

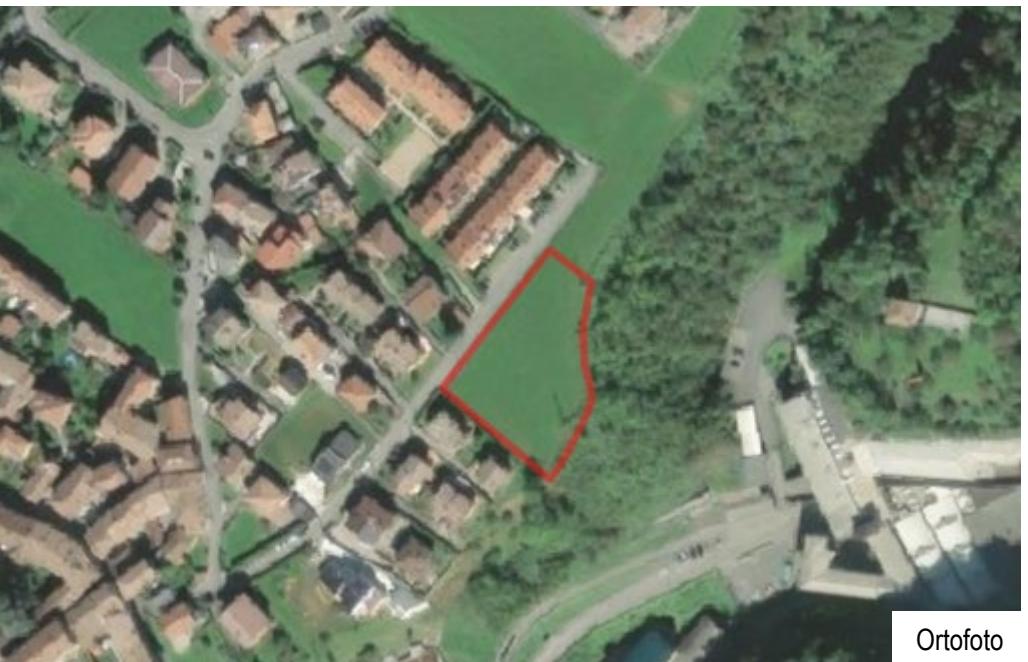
## ATR r3 via Colleoni

3

La presente variante riorganizza la distribuzione interna all'ambito delle diverse funzioni, al fine di meglio rapportarsi con l'intorno edificato e non.

E' prevista una leggera contrazione dell'ambito insediativo e del verde pubblico che ora assume la classificazione di PARCO URBANO, e un piccolo aumento dell'area a parcheggio.

La riduzione della superficie dell'ambito territoriale è dovuta soprattutto alla necessità di allontanamento dell'edificato dalla scarpata a valle.



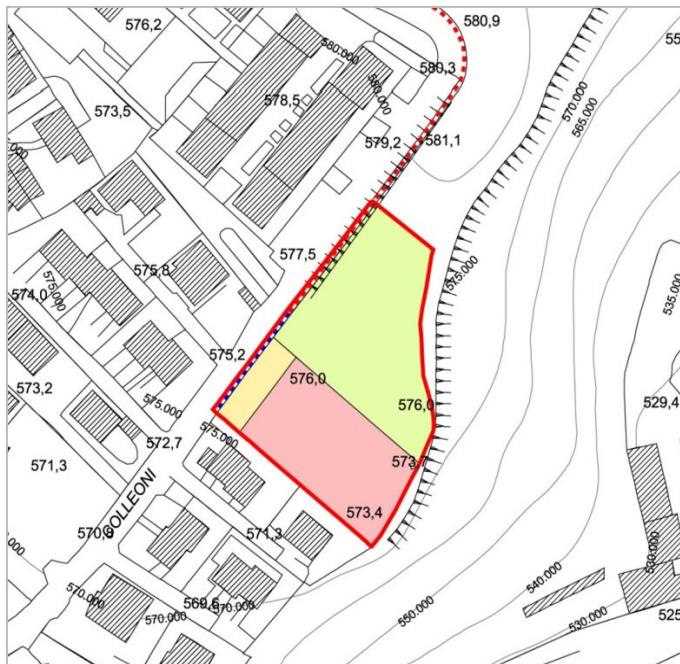
## ATRr3\_2014 ATRr3\_2024 Differenza mq

Superficie territoriale ambito ATR	3.030,13	2.443,67	-586,46
<b>Superficie ambito insediativo</b>	<b>1.133,36</b>	<b>1.121,89</b>	<b>-11,47</b>
<b>Superficie verde pubblico</b>	<b>1.603,67</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.603,67</b>
parco urbano	0,00	1.056,98	1.056,98
<b>Superficie aree di sosta</b>	<b>200,22</b>	<b>264,80</b>	<b>64,58</b>
Superficie strada esistente	92,88	0,00	-92,88
<b>Totale superfici per calcolo variazione consumo di suolo</b>	<b>2.937,25</b>	<b>1.386,69</b>	<b>-1.550,56</b>
			<b>-52,79</b>

variazione  
sup.urbaniz  
zabili+suolo  
libero %

Ortofoto

**ATR r3 - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



**ATR r3 - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



## LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
  -  Sedime stradale
  -  Ambito insediativo
  -  Spazi di sosta e parcheggio
  -  Verde pubblico



#### Inquadramento variante DdF

ELEMENTI DEL PTCF

Ambiti Agricoli Strategici



Ambiti Agricoli Strategici da PGT

Ambiti Tutelati



Alimentación (DESP)



## **Altri Ambiti**

## Altri Ambiti



#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)



Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



**LEGENDA**

— Ambito di trasformazione

Sedime stradale

Ambito insediativo

Spazi di sosta e parcheggi

parco urbano

—●— Percorsi pedonali di progetto



**PARAMETRI  
URBANISTICO-EDILIZI**

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito ATR	mq. 2.443,67
Superficie ambito insediativo	mq. 1.121,89
Volumetria espressa dall'ambito insediativo	mc. 1.600,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6 mt 2 piani FT 2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**INCENTIVI  
VOLUMETRICI  
FACOLTATIVI  
art. 11 c5\_LR 12/05**

5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

Tale volumetria potrà essere utilizzata direttamente nell'ambito dell'ATR nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto per l'ambito insediativo.

**DIRITTI VOLUMETRICI IN  
ECCEDENZA**

I diritti volumetrici provenienti dagli incentivi spettanti ed eccedenti l'indice volumetrico (calcolato sull'ambito insediativo) di 1,50 mc/mq potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire Convenzionato previste dal Piano delle Regole.

**DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale.

**INDIRIZZI DI PROGETTO**

Il progetto di piano dovrà rispettare lo schema insediativo di massima indicato e sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- un'alberatura, un percorso verde e un percorso ciclo-pedonale su Via Colleoni lungo il perimetro dell'ambito;
- la realizzazione di un parcheggio alberato sempre sul fronte di Via Colleoni.

Dovrà essere prevista una cortina alberata verso valle dell'ambito insediativo, inoltre in sede di progettazione esecutiva dovranno essere previste azioni volte alla conservazione del paesaggio esistente, evitando processi di compromissione dei terrazzi e balze.

**STANDARD  
URBANISTICI**

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico obbligatoriamente da cedere gratuitamente quale standard minimo per l'ambito di trasformazione come da schema insediativo. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione dell'ambito potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

**VINCOLI**

Parte dell'area è interessata da:

Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI PROGETTO

Vista la rilevanza ecologica, si raccomanda una accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete. Si raccomanda inoltre l'applicazione delle Condizioni d'obbligo elencate nell'Allegato D della D.G.R. 5523/2021

Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

**Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività**

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

**Condizioni d'obbligo per opere edili**

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrature, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

**Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi

La presente variante riguarda la modifica agli INDIRIZZI DI PROGETTO non consentendo la possibilità di realizzare tipologie di impianti sportivi diversi da quelli «a terra» per la pratica dello sci che sono consentiti.

In secondo luogo si richiamano le autorizzazioni che hanno consentito la realizzazione della pista da sci attuale : Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci "CONCA DEL FARNO" e delle successive normative in materia).

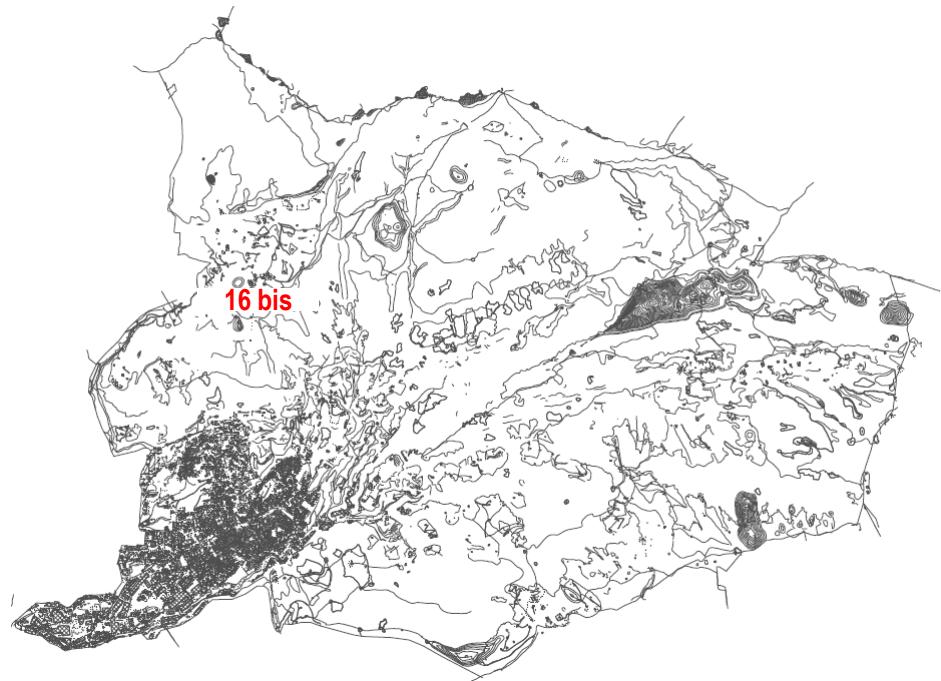
Il Piano Attuativo P.A. è inoltre ricompreso nell'ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.

Da ultimo si è voluto evidenziare una piccola area perimetrata e classificata quale "spazi attrezzati per l'istruzione e attrezzi comuni" con la presenza di un serbatoio dell'acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l'Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l'utilizzo prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

La presente variante comporta un consumo di suolo pari a mq 569,18.

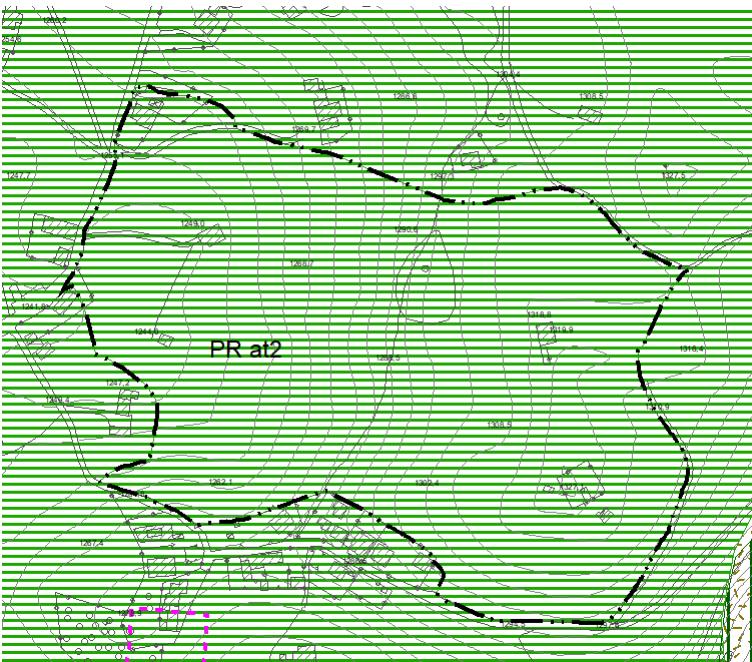
#### Pr at2 - agricola

	2014	2024	Differenza mq
Superficie territoriale PA at2	93.190,90	93.190,90	0,00
ambito agricolo	93.190,90	92.621,72	-569,18
attrezzi collettive	0,00	569,18	569,18
<b>Totale superfici che concorrono al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>569,18</b>	<b>569,18</b>

