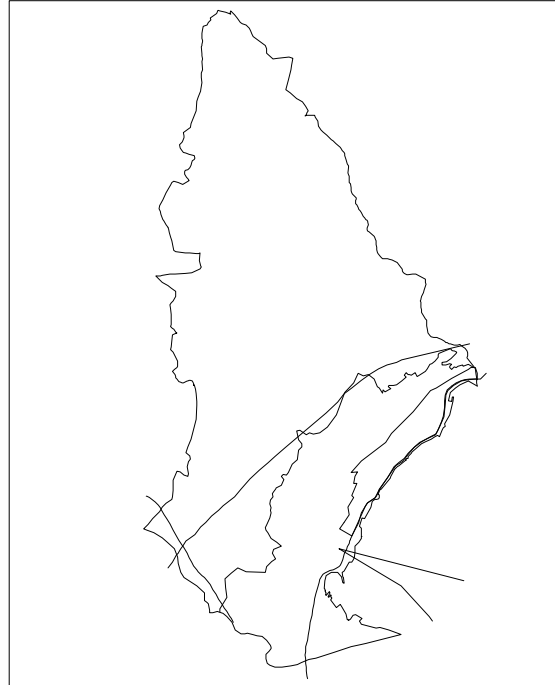


**Provincia di Bergamo  
Comune di Lovere**

**P.G.T.**



PGT adottato con DCC n. 21 del 04.06.2011 appr. e contr. con DCC n. 1 del 19.01.2012 pubblicato sul BURL in data 01.08.2012  
Prima variante (PdS e PdR) adott. con DCC n. 1 del 18.03.2014 contr. con DCC n. 27 del 02.09.2014 pubbl. sul BURL in data 10.12.2014  
Variante in atto adott. con DCC n. 12 del 15.05.2018 contr. con DCC n. 32 del 23/10/2018 pubbl. sul BURL n°16 del 17/04/2019

