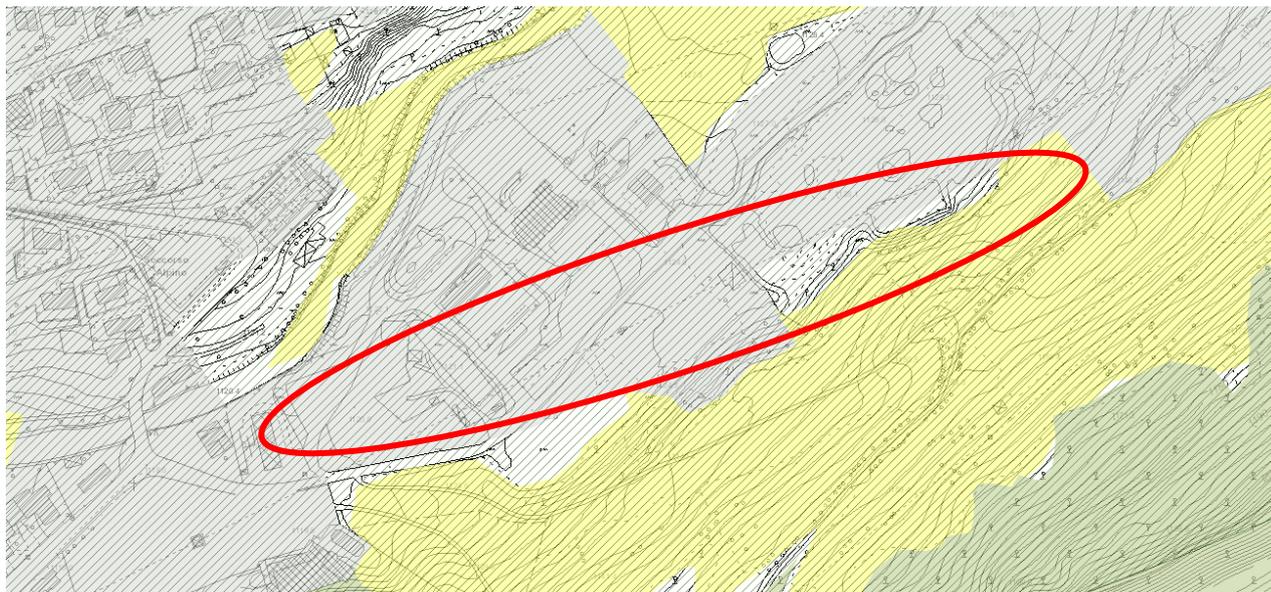
**4.1.11. Tavola 5 - Ambiti Agricoli Strategici**

 Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano - art. 47 - corridoi ecologici principali

 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

 Aree sterili

 Boschi (DUSAF e PIF)

**4.1.12. Tavola 9 - Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli**

-  Corridoi Ecologici: corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
-  urbanizzato: Aree urbanizzate e urbanizzabili
-  Aree Agricole Prioritarie in CORRIDOIO ECOLOGICO
-  Aree agricole: Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive

Nella tabella si riporta la sintesi ottenuta dall'analisi delle eventuali ricadute generate dalla variante in oggetto sui contenuti del PTCP della Provincia di Brescia.

Tavole di riferimento	Sintesi	Valutazione sintetica
Tavola 1 - Struttura e mobilità	La variante in oggetto agisce su un ambito alberghiero programmato e su aree impegnate a servizi limitrofe	Compatibile
Tavola 2.1 - Unità di paesaggio	La variante in oggetto appartiene all'Unità di Paesaggio "Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno"	Compatibile
Tavola 2.2 - Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio	La variante in oggetto agisce sulle aree edificate e impegnate del PGT vigente.	Compatibile
Tavola 2.3 - Fenomeni di degrado del paesaggio. Areali a rischio degrado diffuso	La variante in oggetto ricade nell'areale dispersione insediativa.	Compatibile con la seguente specifica: Gli interventi dovranno essere progettati con un'elevata qualità d'insieme definendo un margine netto verso gli ambiti agricoli/naturali
Tavola 2.4 - Fenomeni di degrado del Paesaggio. Elementi puntuali	La variante in oggetto non produce effetti negativi.	Compatibile
Tavola 2.6 - Rete verde paesaggistica	La variante in oggetto non produce effetti negativi in quanto riduce le volumetrie previste dal PGT vigente	Compatibile
Tavola 2.7 - Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali	La variante in oggetto non produce effetti negativi sui beni paesaggistici e culturali. Si precisa che ricade all'interno dei 150 metri dai fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde.	Compatibile
Tavola 3.3 - Pressioni e sensibilità ambientali	La variante in oggetto ricade all'interno dei corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano.	Compatibile
Tavola 4 - Rete Ecologica	La variante in oggetto ricade all'interno degli elementi di primo livello della RER	Compatibile tramite mitigazione e compensazione ecologica
Tavola 14 - Analisi di Supporto alla Rete Ecologica	La variante in oggetto non produce effetti negativi.	Compatibile
Tavola 5 - Ambiti Agricoli Strategici	La variante in oggetto non riguarda gli ambiti agricoli di interesse strategico.	Compatibile
Tavola 9 - Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli	La variante in oggetto riguarda aree urbanizzate e urbanizzabili	Compatibile

In sintesi la variante proposta è coerente con quanto indicato dal PTCP.