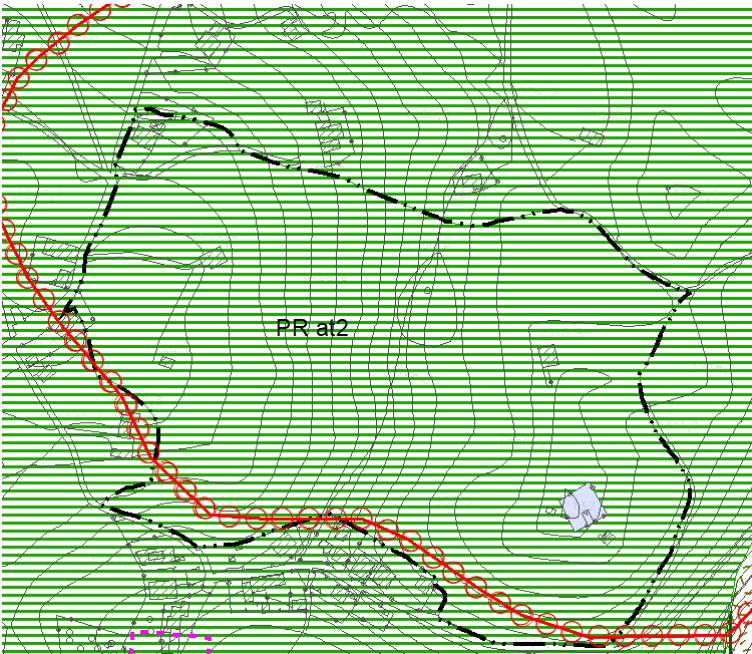


Ortofoto

**PR at1 - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



**Ambiti - 2024** Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



**LEGENDA**

- E2 pascolive
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzi comuni
- classe di fattibilità geologica quattro
- fascia di rispetto della seggiovia
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico
- piani attuativi PA
- percorsi pedonali e piste ciclabili
- demanio sciabile approvato con D.G.R. n. VII/20115 del 23 dicembre 2004

Inquadramento variante PdR

**ELEMENTI DEL PTCP**

**Ambiti Agricoli Strategici**

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

**Ambiti Tutelati**

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

**Altri Ambiti**

Spazi aperti di transizione (SAT)

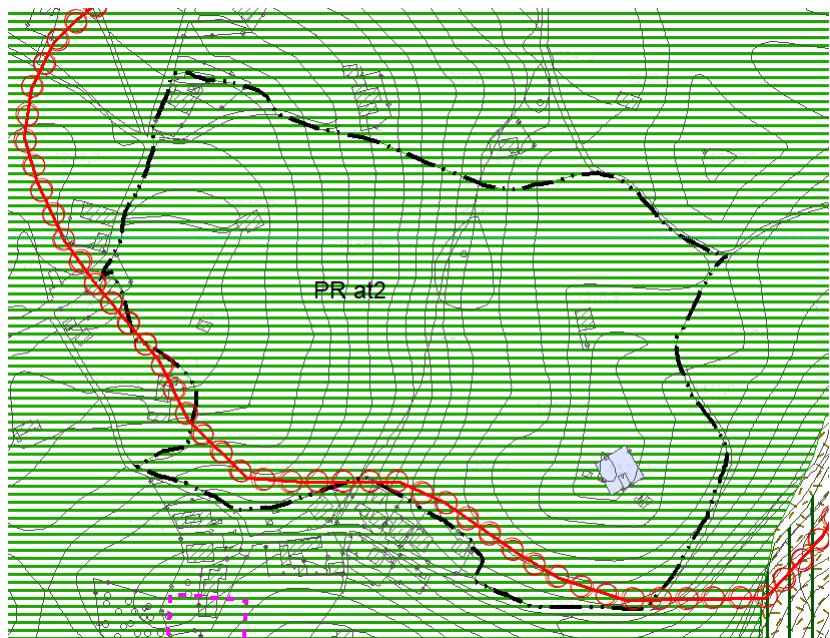
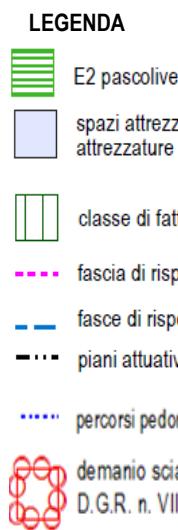
**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)**

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000





**PARAMETRI  
URBANISTICO-EDILIZI**

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo  
Superficie territoriale ambito  
VOLUMETRIA

mq. 93.190,90  
ESISTENTE

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e in particolare dell'art. 33.4.3 Si rinvia inoltre alle NTA del Piano dei Servizi art. 5.3 DEMANIO SCIABILE: aree sciabili attrezzate

**DESTINAZIONI D'USO**

Principale  
Complementare  
Agricola  
Attrezzature sportive Pubblici esercizi  
Attrezzature ricettive nella sola forma di B.& B.

**INDIRIZZI DI  
PROGETTO**

Ogni intervento ammesso in zona è sottoposto a preventivo piano attuativo dell'intero comparto perimetrato, ad esclusione delle normali attività agricole.  
Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.  
Nell'area sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi a terra per la pratica dello sci come da Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci "CONCA DEL FARNO" e delle successive normative in materia).  
Tale P.A. è inoltre ricompreso nell'ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.

In tale area non è consentita la realizzazione di nessun tipo di nuova volumetria né in sottosuolo né in soprasuolo, strutture di appoggio e/o servizio delle strutture sportive potranno essere realizzate utilizzando le volumetrie esistenti entro il perimetro delimitato.

Obiettivo è la salvaguardia del sito, caratterizzato da un elevato grado di sensibilità paesistica, pertanto il PA dovrà prevedere interventi che non alterino le caratteristiche morfologiche dei luoghi. Il recupero funzionale delle strutture edilizie potrà avvenire in conformità a quanto dettato dalle specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali.

Tale area è computabile a fini edificatori per quanto previsto per le aree a destinazione agricola dalla LR 12/2005 art. 59 e seguenti.

All'interno del perimetro dell'ambito soggetto a P.A. è presente una piccola area perimetrala e classificata quale "spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni" con la presenza di un serbatoio dell'acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l'Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l'utilizzo prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

**STANDARD  
URBANISTICI**

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare sarà definita in funzione delle destinazioni che il PA prevedrà, e dovranno rispettare i parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.

## VINCOLI

aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R.

limite di vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923, n. 3269 Parte dell'area:

aree boscate L.R. 27/2004

Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

## MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Si prescrive l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021):

### Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale

La presente variante modifica la destinazione attribuita all'edificio dell'ex - colonia , ne esclude la previsione di piano attuativo, ne prevede la demolizione e la costruzione di interventi finalizzati ad attività turistico-sportive e ricettive in recepimento del progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso vari progetti turistico-sportivi .

L' ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ai sensi della L.R. 18/2019 è confermato dal presente PGT.

Con la stessa deliberazione è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di volumetria di minori dimensioni, che riduca il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

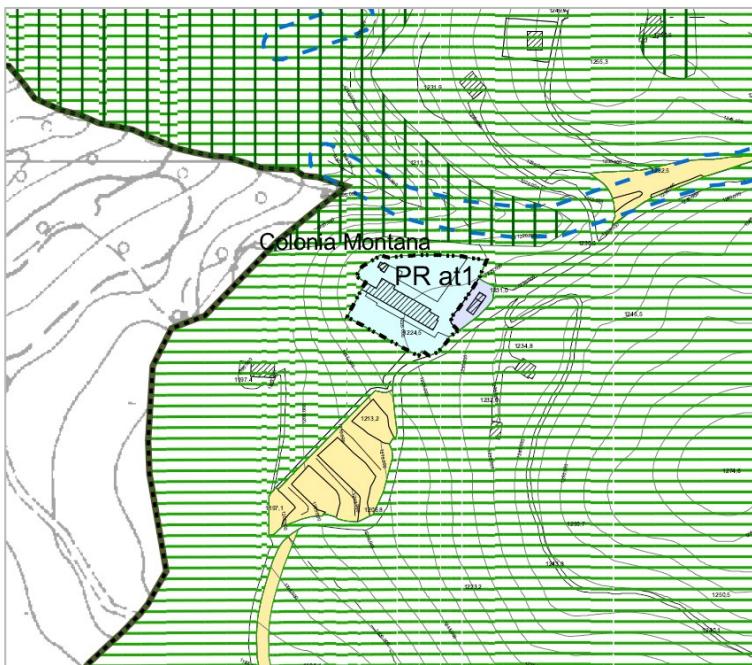
L' ambito viene ampliato e la classificazione assegnata è in parte VP VERDE PUBBLICO ATTREZZATO all'interno del quale valgono le norme definite per l'ambito della rigenerazione,(vedasi scheda AR1 EX\_COLONIA MONTE FARNO allegata alle NTA del Documento di Piano) mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP PARCO URBANO dove valgono le norme specifiche delle NTA del Piano dei Servizi.



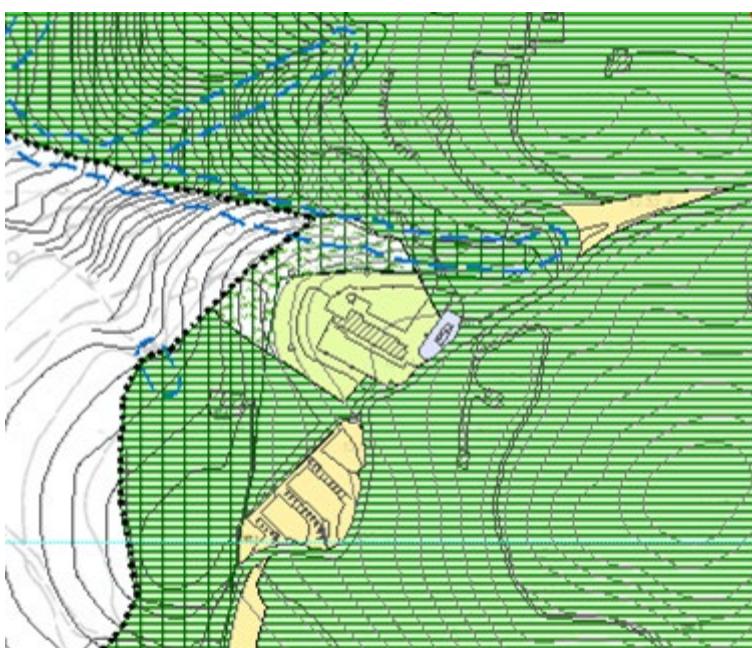
#### Pr at1 - servizi ex Colonia Monte Farno

	2014	2024	Differenza mq
ambito D5 turistico ricettivo	3.984,64	0.00	-3.984,64
verde pubblico attrezzato	0.00	7.067,09	7.067,09
parco urbano	0.00	4.276,49	4.276,49
<b>Totale superfici che concorrono al consumo di suolo</b>	<b>3.984,64</b>	<b>7.067,09</b>	<b>3.082,45</b>

PR at1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:5.000



#### LEGENDA

- ambiti D5 turistico - ricettivi
- E2 pascolive
- verde pubblico attrezzato
- parco urbano
- spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
- spazi di sosta e parcheggio
- classe di fattibilità geologica quattro
- piani attuativi PA
- fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
- perimetro PLIS
- fasce di rispetto
- viabilità

Inquadramento variante PdR

#### ELEMENTI DEL PTCP

##### Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati

Ambiti elevata natura montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

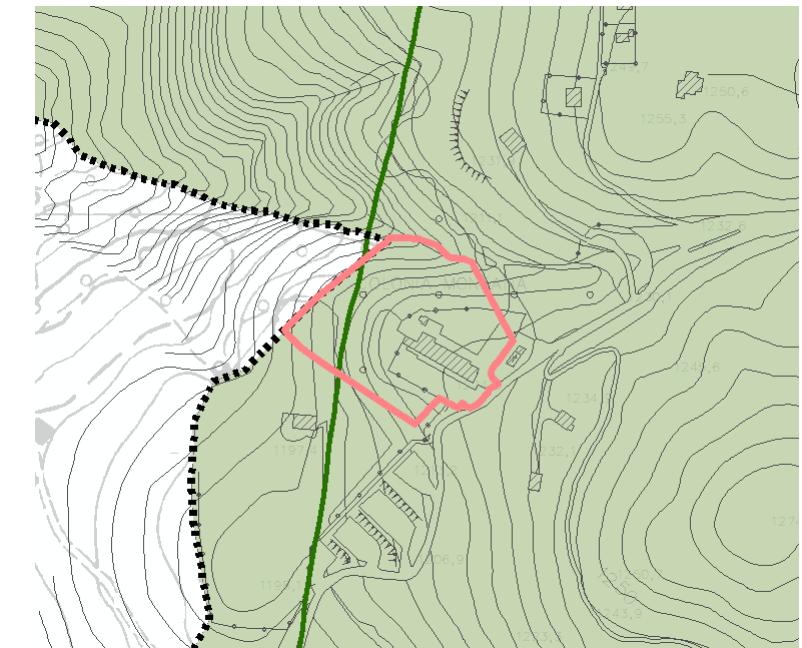
Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