**Documento di piano**

Norme tecniche di attuazione e schede ambiti di trasformazione  
VARIANTE n.2

**TAV  
A.5.5**

**Il Sindaco**

**Giovanni Guizzetti**

**L'assessore all'urbanistica**

**Roberto Zanella**

**STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO**

**Leonardo Benevolo  
Alessandro Benevolo  
Luigi Benevolo**

**ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA  
DI BRESCIA  
dott. Ing. Luigi Benevolo  
n.° 2444**

**COLLABORATORI**

**Francesca Traversi  
Francesca Castagnari  
Luca Gregorelli**

**Uffici comunali: Franco Bonfadini**

**PIANO di GOVERNO del TERRITORIO**

piano di governo del territorio  
DOCUMENTO DI PIANO

## Art. 1 - Elaborati costitutivi

1. Il Documento di Piano (Ddp) è costituito dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p):

<b>A.1 – Quadro ricognitivo e programmatico</b>
A.1.1 Analisi Socio-economiche (r/i)
A.1.2 Pianificazione sovracomunale (r/i)
A.1.3 Tavola dei Vincoli amministrativi 1: 5.000 (p)
A.1.3D Tavola dei Vincoli amministrativi-Demanio 1:10.000 (p)
A.1.4a Istanze, aspettative 1:5.000 (r/i)
A.1.4b Repertorio istanze preliminari (r/i)
<b>A.2 – Quadro conoscitivo del territorio comunale (r/i)</b>
<b>A.2.1 Sistema della mobilità</b>
A.2.1.1TF Inquadramento territoriale viabilistico per funzione 1:25000
A.2.1.2 Carta della mobilità comunale esistente 1:5000
<b>A.2.2 Sistema urbano</b>
A.2.2.1 Carta di uso del suolo 1:5000
A.2.2.2 Analisi demografica e sociale comunale (testo)
A.2.2.3a A.2.2.3b A.2.2.3c Formazione ed evoluzione del territorio 1:25000
A.2.2.4 Origini e formazione del centro storico 1:2000
<b>A.2.3 Sistema del paesaggio</b>
A.2.3.1C Elementi costruiti 1:25000
A.2.3.1N Sistema naturale 1:25000
A.2.3.1P Usi e Percezioni 1:25000
A.2.3.1S Luoghi Simbolici 1:25000
A.2.3.2 Carta condivisa del paesaggio – elementi 1:5000
A.2.3.2G Carta condivisa del paesaggio – criticità geologiche 1:5000
A.2.3.2 P Carta condivisa del paesaggio – paesaggi PTCP 1:5000
A.2.3.3 Qualità dei suoli - criticità e potenzialità 1:5000
<b>A.2.4 Sistema agricolo</b>
A.2.4.1 Uso dei suoli del sistema ineditato 1:5000
A.2.4.2 Capacità d'uso ed attitudine agricola dei suoli 1:5000
<b>A.2.5 Aree e beni di particolare rilevanza 1:5000</b>
<b>A.3 - Assetto geologico, idrogeologico e sismico 1:5000 (p)</b>
A.3.1 Carta geologica -scala 1:10.000
A.3.2 - Carta geomorfologica - scala 1:10.000
A.3.3 - Carta idrogeologica ed idrografica - Scala 1:10.000
A.3.4 - Carta della dinamica geomorfologica di dettaglio con elementi litologici e geotecnici - Scala 1:4.000
A.3.5 Carta di Sintesi – scala 1:10.000
A.3.6 Carta dei dissesti con legenda Pai - scala 1:10.000
A.3.7 - Carta dei vincoli – scala 1:5.000
A.3.8 – Carta della pericolosità sismica locale – Analisi di I° Livello. – Scala 1:5.000
A.3.9 - Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano – scala 1:5.000
A.3.10 Dossier Indagini
A.3.11 Relazione geologica
<b>A.4 - Lo scenario di riferimento (r/i)</b>
A.4.1 Stato di attuazione del PRG vigente 1:5000
<b>A.5 –Determinazioni di Piano</b>

A.5.1 Relazione (r/i)
A.5.2 Tavola delle Classi di paesaggio 1:5000 (p)
A.5.2.1 Tavola delle classi di sensibilità del paesaggio 1:5000 (p)
A.5.3 Tavola delle previsioni di Piano 1:5000 (p)
A.5.4 Carta della rete ecologica Comunale 1:10000 (p)
A.5.4.1 Carta della rete ecologica comunale di dettaglio (p)
A.5.5 Norme di attuazione e schede ambiti di trasformazione (p)

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi: fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio; fra le tavole e le presenti norme, queste ultime. Eventuali rettifiche della tavola A.5.3 aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli ambiti trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

## CAPO I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

### Art. 2 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

1. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Lovere, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in: a) 557 alloggi, di cui 341 da insediare negli ambiti di trasformazione e 216 da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; b) 8000 m<sup>2</sup> di Slp di impianti commerciali, terziari e artigianali da insediare negli ambiti di trasformazione.
2. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione delle presenti norme.
3. I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non dovranno comunque eccedere le quantità massime complessive.

### Art. 3 - Monitoraggio

1. Ogni venti mesi, a partire dalla data di approvazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art. 2.1 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive. Dette misure consistono nella riduzione dei menzionati obiettivi ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato. Anche ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.2 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consistono nella riduzione degli obiettivi medesimi. Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

## CAPO II - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### Art. 4 - Perequazione urbanistica

1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.
2. Nel calcolo della Slp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della Slp relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da ricalzare altrove all'interno degli ambiti di trasformazione; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa Slp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.
3. I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare) di eventualmente attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche individuate sulle tavole del Piano dei Servizi, non disciplinate da piani o da atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, possono essere utilizzati negli ambiti di trasformazione e/o nel tessuto consolidato applicando (sulla superficie ceduta) rispettivamente l'It 0,12 mq/mq per i servizi pubblici e l'It 0,06 mq/mq per le infrastrutture pubbliche, nei limiti della consistenza complessiva stabilita dal precedente art.1.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva di attribuire diritti edificatori aggiuntivi da utilizzarsi nel tessuto urbano consolidato, previa corresponsione di apposita indennità commisurata al valore commerciale del diritto attribuito. Tali diritti edificatori aggiuntivi – fatte salve le compatibilità ambientali e paesaggistiche - vengono emessi fino ad esaurimento della capacità edificatoria pregressa sull'area appositamente individuata dal Piano dei Servizi.