## 5. BILANCIO ECOLOGICO

Con la modifica all'art. 5 da parte della LR 16/2017 alla LR 31/2014 è stata introdotta la possibilità di “varianti generali o parziali del Documento di Piano e i Piani Attuativi in variante al Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico<sup>1</sup> non superiore a zero, computato ai sensi dell'art. 2, comma 1 e riferito alle previsioni del PGT vigente”.

**Bilancio ecologico del suolo** (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. La rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole, non concorre alla verifica del bilancio ecologico del suolo. Non concorrono nemmeno le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 art. 2 comma 4.

### FORMULA DEL BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

Superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio
-
Superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola

### BILANCIO ECOLOGICO DELLA VARIANTE 6 DEL COMUNE DI TEMÙ = 0 mq

LA VARIANTE NON MODIFICA IL CONSUMO DI SUOLO IN QUANTO L'AREA OGGETTO DI VARIANTE INSISTE SU AREE EDIFICATE E IMPEGNATE DEL PGT VIGENTE.

In conclusione, la variante risulta conforme ai sensi normativi sopra riportati.

Di seguito si riporta l'estratto della **Carta del consumo di suolo del PGT VIGENTE** nella quale è stato riportato il suolo ai sensi della l.r. n. 31 del 2014.

---

<sup>1</sup> Definito dalla l.r. n. 31 del 2014 (art. 2 comma 1 lett. d) come: “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, allora il consumo di suolo è pari a zero.”

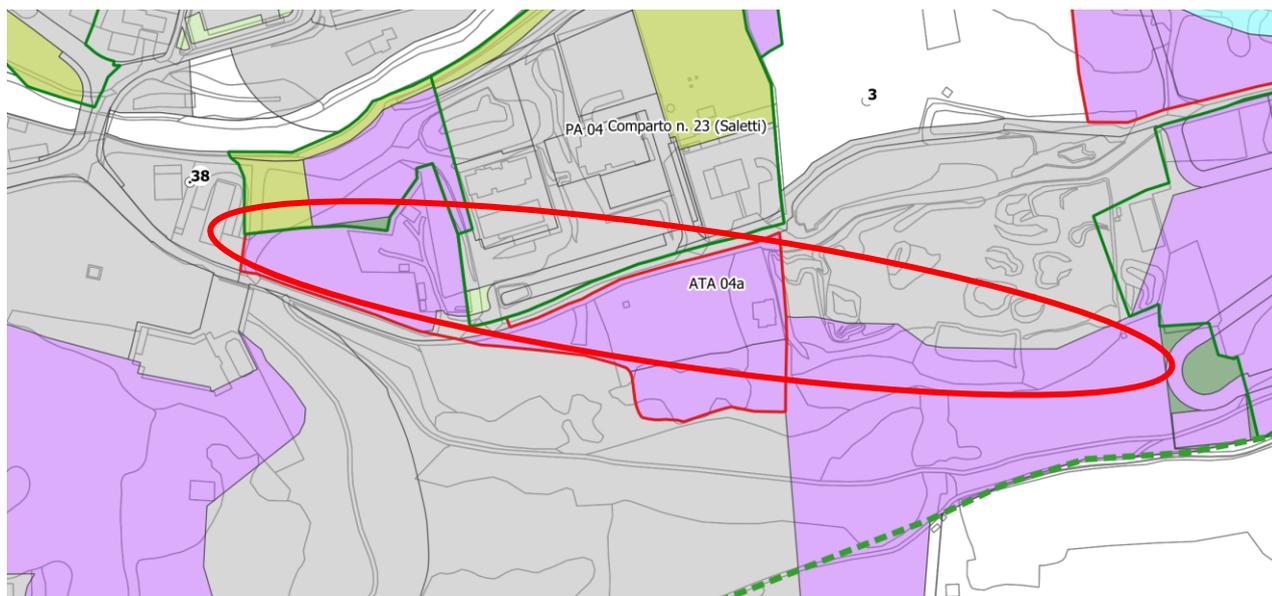


Figura 17: Estratto Carta del consumo di suolo STATO DI FATTO (T0) (ai sensi della LR31/2014)