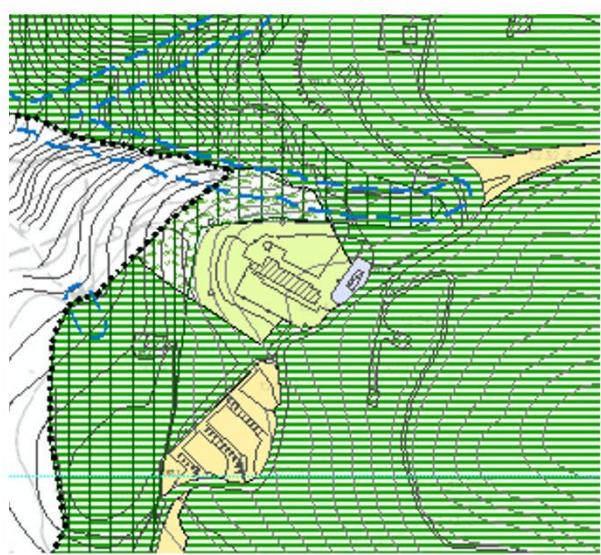
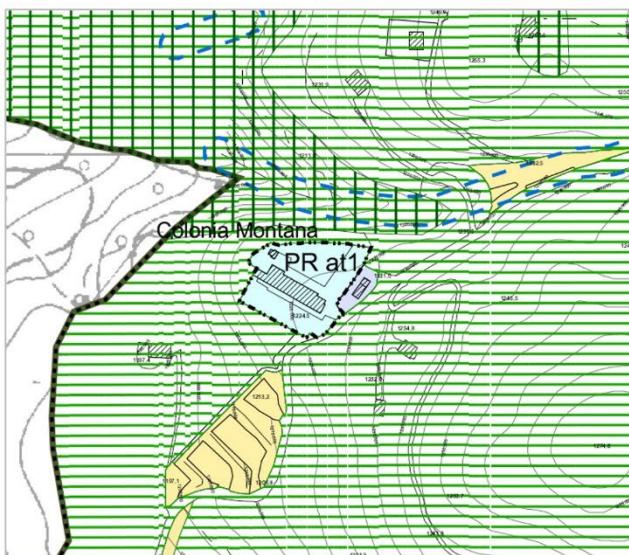
Elementi di secondo livello della RER

scala 1:5.000



# AR 1 - Ambito di Rigenerazione ex Colonia Monte Farno

Variante n. 16



## LEGENDA

ambiti D5 turistico - ricettivi	E2 pascolive	verde pubblico attrezzato
spazi di sosta e parcheggio	classe di fattibilità geologica quattro	parco urbano
	fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore	spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni

Ambito di Rigenerazione	mq
Verde pubblico attrezzato (ambito ex Colonia)	11.343,58
Parco urbano	7.067,09
	4.276,49

## Descrizione

Il presente Ambito di rigenerazione è relativo all'area dell'ex Colonia Monte Farno, che comprende un immobile utilizzato come Colonia estiva, costruita negli anni '60 e ampliata negli anni '70, ormai dismessa da circa trent'anni, e l'area adiacente per circa 11.350 mq complessivi

L'edificio, di proprietà delle suore Orsoline di Gandino, è stato acquistato dal Comune nel 2002, e, con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021, è stato individuato come Ambito di rigenerazione ai sensi della L.R. 18/2019. Con la stessa deliberazione è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio, non più utilizzabile se non a fronte di opere di consolidamento (importanti e difficilmente sostenibili economicamente), e la ricostruzione di un fabbricato di minori dimensioni, che riducano il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica. “[...] Preferibile sotto l'aspetto paesaggistico, economico e funzionale procedere alla demolizione del fabbricato della ex colonia e alla costruzione di un edificio in conformità a tutte le norme costruttive vigenti, compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico del Monte Farno, funzionale agli usi connaturati alla sua ubicazione che sono, in via principale, l'offerta di un punto informativo (info point di media quota), di un locale per la degustazione di prodotti tipici e di un rifugio”.

L'ambito dell'ex Colonia era già inserito nel PGT vigente come “PR at1 ambiti D5 – turistico ricettivi”, soggetto a piano attuativo per un'area di mq. 3.984,84 complessivi, con la possibilità del recupero dell'intera volumetria della ex colonia e delle pertinenze; nel processo di revisione del PGT, sono state proposte le seguenti modifiche in sintonia con i contenuti espressi dalla deliberazione di Consiglio Comunale sopracitata:

- ampliamento dell'ambito includendo l'intera aree di proprietà del Comune;
- cambio di destinazione attribuita al sedime e pertinenze dell'ex Colonia, da “ambito D5 turistico-ricettivo” a “verde pubblico attrezzato” (art. 5.3 NTA PdS), estendendo tale destinazione ad un'area di più ampie dimensioni nell'intorno dell'attuale edificio dell'ex-colonia per una superficie complessiva pari a 7.067,09 mq;
- destinazione a “parco urbano” (art. 5.3 NTA PdS) per la restante area dell'ambito, pari a 4.276,49 mq;
- esclusione della previsione dal piano attuativo;

## Vincoli e tutele

L'area ricade negli ambiti di elevata naturalità (art.17 PPR), ed è interessata dalla presenza di boschi e foreste (art. 142 Dlgs 42/2004). Il perimetro a nord est è attraversato dalla fascia di rispetto di 10 metri del Reticolo idrico minore, per la presenza del corso d'acqua *Valle della Sponda*.

L'intero ambito ricade negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e nei nodi naturali della Rete Ecologica Comunale (boschi e pascoli).

Dal punto di vista geologico, l'ambito dell'ex Colonia e una parte di area verde adiacente, ricadono in classe 3 “fattibilità con consistenti limitazioni”, mentre la restante area di circa 4.000 mq, in parte adiacente al confine con Casnigo, ricade in classe 4 “fattibilità con gravi limitazioni”.

## Obiettivi

L'ambito di rigenerazione è parte di un progetto di valorizzazione del territorio montano iniziato nel marzo del 2019, con la progettazione e realizzazione di due percorsi (la Via delle Maghe, in località Monte Farno e la via del Bosco, in località Val Piana) finanziati come progetti FEASR, nel Programma di Sviluppo rurale 2014-2020. Un ulteriore attuazione del progetto di valorizzazione è avvenuta con la realizzazione di un punto informativo (rif. *Info Point* foto n.6 e 7) per visitatori in grado di farsi promotore dell'offerta di servizi che riguardano i comuni delle *Cinque Terre della Val Gandino*, indispensabili per promuovere il territorio rurale, non solo di Gandino e del Monte Farno, ma di tutti i cinque comuni della Val Gandino stessa (Gandino, Peia, Cazzano S. Andrea, Casnigo, Leffe).

Il recupero dell'ambito dell'ex Colonia si configura come ulteriore e decisivo tassello nella valorizzazione del territorio montano, attivando un processo di rigenerazione che interviene sia sulla morfologia che sulle nuove funzioni attivabili dal progetto. Il recupero consentirebbe inoltre al Comune di ammortizzare l'investimento economico (dell'acquisto e della relativa demolizione) generando, nel tempo, nuovo reddito.

### **Incentivazione (l.r.12/2005)**

Non sono previste misure in tal senso proprio in virtù della proprietà pubblica e gestione pubblica.

### **Prescrizioni di progetto**

1. L'eventuale nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente a seguito della demolizione parziale o totale dell'edificio dell'ex-colonia intendendosi con demolizione parziale la volumetria che non si intende conservare/recuperare.
2. La nuova volumetria complessiva insediabile nell'ambito (fra nuova e recupero dell'esistente) non potrà superare il 33% dell'attuale volumetria fuori terra per complessivi mc. 2.244,00 a fronte degli attuali mc. 6.800,00 fuori terra.
3. Le superfici coperte impermeabili non potranno superare complessivamente mq. 2.300,00, a fronte degli attuali mq. 2.500,00 con un indice di permeabilità del 67% (calcolato sulle aree urbanizzabili, pari a 7.067,09)
4. Le altezze non potranno superare mt. 6,50 (due piani fuori terra).
5. Le destinazioni d'uso potranno contemplare: attrezzature di interesse comune, attrezzature ricreative, attrezzature sportive a terra, attrezzature per la ristorazione e/o somministrazione alimenti e bevande, attrezzature ricettive che non potranno superare la volumetria complessiva pari a mc. 1.000,00.

### **Modalità attuative di rigenerazione urbana**

Come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 l'intervento dovrà essere attuato attraverso la preventiva approvazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da parte alla Giunta Comunale, per la verifica di coerenza con le azioni di Piano e successivamente sempre dalla Giunta Comunale approvato il progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo di qualsiasi intervento sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

### **Infrastrutture**

La rigenerazione dell'ambito prevede l'eliminazione degli attuali posti auto presenti all'interno dell'area, che verranno ricavati attraverso l'ampliamento di 465 mq circa del parcheggio già in previsione nel PGT vigente (pari a circa 25 posti auto in più), in un'area a sud dell'ambito di rigenerazione.

È obbligatoria la verifica preventiva sulla disponibilità dei servizi a rete (in particolare acqua potabile, fognatura).

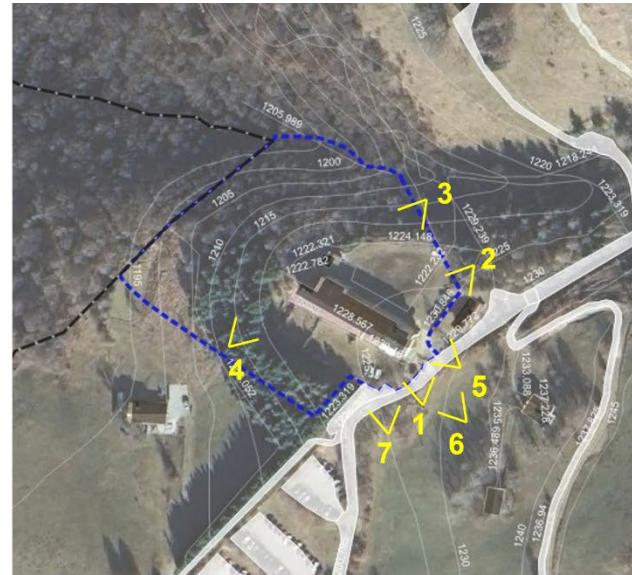
### **Condizioni d'obbligo**

Si veda quanto indicato dopo la tabella di valutazione e inserito nella scheda allegata alle NTA del DdP.

Nelle pagine a seguire si riportano alcune immagini relative all'ambito dell'ex Colonia Monte Farno (variante n.16), con spazi circostanti, e al parcheggio a sud della ex Colonia (variante n.39), di cui si individuano i coni ottici sulle rispettive ortofoto.

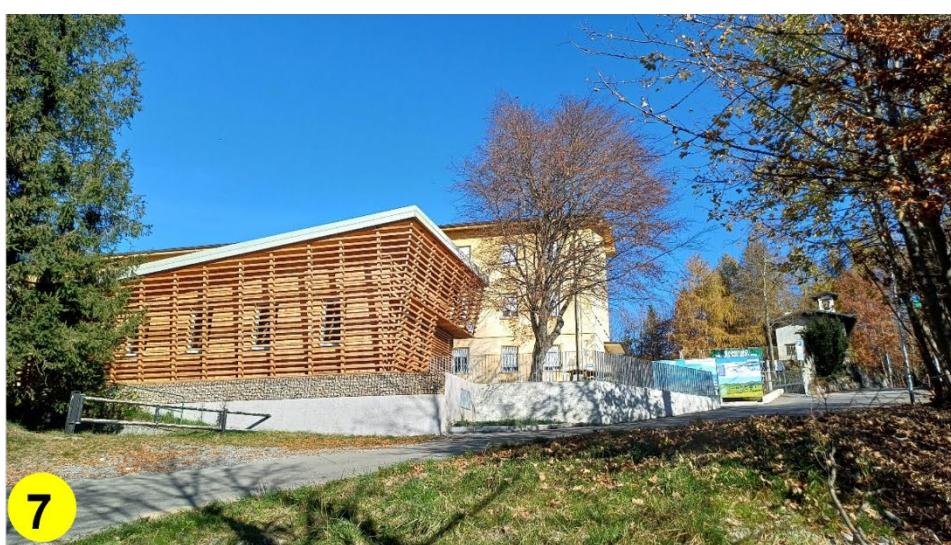
### Ambito di rigenerazione ex Colonia

(Variante n.16)