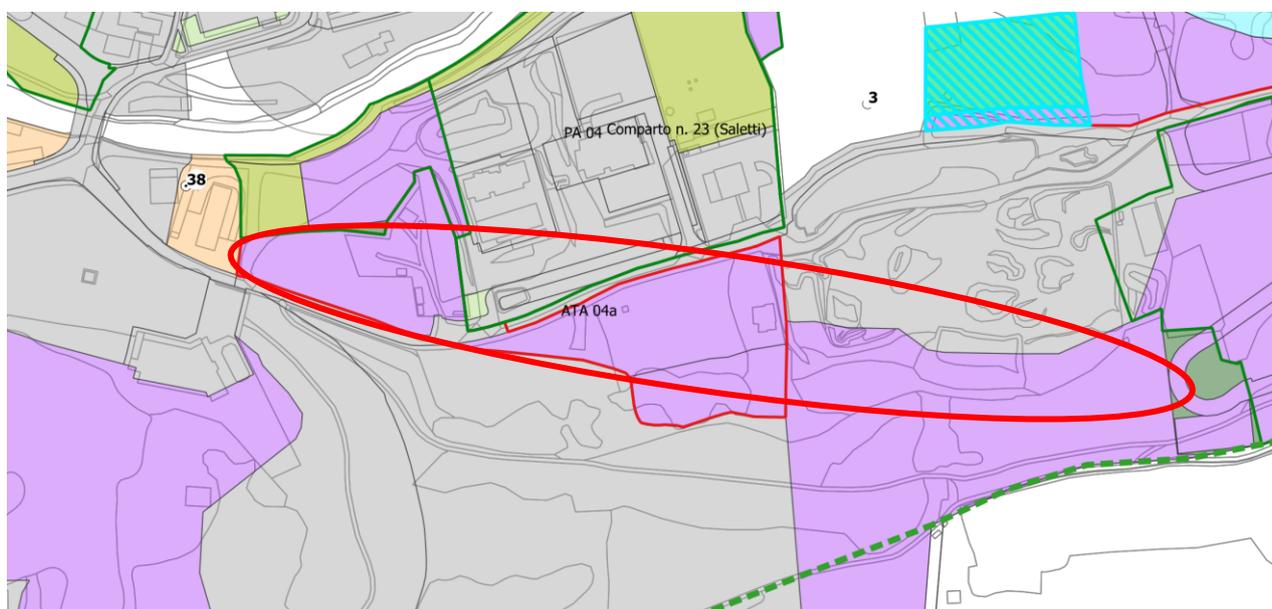


Figura 18: Estratto Carta del consumo di suolo STATO DI PROGETTO (T1) (ai sensi della LR31/2014)

#### SUPERFICIE URBANIZZATA

-  Superfici edificate
-  Superfici da edificare
-  Aree verdi pubbliche

#### SUPERFICIE URBANIZZABILE

-  Superfici impegnate
-  Aree verdi pubbliche

#### SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE

-  Superficie agricola
-  Aree verdi pubbliche ESISTENTI
-  Aree verdi pubbliche DI PROGETTO
-  AT con aree a verde >2500mq
-  PA con aree a verde >2500mq

## 6. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE

Per un complessivo confronto fra gli elaborati modificati e non modificati si rimanda all'elaborato "00\_VAR6: Elenco elaborati PGT".

Di seguito si riportano gli elaborati della variante:

### ALLEGATI GENERALI

00_VAR6:	Elenco elaborati PGT
01b_VAR6:	Norme per gli Ambiti di Trasformazione (*)
03_VAR6:	Relazione Illustrativa della VARIANTE 6

### DP - DOCUMENTO DI PIANO

#### DPC - Progetto di piano

##### Indicazioni di piano

DP14a_VAR6:	Tavola delle previsioni di piano	scala 1:10.000
DP14b_VAR6:	Tavola delle previsioni di piano	scala 1:2.000

### VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VAS01_VAR6:	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
-------------	--

### VincA - VALUTAZIONE INCIDENZA

VIC01_VAR6:	Allegato F - modulo Screening incidenza PROPONENTE
-------------	--

### PS - PIANO DEI SERVIZI

PS1_VAR6:	Inventario dei servizi esistenti (*)
PS2_VAR6:	Inventario dei servizi di progetto (*)
PS3a_VAR6:	Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Nord) scala 1:2.000
PS3b_VAR6:	Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto (Sud) scala 1:2.000

### PR - PIANO DELLE REGOLE

##### Tavole grafiche

PR4a_VAR6:	Classificazione generale degli ambiti del territorio Comunale	scala 1:10.000
PR4b_VAR6:	Classificazione generale degli ambiti (Nord)	scala 1:2.000
PR4c_VAR6:	Classificazione generale degli ambiti (Sud)	scala 1:2.000

(\*) La documentazione asteriscata verrà coordinata nel testo finale a seguito dell'approvazione in C.C. della presente variante; si precisa che tutti i contenuti di modifica sono presenti nel documento "03\_VAR6: Relazione Illustrativa della VARIANTE 6".