Vista dall'alto dell'ex Colonia

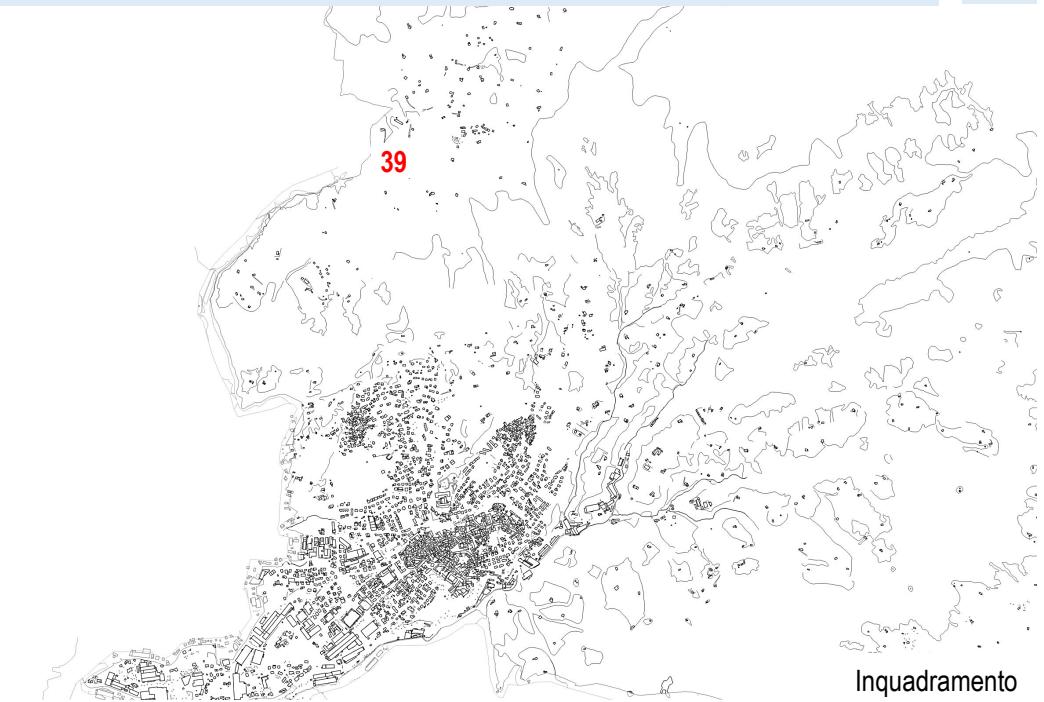




Le immagini 6 e 7 mostrano l'edificio dedicato ad Info Point

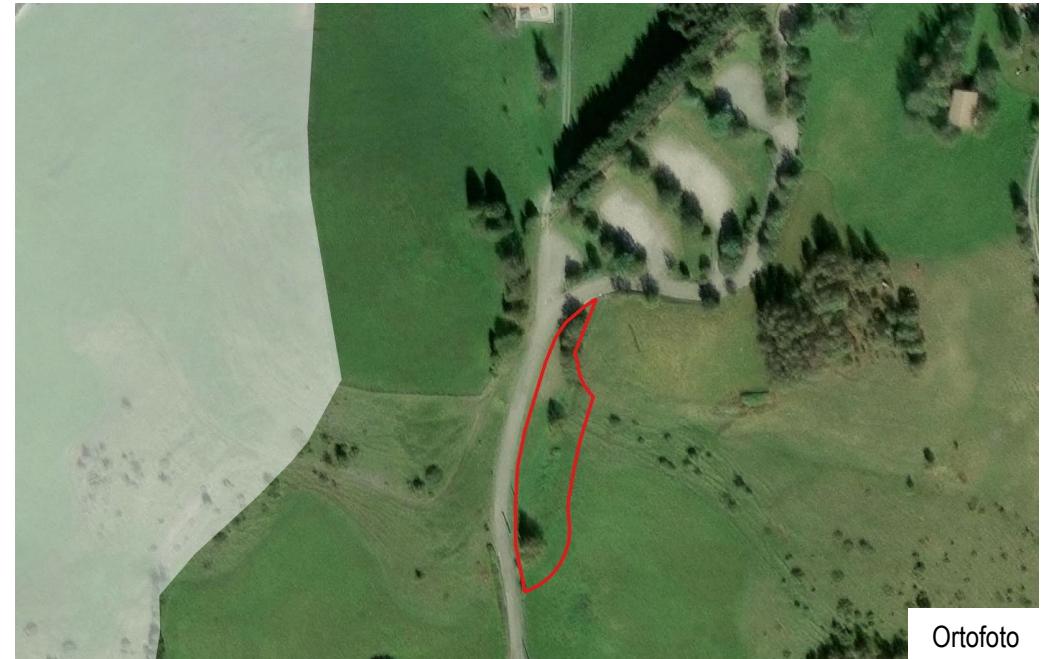
La variante riguarda la previsione dell'ampliamento di un parcheggio già previsto dal PGT vigente localizzato a sud della ex Colonia a servizio dell'ambito AR1 di RIGENERAZIONE URBANA relativo alla ex-colonia Monte Farno.

Tale variazione genera un consumo di suolo pari a mq. 464,85.



#### Variante 39

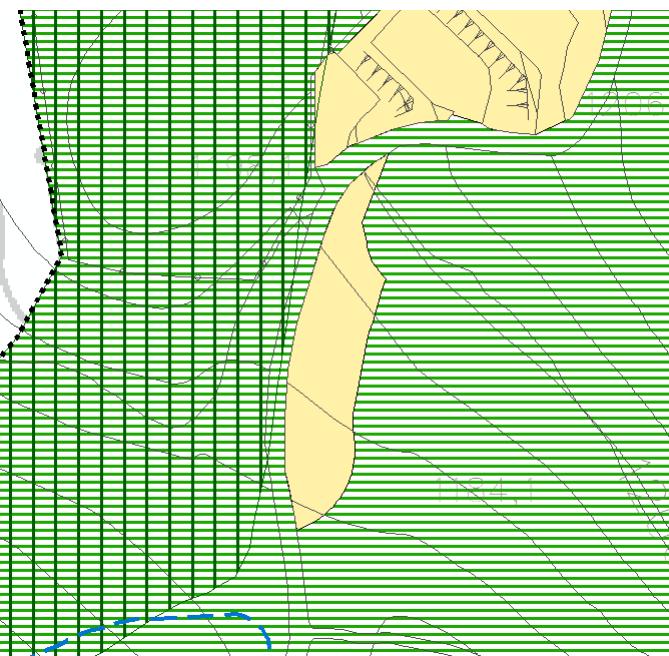
	2014	2024	Differenza mq
parcheggio di previsione	992,40	1.457,25	464,85
Totale superfici che concorrono al consumo di suolo	992,40	1.457,25	464,85



Ambiti - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:5.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



Inquadramento variante PdS

#### ELEMENTI DEL PTCP

##### Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalezza montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

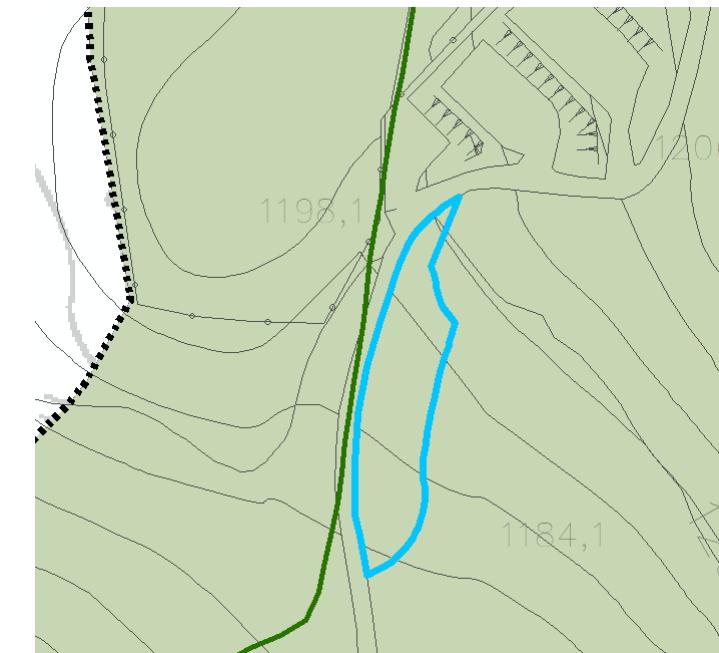
Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

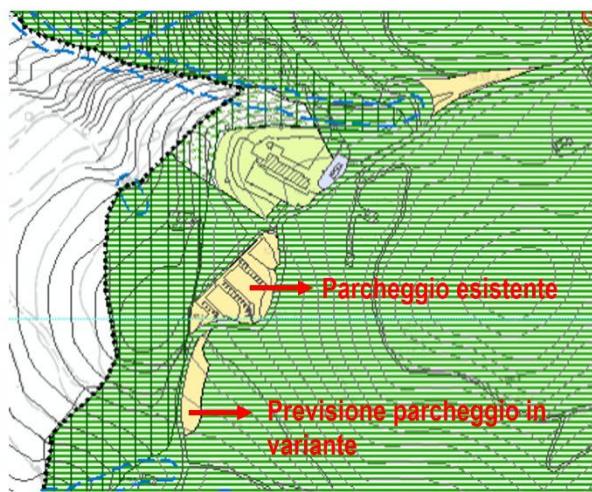
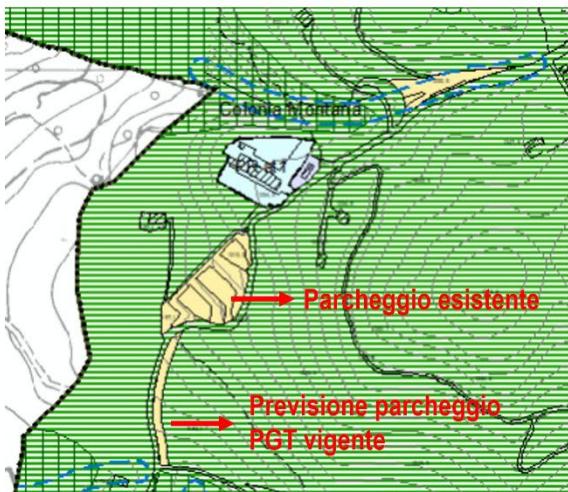
Elementi di secondo livello della RER

scala 1:2.000



## Ampliamento parcheggio di previsione (P39\_p)

Variante n. 39



### LEGENDA

ambiti D5 turistico - ricettivi	E2 pascolive	verde pubblico attrezzato
spazi di sosta e parcheggio	classe di fattibilità geologica quattro	parco urbano
	fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore	spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni

Parcheggio 2012

mq. 992,40

Parcheggio 2024

mq. 1.457,25

### Descrizione

La presente variante nasce a seguito del recepimento di alcune osservazioni in sede di VAS relative all'ambito di rigenerazione dell'ex Colonia (variante n.16), e a seguito di una maggior definizione dell'idea progettuale da parte dell'Amministrazione comunale, in relazione all'ambito di rigenerazione stesso. Le osservazioni si riferiscono in particolare alle due classificazioni proposte nell'ambito (*"spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"*, e *"spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni"*) di cui si rileva l'assenza di limiti massimi di edificazione e di parametri dimensionali.

La miglior definizione dell'ambito di rigenerazione, sia in termini di nuova classificazione delle aree in *"verde pubblico attrezzato"* e *"parco urbano"*, sia rispetto ai parametri dimensionali e alla volumetria in demolizione,

ha portato a riconsiderare la necessità di posti auto, rivedendo pertanto la previsione già contenuta nel PGT vigente, di un'area a parcheggio a sud dell'ambito AR1, in aggiunta al parcheggio già esistente.

La variante prevede pertanto l'ampliamento di circa 465 mq del parcheggio in previsione, portandolo dall'attuale dimensione prevista di circa 992,40 mq, corrispondente a circa 25 posti auto, alla nuova previsione su una superficie complessiva di 1.457,25 mq, con un incremento di circa 25 posti auto. Questo incremento consente di supportare meglio la fruizione dell'ambito di rigenerazione, potenziando la disponibilità di posti auto e a parziale copertura dei posti auto attualmente presenti all'interno dell'ex Colonia, che verranno destinati ad usi diversi.

#### **Vincoli e tutele**

L'area ricade negli ambiti di elevata naturalità (art.17 PPR). L'intero perimetro ricade negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e nei nodi naturali della Rete Ecologica Comunale (pascoli).

Dal punto di vista geologico, l'ambito ricade in classe 3 “fattibilità con consistenti limitazioni”.

#### ***Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività***

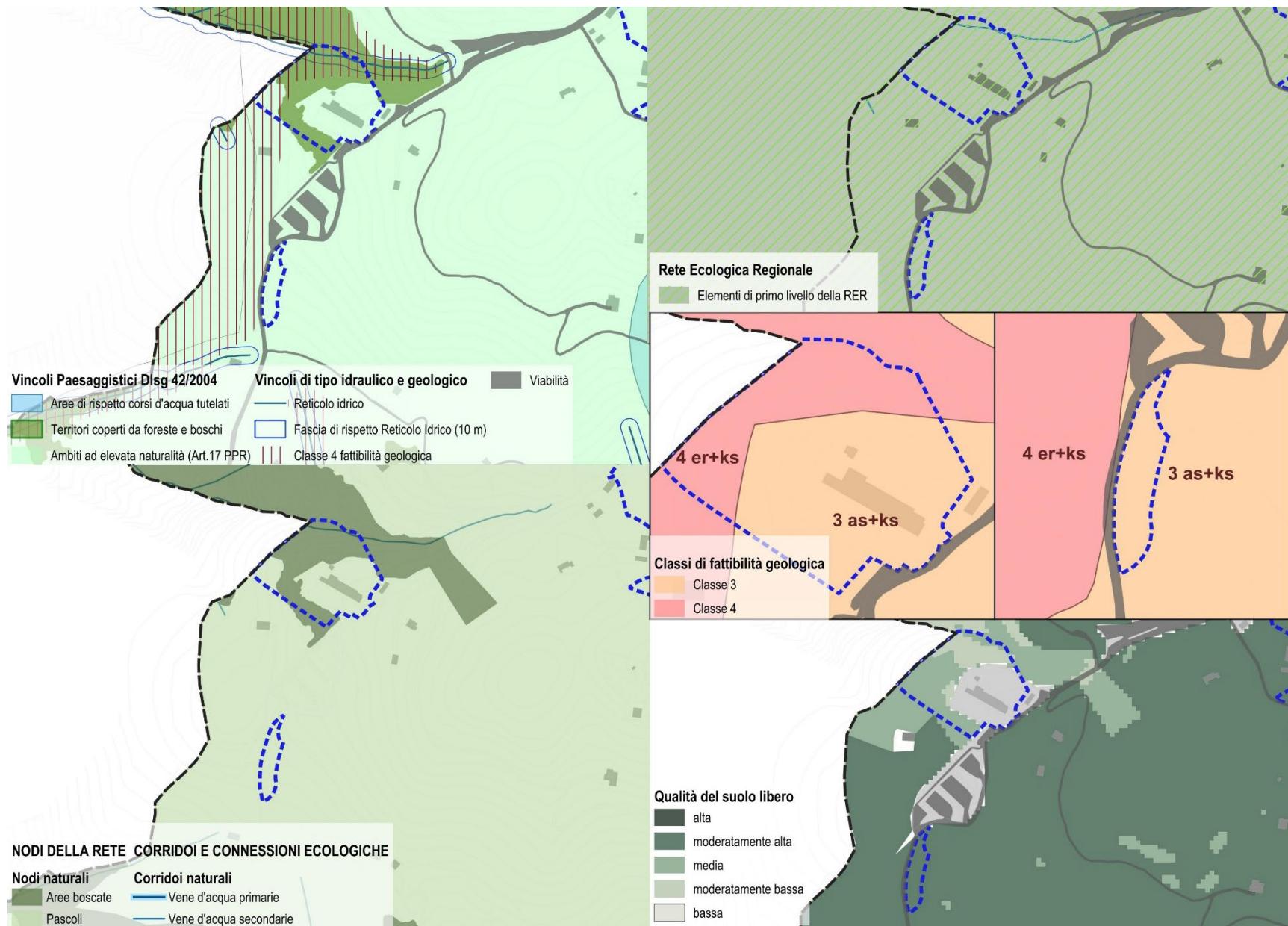
1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale.



Ambito parcheggio in previsione  
(Variante n.39)



## Valutazione dell'Ambito di Rigenerazione ex Colonia Monte Farno e parcheggio - caratteristiche ambientali



L'ambito di rigenerazione ha un'estensione complessiva di circa 11.350 mq, di cui 4.276 mq destinati a parco urbano, (in cui non è consentita edificazione); i restanti 7.067 mq circa sono costituiti da 3984,84 mq, sedime ex Colonia e spazi di pertinenza, e 3.083,09 mq circa, aree verdi intorno.

Le superfici interessate dalla proposta di variante, sono indicate nella tabella seguente:

	Previsione vigente	mq	Previsione in variante	mq	diff. superfici mq
	Superficie AR1	3.984,84	Superficie AR1	11.343,58	7.358,74
ambito D5 turistico ricettivi 3.984,67 mq	Superficie impermeabilizzata (Sedime ex Colonia, parcheggi interni, viale d'accesso, cortile)	2.500,00	verde pubblico attrezzato 7.067,09 mq	Superficie impermeabilizzata* (area barbecue, parco giochi, servizi igienici)  attrezzature ricettive (superficie non determinata)	2.050,00 - 450,00  250,00
	Aree verdi restanti (superficie permeabili)	1.484,84		Aree verdi restanti (superficie permeabile) in destinazione "Verde pubblico attrezzato"**	4.767,09
			parco urbano 4.276,49 mq	Parco urbano (superficie permeabile)	4.276,49
	Volumetria (vuoto per pieno) - mc	6.800,00	Volumetria (vuoto per pieno) - mc	2.244,00	- 4.556,00
				* si prevedono interventi di depavimentazione su porzioni del sedime della ex Colonia	
				** per quest'ambito si prevede un indice di permeabilità pari al 67%.	

L'ambito di rigenerazione **vigente**, esteso su un'area di 3.984 mq circa, prevede come unica destinazione gli "ambiti D5 turistico ricettivi", con la possibilità di recuperare tutta la volumetria esistente della ex Colonia (6.800 mc circa).

Dal punto di vista della tipologia di superfici, l'ambito dell'ex Colonia, comprensivo di edificio, parcheggi, cortile e viale d'accesso, è costituito da superfici impermeabili per 2.500 mq circa, e da aree verdi (permeabili) adiacente ai parcheggi interni e sul fronte dell'edificio, di 1.484,84 mq circa.

La **proposta di variante** prevede l'estensione dell'ambito a tutta l'area di proprietà comunale, pari a circa 11.343 mq, con un incremento di 7.358,74 mq. Le destinazioni previste dividono l'area in due parti, una a "parco urbano<sup>1</sup>" per circa 4.276 mq, e una a "verde pubblico attrezzato<sup>2</sup>", per circa 7.076 mq, in cui ricade il perimetro dell'ex Colonia.

In riferimento alla volumetria, la variante prevede la demolizione di 6.800 mc, e il mantenimento di una porzione dell'edificio da destinare a chiosco e di una parte di seminterrato; l'edificazione di piccole aree a servizio (area barbecue, parco giochi, servizi igienici, attrezzature ricettive) per un massimo di 2.442 mc. (33%

<sup>1</sup> Art 5.3 NTA PdS - Parco urbano "Sono aree scoperte destinate a verde di fruizione ricreativa caratterizzati anche dalla presenza di elementi arborei e vegetazionali. Nelle aree a verde definite PARCHI URBANI è consentita unicamente la realizzazione di attrezzature leggere connesse alla fruizione del parco, eventuali percorsi ciclopedinali e/o aree di sosta dovranno essere contenute e realizzate con materiali ecocompatibile e drenanti".

<sup>2</sup> Art 5.3 NTA PdS - Verde pubblico attrezzato "Le aree a verde pubblico attrezzato sono aree destinate alla creazione di parchi e giardini a livello di quartiere e/o a scala urbana ed extraurbana, attrezzati anche con impianti per attività ricreative e ricettive, in quest'ultimo caso là dove espressamente previsto dalle presenti norme [...]"

circa dell'esistente); a fronte della previsione precedente che consentiva il mantenimento di tutta la volumetria esistente.

In riferimento al consumo di suolo, la variante prevede una diminuzione delle superfici impermeabili (-18% circa, pari a 450 mq), attraverso il recupero di parte delle aree già impermeabilizzate per l'attuazione dell'intervento, e la depavimentazione di alcune aree.

Lo stato della proposta progettuale non consente una valutazione di dettaglio rispetto alla collocazione delle strutture ricettive, che, se non collocate sulle superfici impermeabilizzate, ma su aree attualmente libere, potrebbero occupare una superficie massima contenuta tra i 150 e 250 mq circa.

La superficie permeabile prescritta per l'ambito di rigenerazione, pari al 67%, calcolata su 7.067,09 (aree a verde pubblico attrezzato - urbanizzabili) consente l'edificazione del restante 33% circa, pari a 2.332 mq circa in totale. Di questi, 2.050 mq sono previsti con la rifunzionalizzazione di superfici già impermeabili, che non generano quindi consumo di suolo, mentre i restanti 282 mq circa (che includono le strutture ricettive), potrebbero collocarsi anche in aree libere, consumando nuovo suolo.

Per l'area restante, inclusa nel verde pubblico attrezzato, caratterizzata dalla presenza di prati è previsto il mantenimento delle superfici permeabili esistenti, con la creazione di percorsi in materiali ecocompatibili e di eventuali attrezature leggere (tavoli, panchine, cartelli turistici etc).

L'estensione dell'ambito di rigenerazione consente inoltre la tutela di 4.276 mq con la destinazione a *parco urbano* che prevede di fatto il divieto di qualsiasi edificazione in sottosuolo e in soprasuolo.

La figura precedente ***Valutazione dell'Ambito di Rigenerazione ex Colonia Monte Farno e parcheggio - caratteristiche ambientali***, mostra una sovrapposizione tra la proposta di variante e le caratteristiche ambientali dell'area interessata dall'ambito di rigenerazione e dal parcheggio, dalla quale si evince che:

#### **ambito di rigenerazione (AR1)**

- l'area ricade interamente negli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PPR)
- l'area intorno all'ambito dell'ex Colonia ricade nei territori coperti da boschi e foreste (art.142 Dlgs 42/2004), ad eccezione di una piccola porzione sul confine nord-ovest;
- una porzione del perimetro a nord-est ricade nella fascia di rispetto di 10 m del Reticolo idrico minore Valle delle Sponde;
- l'area ricade interamente negli elementi di primo livello della RER
- l'area ricade nei nodi naturali della REC, in parte costituiti da boschi e in parte da pascoli;
- l'area ricade in parte nella classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e in parte nella classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni) di fattibilità geologica, nello specifico:
  - L'ambito dell'ex Colonia ricade in classe 3, sottoclassi as+ks
  - La parte di ambito vicina al confine con Casnigo, e classificata come "parco urbano" ricade invece in classe 4, sottoclassi er+ks.

Per i dettagli relativi alle classi e sottoclassi geologiche, si rimanda alla normativa dedicata contenuta nello Studio geologico, in particolare:

- Sottoclasse 4er paragrafo 3.3.2
- Sottoclasse 3ks paragrafo 3.2.5
- Sottoclasse 3as paragrafo 3.2.2
- La qualità del suolo libero è "media" per le fasce sud-ovest e "moderatamente bassa" per la restante parte di ambito.

#### **Parcheggio**

- l'area ricade interamente negli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PPR)
- l'area ricade interamente negli elementi di primo livello della RER
- l'area ricade nei nodi naturali della REC, costituiti da pascoli;
- l'area ricade in parte nella classe 3 di fattibilità geologica, nello specifico:
  - Sottoclasse 3as paragrafo 3.2.2
  - Sottoclasse 3ks paragrafo 3.2.5
- La qualità del suolo libero è "moderatamente alta"

Di seguito si riporta una valutazione degli impatti rispetto alle principali matrici ambientali interessate.

	<b>AR 1 - Ex Colonia Monte Farno e Parcheggio a sud della ex Colonia</b>	
Tema ambientale	Valutazione	Sintesi
Aria	<p><b>Ambito ex- Colonia</b>  Data la natura dell'ambito, dedicato al recupero parziale del fabbricato di un'ex Colonia, non si ipotizza un incremento di impatti in termini di emissioni atmosferiche, al contrario è possibile supporre un miglioramento dovuto all'installazione di tecnologie di abbattimento delle emissioni, più moderne ed efficienti.</p> <p><b>Parcheggio</b>  La presenza di posti auto aggiuntivi consente una minor circolazione di veicoli in cerca di posti auto, quindi minori emissioni, considerato un numero di visitatori che si aggira intorno ai 70.000/anno, concentrati nei fine settimana.</p>	
Acqua	<p>Data la natura dell'ambito, dedicato al recupero parziale del fabbricato di un'ex Colonia, e finalizzato ad uso turistico/riconosciuto, si ipotizza un incremento di impatti in termini di consumi d'acqua, legato alle strutture ricettive, ad oggi non quantificabile. Tali consumi possono tuttavia essere ridotti con l'installazione di tecnologie di abbattimento dei consumi più moderne ed efficienti. È previsto il riutilizzo di due cisterne (da 100 mc) già presenti nel seminterrato dell'ex Colonia, alimentate dal recupero dell'acqua piovana raccolta dal tetto del chiosco, a copertura del fabbisogno del chiosco stesso (acqua non potabile, utilizzo per lavaggio mani e wc). L'infopoint è ad oggi dotato di due cisterne da 10.000 litri, già funzionanti, alimentati dal recupero acqua piovana del tetto.</p> <p>L'acqua potabile è disponibile solo nella stagione estiva; l'ambito non è dotato di fognatura.</p> <p>La rete del Monte Farno risulta sottodimensionata con problematiche su stazione di pompaggio/accumulo/distribuzione.</p>	
Suolo	<p><b>Ambito ex- Colonia</b>  La superficie territoriale dell'ambito è pari a 11.343 mq circa, di cui 3.030 mq circa relativi all'ambito dell'ex Colonia e pertinenze, con superfici impermeabilizzate. La destinazione d'uso è per il 62% dell'ambito, verde pubblico attrezzato, e per il 38% parco urbano.</p> <p>La proposta di rigenerazione prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dell'intera area, proponendo la depavimentazione del 18% circa delle superfici ad oggi impermeabilizzate, e la collocazione delle diverse attrezzi su suolo già urbanizzato, limitando il consumo di suolo a circa 282 mq. Tale valore è riferito alla possibile, ma, ad oggi non certa, collocazione di strutture ricettive in area verde piuttosto che su suolo già impermeabile (dimensione massima prevista per le strutture ricettive 250 mq).</p> <p>La classe di fattibilità in cui si colloca l'ambito è in parte la 3^ (fattibilità con consistenti limitazioni) e in parte la 4^ (fattibilità con gravi limitazioni)</p> <p>Si segnala inoltre la presenza di una copertura sull'edificio dell'ex Colonia in lastre di amianto-cemento.</p> <p><b>Parcheggio</b>  La previsione del parcheggio genera un nuovo consumo di suolo pari a 465 mq circa, funzionale però ad una migliore fruizione dell'area.</p> <p>L'ambito si colloca interamente in classe di fattibilità 3.</p>	
Rifiuti	<p>Si ipotizza un possibile incremento in termini di produzione di rifiuti, ad oggi non quantificabile, con un impatto legato alla fase di cantiere, per la prevista demolizione dell'edificio. Previa verifica, una parte di materiale proveniente dalla demolizione verrà riutilizzata per la costruzione di muri e del parcheggio; una parte verrà sottoposta a frantumazione e vagliatura per trasformare le macerie in <b>end of waste*</b>, con riduzione e riutilizzo del rifiuto stesso, in parte nella costruzione del parcheggio sottostante, per portare in quota una parte del parcheggio in ampliamento. (*end of waste è cessazione della qualifica di rifiuto costituisce un</p>	

	<i>tassello fondamentale per la Strategia nazionale per l'Economia Circolare (SEC), indispensabile per la valorizzazione dei rifiuti, consentendo al contempo una riduzione del consumo di risorse naturali e materie prime – fonte MASE)</i>			
Energia	Data la natura dell'ambito, dedicato al recupero parziale del fabbricato di un'ex Colonia e finalizzato ad uso turistico/ricreativo, non si ipotizza un incremento di impatti in termini di consumi di energia, al contrario è possibile supporre un miglioramento dovuto all'installazione di tecnologie di abbattimento delle emissioni più moderne ed efficienti, e all'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia, a copertura totale del fabbisogno energetico. L'ambito di rigenerazione risulta essere dotato delle infrastrutture di rete elettrica.			
Natura, biodiversità paesaggio	<p><b>Ambito ex- Colonia</b>  Si tratta di una porzione di territorio attualmente occupata dal fabbricato di un'ex Colonia, circondata da aree agricole e boscate nell'ambito montano di Gandino. L'ambito di rigenerazione ricade interamente negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e si trova in ambiti ad elevata naturalità (art. 17 PPR). L'intero ambito costituisce inoltre un nodo per la REC (zone di pascolo). Dal punto di vista paesaggistico, l'attuale edificio si configura come elemento "fuori scala" rispetto al contesto, la cui quasi totale demolizione costituirebbe un impatto decisamente positivo.  La "lista rossa degli ecosistemi" non evidenzia stati di rischio per l'ambito di rigenerazione e il territorio adiacente.  Per il recupero degli edifici si suggerisce la consultazione delle NTA rispetto alla classe di appartenenza (NTA art. 33.3)</p> <p><b>Parcheggio</b>  Dal punto di vista paesaggistico, il parcheggio si colloca appena sotto un'area già destinata a parcheggio, quasi in continuità con la stessa. La maggior parte delle aree a parcheggio sarà allestita con sistemi di drenaggio, in conformità con quanto previsto da approfondimenti geologici, quando previsti.</p>			
Rumore	Non si ipotizza che l'ambito possa produrre impatti significativi in termini di emissioni acustiche; dal punto di vista della zonizzazione acustica, l'intero perimetro ricade in "classe III aree di tipo misto".			
CEM/RI	Si tratta di un ambito già esistente destinato a recupero dal PGT; non si ipotizza la produzione di impatti significativi in termini di generazione di campi elettromagnetici. Per quanto riguarda le radiazioni ionizzanti si veda quanto riportato nel successivo paragrafo relativo alle indicazioni per la riduzione/mitigazione degli impatti.			
Inq. luminoso	Si tratta di una porzione di territorio destinata da PGT a recupero e finalizzato ad uso turistico/ricreativo; non si ipotizza possa produrre impatti significativi in termini di inquinamento luminoso.			
Impatto	negativo	in parte negativo e in parte positivo	positivo	nullo o non rilevante

#### Misure di mitigazione e compensazione:

Le principali criticità sono legate alla presenza di elementi di primo livello della RER, che si identificano come *nodi* nella REC, di rilevanza ecologica. Si ritiene necessario quindi implementare interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti.

Si raccomanda di:

- programmare gli interventi fuori dalle stagioni di nidificazione;
- evitare interventi di trasformazione che possano alterare le caratteristiche degli elementi del paesaggio e comprometterne la funzionalità ecosistemica;
- mantenere, se possibile, e potenziare le formazioni vegetali presenti, arricchendo la biodiversità e il ruolo primario del nodo;
- prediligere l'utilizzo di materiali di provenienza locale;
- progettare un corretto inserimento paesaggistico di eventuali edifici e attrezzature in progetto;

- prevedere impianti di illuminazione con sistemi a led, con caratteristiche e orientamento tali da non disturbare la fauna;
- progettare edifici ad alte prestazioni energetiche;
- migliorare dal punto di vista qualitativo il patrimonio boschivo, potenziandone le funzioni protettive e produttiva con interventi ed azioni proprie della silvicoltura naturalistica;
- mantenere o ristabilire la permeabilità dell'area ove possibile;
- preferire interventi di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle aree esterne
- in tema di radiazioni ionizzanti: *"Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della produzione di gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.*

Si raccomanda di valutare la necessità di effettuare indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni o dell'esistenza di altre passività ambientali, legate ad usi pregressi delle aree.

Per l'ambito di rigenerazione ex Colonia Monte Farno si raccomanda, infine, l'applicazione delle **Condizioni d'obbligo** (rif. Allegato D della D.G.R. 5523/2021<sup>3</sup>) di seguito indicate:

**- condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività**

2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
5. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);
6. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sosponderanno immediatamente i lavori e si aviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze; (*l'ente gestore ha comunque sempre la facoltà di fare interrompere i lavori/attività nel caso di rischio per la flora e la fauna presenti*)
7. verrà esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni che modifichi la natura dei suoli e l'idrologia superficiale dell'area in progetto;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

**- condizioni d'obbligo per cantieristica**

9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante;

---

<sup>3</sup> [Allegato+D+-+Condizioni+d'obbligo+-+dgr+55232021.pdf](#)

- inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
10. il terreno rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;
  11. saranno impiegati mezzi ed attrezzi il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;
  12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
  13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;
  14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
  16. si eviterà ogni eccessiva compattazione del suolo e la terra temporaneamente rimossa non sarà collocata in corrispondenza di aree con stagnazione d'acqua

- **condizioni d'obbligo per la prevenzione della diffusione di specie invasive nell'area di intervento**

33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. Solidago gigantea, Buddleja davidii, Reynoutria japonica ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (<https://naturachevale.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-alieno-invasive/>);

- **condizioni d'obbligo per opere edili**

35. sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (indicate nel Formulario standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli Allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;
36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

- **condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

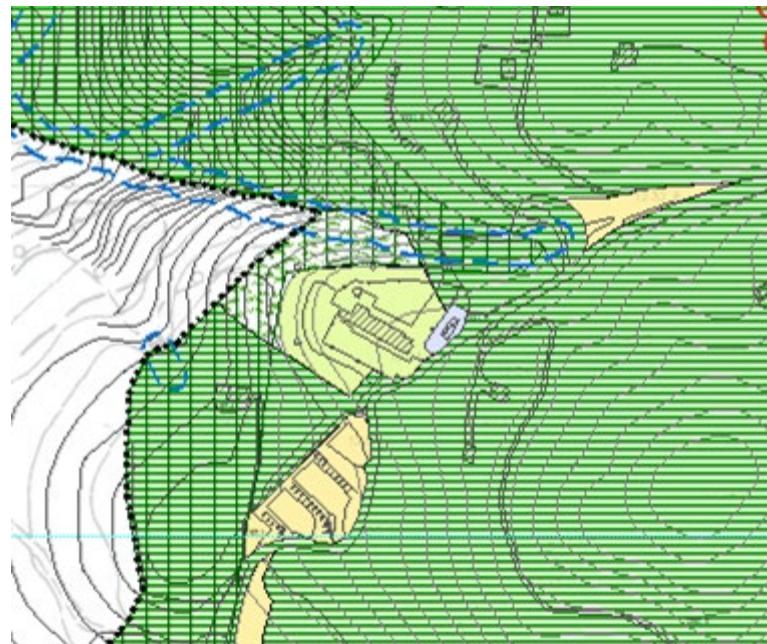
39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;
41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirlle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

In aggiunta a quanto indicato, si rimanda al contenuto del capitolo 4 paragrafo "Misure di riduzione degli impatti e mitigazione", del Rapporto Ambientale.

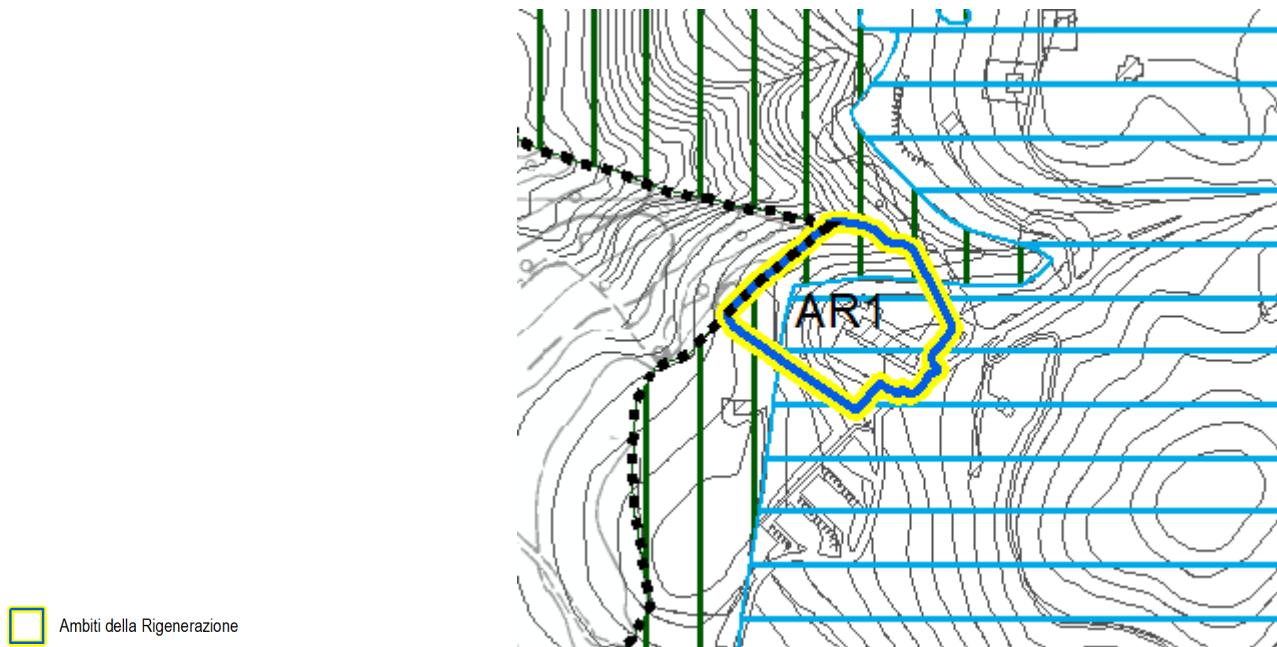
nuova scheda in NTA DdP post osservazioni

## LEGENDA

-  E2 pascolive
-  verde pubblico attrezzato
-  parco urbano
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  spazi di sosta e parcheggio
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  piani attuativi PA
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
-  perimetro PLIS
-  fasce di rispetto
-  viabilità



Estratto Tavola PdR1 Disciplina del territorio – scala 1:5.000



Estratto Tavola DdP8 Previsioni di Piano e Strategie – scala 1:5.000

## PRESCRIZIONI DI PROGETTO

Il PGT recepisce il progetto di valorizzazione del territorio montano che il Comune di Gandino promuove da vari anni attraverso progetti che hanno riguardato l'attivazione di vari percorsi turistici, attrezzature sportive (piste da sci) e da ultimo la realizzazione di un punto informativo per visitatori per farsi promotore dell'offerta dei servizi interessanti i comuni delle "Cinque terre della Valle Gandino".

L'ambito interessato dalla presente variante (come perimetrato dalle tavole di PGT pari a circa mq. 11.343,78) riguarda in particolare una proprietà pubblica che ingloba l'edificio dell'ex-colonia del Monte Farno, ambito già riconosciuto con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 quale Ambito di rigenerazione ai sensi della L.R. 18/2019 e confermato dal presente PGT e un'area circostante.

L'ambito viene ampliato rispetto al vigente PGT e la classificazione assegnata è in parte VP - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO per circa mq. 7.067,09 all'interno del quale valgono le norme definite dalle presenti prescrizioni, mentre un'altra parte verso ovest acquisisce la classificazione di VP - PARCO URBANO per circa mq. 4.276,49. dove valgono le norme relative alle NTA del Piano dei Servizi per la specifica zona.

Con la stessa deliberazione di cui sopra è stato delineato e approvato un progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intero complesso dell'ex-colonia, le cui linee di indirizzo prevedono la demolizione dell'edificio la cui consistenza è pari a c.a mc. 6.800,00 fuori terra, e la ricostruzione di un volume di minori dimensioni, che riduca il forte impatto su un ambiente delicato e di grande sensibilità paesaggistica.

Con la presente variante in linea con le deliberazioni sopra citate si definiscono i seguenti contenuti prescrittivi:

1. L'eventuale nuova edificazione potrà avvenire esclusivamente a seguito della demolizione parziale o totale dell'edificio dell'ex-colonia intendendosi con demolizione parziale la volumetria che non si intende conservare/recuperare.
2. La nuova volumetria complessiva insediabile nell'ambito (fra nuova e recupero dell'esistente) non potrà superare il 33% dell'attuale volumetria fuori terra per complessivi mc. 2.244,00 a fronte degli attuali mc. 6.800,00 fuori terra.
3. Le superfici coperte impermeabili non potranno superare complessivamente mq. 2.300,00 a fronte degli attuali mq. 2.500,00 mq con un indice di permeabilità del 33%.
4. Le altezze non potranno superare mt. 6,50 (due piani fuori terra).
5. Le destinazioni d'uso potranno contemplare:
  - ✓ Attrezzature di interesse comune
  - ✓ Attrezzature ricreative
  - ✓ Attrezzature sportive a terra
  - ✓ Attrezzature per la ristorazione e/o somministrazione alimenti e bevande
  - ✓ Attrezzature ricettive che non potranno superare la volumetria complessiva pari a mc. 1.000,00.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 08/03/2021 l'intervento dovrà essere attuato attraverso la preventiva approvazione di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da parte alla Giunta Comunale, per la verifica di coerenza con le azioni di Piano e successivamente sempre dalla Giunta Comunale approvato il progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo di qualsiasi intervento sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

## VINCOLI

L'area ricade negli ambiti di elevata naturalità (art.17 PPR), ed è interessata dalla presenza di boschi e foreste (art. 142 Dlgs 42/2004). Il perimetro a nord est è attraversato dalla fascia di rispetto di 10 metri del Reticolo idrico minore, per la presenza del corso d'acqua Valle della Sponda.

L'intero ambito ricade negli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e nei nodi naturali della Rete Ecologica Comunale (boschi e pascoli).

Dal punto di vista geologico, l'ambito dell'ex Colonia e una parte di area verde adiacente, ricadono in classe 3 "fattibilità con consistenti limitazioni", mentre la restante area di circa 4.000 mq, in parte adiacente al confine con Casnigo, ricade in classe 4 "fattibilità con gravi limitazioni".

Per gli opportuni obblighi approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio geologico allegato al DdP del presente PGT.

È obbligatoria la verifica preventiva sulla disponibilità dei servizi a rete (in particolare acqua potabile, fognatura).

## Condizioni d'obbligo

Si raccomanda, infine, l'applicazione delle Condizioni d'obbligo (rif. Allegato D della D.G.R. 5523/2021) di seguito indicate:

### - condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

2. per accedere all'area interessata dal progetto/intervento/attività non saranno realizzate nuove strade temporanee tra la viabilità esistente e l'area di intervento ma saranno utilizzate quelle già esistenti;
3. per piantumazioni ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata, ecologicamente compatibili o, se in regione biogeografica alpina, fiorume locale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata

a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;

5. il progetto/intervento/attività non insisterà su aree occupate da Habitat (All.1 Dir. Habitat) e/o habitat di specie (All.2 Dir. Habitat e All.1 Dir. Uccelli);

6. nel caso che durante i lavori si verifichino situazioni di rischio per la flora e la fauna presenti nell'area di intervento, si sosponderanno immediatamente i lavori e si avviseranno tempestivamente i tecnici dell'ente gestore del/i Sito/i, al fine di definire le azioni da condurre per risolvere le eventuali emergenze; (l'ente gestore ha comunque sempre la facoltà di fare interrompere i lavori/attività nel caso di rischio per la flora e la fauna presenti)

7. verrà esclusa qualsiasi opera di impermeabilizzazione dei terreni che modifichi la natura dei suoli e l'idrologia superficiale dell'area in progetto;

8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

#### - **condizioni d'obbligo per cantieristica**

9. saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre, l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;

10. il terreno rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;

11. saranno impiegati mezzi ed attrezature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;

12. si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione/risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);

13. nel corso dei lavori si adotteranno accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e rifiuti solidi o liquidi derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto;

14. si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc.), che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;

16. si eviterà ogni eccessiva compattazione del suolo e la terra temporaneamente rimossa non sarà collocata in corrispondenza di aree con stagnazione d'acqua

#### - **condizioni d'obbligo per la prevenzione della diffusione di specie invasive nell'area di intervento**

33. qualora si registrasse (da parte del Proponente o dell'Ente gestore), successivamente all'attuazione degli interventi, una colonizzazione dell'area oggetto degli interventi da parte di specie alloctone invasive o sinantropiche (es. Solidago gigantea, Buddleja davidii, Reynoutria japonica ecc.) è fatto obbligo di rimuovere le medesime facendo riferimento alle indicazioni previste dalla "Strategia di azione e degli interventi per il controllo e gestione delle specie alloctone invasive" (<https://naturachevale.it/specie-invasive/strategia-regionale-per-il-controllo-e-la-gestione-delle-specie-alieno-invasive/>);

#### - **condizioni d'obbligo per opere edili**

35. sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario (indicate nel Formulario standard del Sito Natura 2000 interessato dal progetto e negli Allegati alla Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e Direttiva 79/409/CEE "Uccelli") e, nel caso, l'intervento dovrà essere programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie evitando il danneggiamento di nidi e rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/svernanti e ai singoli individui;

36. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; se necessario, eventuali strutture metalliche verranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;

37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

#### - condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT

39. sarà garantito il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificato e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;

42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

L'ambito complessivo del P.A. viene ampliato con l'inserimento di un'area destinata a parco urbano, che era già prevista dal PGT vigente quale verde pubblico ma non era stata inclusa nel perimetro del PA.

A seguito di questo ampliamento viene leggermente aumentata la possibilità edificatoria che passa da 3.500 mc a 4.000 mc, mentre gli altri parametri urbanistico-edilizi sono confermati.

E' stato spostato il parcheggio e ricollocato verso est come richiesto dalla proprietà e valutato positivamente dall'Amministrazione. .

La presente variante comporta un risparmio di suolo pari a mq. 95,58.

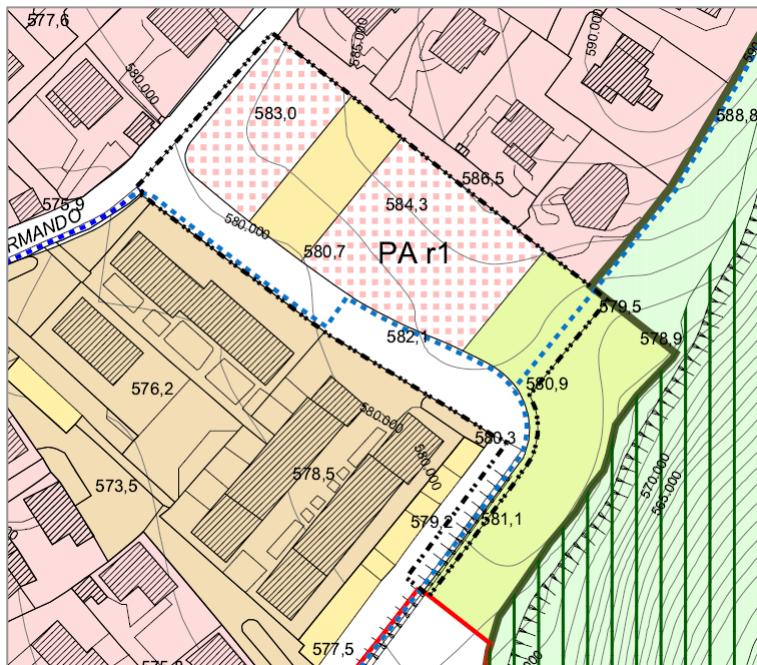


#### PA r1 - residenziale via Colleoni via Diaz

	2014	2024	Differenza mq
<b>Superficie territoriale</b>	<b>4.476,89</b>	<b>5.952,96</b>	<b>1.476,07</b>
<b>Ambito insediativo</b>	<b>2.250,75</b>	<b>2.908,76</b>	<b>658,01</b>
<b>Spazi di sosta</b>	<b>556,79</b>	<b>431,13</b>	<b>-125,66</b>
<b>Strada di previsione</b>	<b>1.041,42</b>	<b>1.041,42</b>	<b>0,00</b>
<b>verde pubblico</b>	<b>627,93</b>	<b>0,00</b>	<b>-627,93</b>
verde pubblico (fuori dal PA nel 2014)	0,00	1.476,07	1.476,07
parco urbano (nel 2024)			
<b>Totale superfici che concorrono al consumo di suolo</b>	<b>4.476,89</b>	<b>4.381,31</b>	<b>-95,58</b>



PA r1 - 2012 Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



#### LEGENDA

- ambiti B2 di completamento
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti EEP di edilizia economico popolare
- ambiti V1 di valore ambientale
- spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- perimetro PLIS
- classe di fattibilità geologica quattro
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
- percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

Inquadramento variante PdR

#### ELEMENTI DEL PTCP

##### Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici

Ambiti Agricoli Strategici da PGT

##### Ambiti Tutelati

Ambiti elevata naturalezza montagna art. 17 PPR (rev. Art. 15 bis)

Alpeggi (PTCP)

##### Altri Ambiti

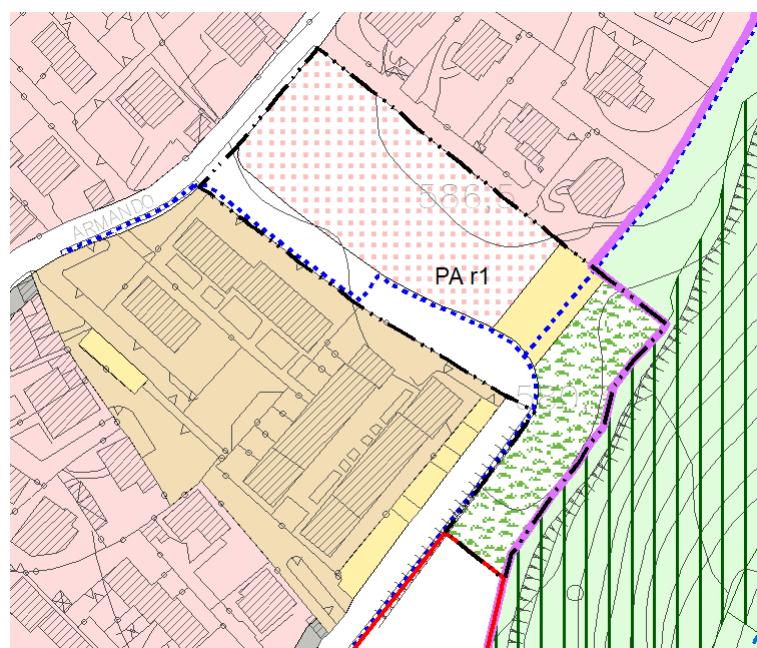
Spazi aperti di transizione (SAT)

#### ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

Elementi di primo livello della RER

Elementi di secondo livello della RER

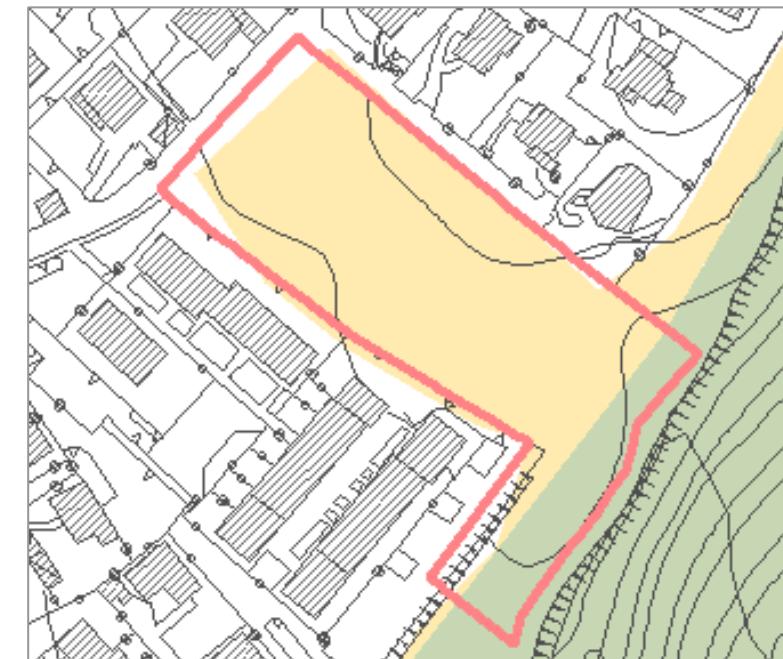
PA r1- 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



#### LEGENDA

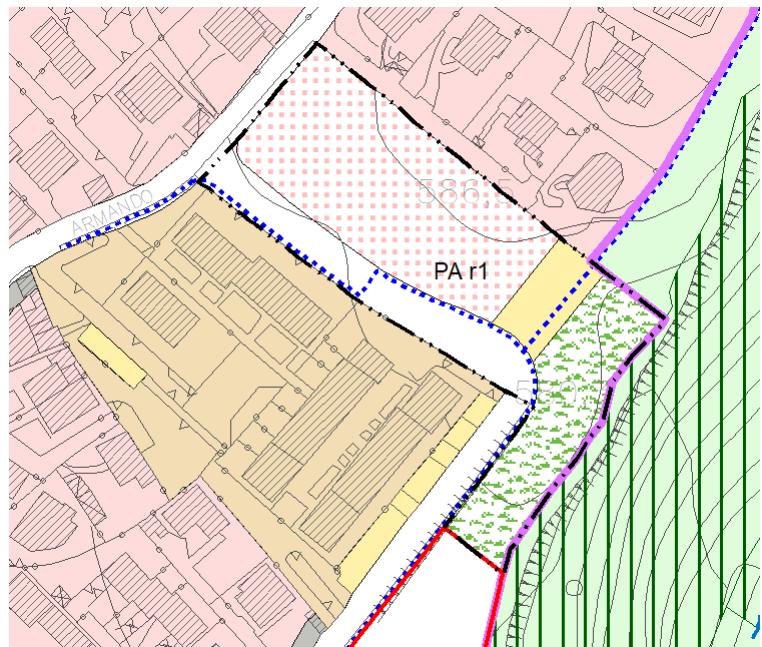
- ambiti B2 di completamento
- ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- ambiti EEP di edilizia economico popolare
- ambiti V1 di valore ambientale
- parco urbano
- spazi di sosta e parcheggio
- piani attuativi PA
- classe di fattibilità geologica quattro
- Tessuto Urbano Consolidato
- fasce di rispetto
- viabilità
- percorsi pedonali e piste ciclabili

scala 1:2.000



## **LEGENDA**

-  ambiti B2 di completamento
  -  ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
  -  ambiti EEp di edilizia economico popolare
  -  ambiti V1 di valore ambientale
  -  verde pubblico attrezzato
  -  parco urbano
  -  spazi di sosta e parcheggio
  -  piani attuativi PA
  -  classe di fattibilità geologica quattro
  -  Tessuto Urbano Consolidato
  -  fasce di rispetto
  -  viabilità
  -  percorsi pedonali e piste ciclabili



PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI	Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo	
	Superficie territoriale ambito	mq. 5.952,96
	Superficie ambito insediativo	mq. 2.908,76
	Volumetria Complessiva di massima insediabile	mc. 4.000,00
	Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
	Altezza massima	6,50 mt 2 piani FT 2° P. mansardato
Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.		
INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI	art. 11 c5_LR 12/05:	5% della volumetria insediable nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B. Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRU nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto
	trasferimento volumetrico dal centro storico:	pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie. I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.
DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDENZA	I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,60 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.	
DESTINAZIONI D'USO	Residenziale.	
INDIRIZZI DI PROGETTO	Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione: - la viabilità collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz e relativi marciapiedi; - il percorso-ciclo-pedonale di collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz ed il percorso pubblico denominato "NOA" all'interno del perimetro del P.A.; - la realizzazione del parcheggio opportunamente alberato localizzato all'interno dell'ambito.	
STANDARD URBANISTICI	La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito, oltre al verde pubblico sempre localizzato all'interno del PA. Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PA. La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scompoimento delle opere di urbanizzazione primaria.	
VINCOLI	Parte dell'area è interessata dal Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).	

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomecanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

## MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Si ritiene necessario implementare interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti. Si raccomanda un'accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete.

Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

### **Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività**

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

### **Condizioni d'obbligo per opere edili**

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

### **Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

La presente variante riguarda la piccola area dove è localizzato il vecchio acquedotto non più utilizzato, e che è stata trasformata in ambito residenziale di completamento.

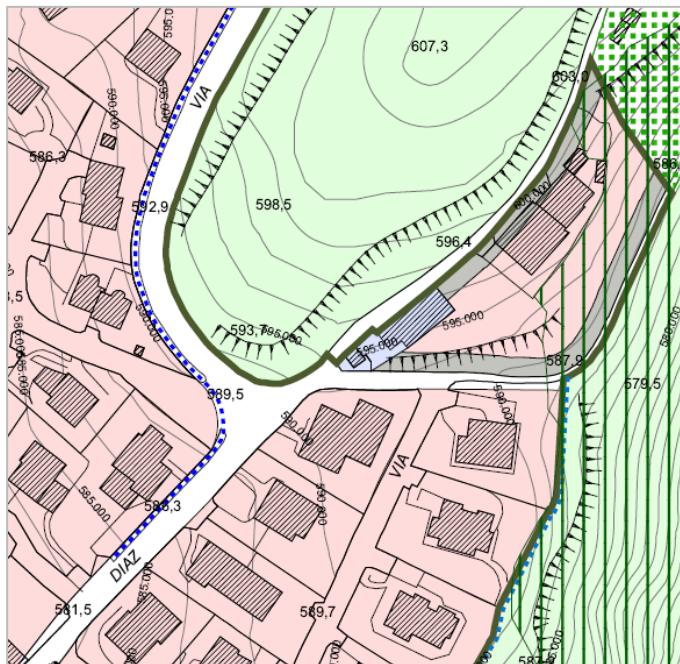


#### Variante 27

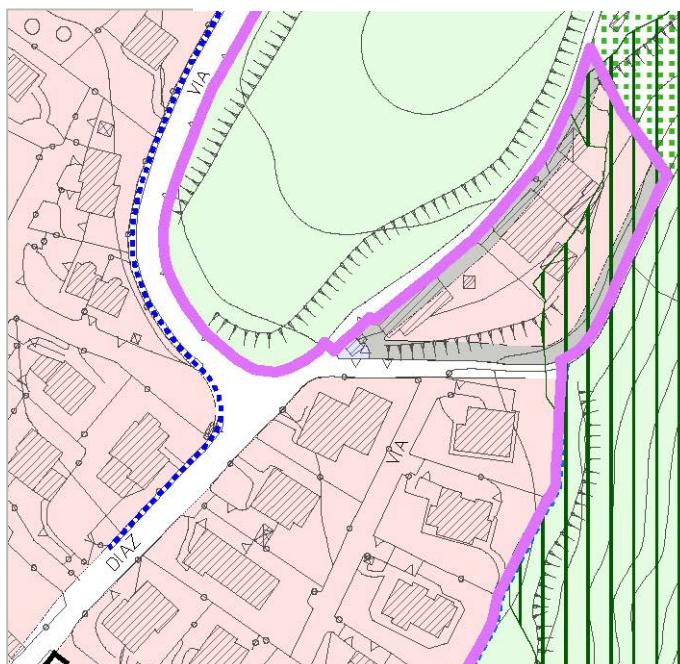
	2014	2024	Differenza mq
spazi attrezzati comuni	220,64	0,00	- 220,64
ambiti B2	0,00	65,22	65,22
fascia rispetto	0,00	155,42	155,42
<b>Totale superfici che concorrono al consumo di suolo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



**Ambiti - 2012** Estratto PGT vigente - PDR Approvato con D.C.C. n.2 del 09/01/2012 scala 1:2.000



Ambiti - 2024 Estratto PGT in variante PDR - scala 1:2.000



## LEGENDA

-  ambiti B2 di completamento
  -  E1 rurali di fondovalle
  -  ambiti V1 di valore ambientale
  -  spazi attrezzati per istruzione e attrezzi comuni
  -  classe di fattibilità geologica quattro
  -  Tessuto Urbano Consolidato
  -  fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore e Maggiore
  -  fasce di rispetto
  -  viabilità
  -  percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto
  -  percorsi pedonali e piste ciclabili esistenti

scala 1:2.000



#### Inquadramento variante PdR

Ambiti Agricoli Strategici

- Ambiti Agricoli Strategici

## Ambiti Tutelati

-  Ambiti elevata naturalità montagna art. 17 PPR (rev.  
Art. 15 bis)

Altri Ambi

- #### Spazi aperti di transizione (SAT)

## ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA (RER/REP)

- Elementi di primo livello della RER
  - Elementi di secondo livello della RER

## Misure di riduzione degli impatti e mitigazione

Si raccomanda per la fase attuativa degli ATR/PA:

- la verifica con le indicazioni fornite dalla REC;
- la verifica con le risultanze degli approfondimenti della componente geologica del PGT;
- l'obbligo della filtrazione e del recupero delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture dei tetti delle nuove edificazioni, per usi quali l'irrigazione delle aree verdi e l'alimentazione degli sciacquoni dei bagni;
- l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, a ridotto consumo energetico e bassa dispersione luminosa, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso vigenti;
- in tema di radiazioni ionizzanti: *“Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di restauro e risanamento conservativo, interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della produzione di gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale “DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor” ed eventuali s.m.i.”*
- la previsione di fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali degli ambiti in particolare per i fronti aperti verso le aree naturali e seminaturali;
- l'utilizzo di materiali permeabili (ove possibile) per le pavimentazioni;
- porre attenzione alla qualità formale, architettonica e morfologica degli edifici che devono mettersi in relazione e dialogare con il costruito storico consolidato;
- l'utilizzo di materiali naturali desunti dalla bioarchitettura, dall'ingegneria naturalistica e tecniche eco compatibili;
- particolare attenzione dovrà essere riservata alla progettazione e al suo inserimento nel contesto ambientale e paesistico di tutti gli ambiti.

Per quanto riguarda la fase di cantiere:

- dovrà essere evitato ogni danno o pericolo per la salute, l'incolinità, il benessere e la sicurezza della collettività dei singoli e degli addetti;
- dovrà essere garantito il rispetto delle esigenze igienico-sanitarie ed evitato ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo nonché ogni inconveniente derivante da rumori e polveri;
- dovranno essere salvaguardate la fauna e la flora e dovrà essere evitato ogni degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- la gestione dei rifiuti dovrà essere effettuata da personale edotto del rischio rappresentato dalla loro movimentazione, informato della pericolosità degli stessi e dotato di idonee protezioni;

Si richiamano di seguito le principali disposizioni dettate dal D.Lgs. 152/2006 alle quale deve attenersi chi produce rifiuti:

- dovranno essere osservati i criteri di priorità indicati all'art. 179;
- per il raggruppamento dei rifiuti, prima della raccolta, nel luogo dove sono stati prodotti, dovranno essere rispettate le condizioni indicate all'art.185 bis (nonché all'art. 23 del predetto D.P.R. n. 120/2017 per le terre e rocce da scavo qualificate rifiuti);
- gli oneri/adempimenti in capo ai produttori di rifiuti sono indicati agli artt. 188, 188-bis, 189 e 190; – per il trasporto dei rifiuti occorre fare riferimento all'art.193. “