### CAPO III - GLI AMBITI SPECIALI DI TRASFORMAZIONE E I RELATIVI CRITERI DI INTERVENTO

#### Art. 5 - Individuazione degli ambiti speciali

1. Sulla tavola A.5.3, sono individuati gli ambiti speciali di trasformazione entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegato alle presenti norme. Gli indici urbanistico-edilizi ivi indicati sono definiti in linea di massima nel senso che gli stessi possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento od in riduzione, non eccedenti il 5%, fermo comunque restando il rispetto -nel complesso- degli obiettivi quantitativi fissati dal precedente art.1.

#### Art. 6 - Disciplina degli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti in questione sono disciplinati dalle disposizioni che seguono e dalle Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico allegato alle presenti norme.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione minima prevista dall'articolo 6 del Piano dei Servizi. Altre aree ed attrezzature, aggiuntive rispetto alla suddetta dotazione, sono prescritte dalle norme di cui appresso e/o dal Piano dei Servizi o comunque convenute dalle parti in funzione della dimensione e della dislocazione degli insediamenti, delle loro caratteristiche funzionali e dei relativi fabbisogni urbanizzativi nonché del rapporto degli insediamenti con i caratteri ambientali e paesaggistici e con le strategie di valorizzazione ecologica.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nel Piano dei Servizi purché siano rispettate la consistenza, la fruibilità e l'organizzazione di massima delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici e dei corridoi ecologici nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione.

2. La negoziazione della disciplina degli interventi deve attenersi ai seguenti criteri:

2.1 la soglia massima di SIp, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere raggiunta solo ove l'area di concentrazione dell'edificazione consenta la realizzazione delle attrezzature e servizi pubblici previsti dal Piano dei Servizi all'interno dell'ambito speciale. Diversamente, la SIp realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali alle minori funzionalità conseguite dall'Amministrazione;

2.2 la soglia massima di SIp, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di tutti gli edifici di classe energetica A. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi di risparmio energetico indicati nel progetto, la SIp aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici;

2.3 la soglia massima di SIp, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% qualora i progetti prevedano la realizzazione di vasche volano e di impianti per lo smaltimento od il riuso delle acque meteoriche. Qualora l'Amministrazione, a mezzo di collaudo eseguito da proprio incaricato, riscontrasse, a lavori ultimati, il mancato conseguimento (anche parziale) degli obiettivi indicati nel progetto, la SIp aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici;

2.4 la soglia massima di SIp a destinazione d'uso residenziale, eventualmente integrata dalla prevista percentuale aggiuntiva, può essere incrementata di un ulteriore 5% a condizione che i piani attuativi o gli atti di programmazione negoziata dell'ambito di trasformazione prevedano il convenzionamento dell'incremento, ai sensi del DPR n.380/2001, per la locazione. Qualora

l'Amministrazione, accerti il mancato convenzionamento o l'elusione dello stesso (anche parziale), la Slp aggiuntiva dovrà essere demolita a cura e spese del proprietario o ceduta gratuitamente in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici.

2.5 le quantità indicate nelle schede allegate alle presenti norme comprendono gli incrementi di cui ai precedenti punti 2.2, 2.3 e 2.4.

2.6 l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere la realizzazione di quote di edilizia residenziale pubblica o di edilizia convenzionata a prezzo od a canone limitato.

#### Art. 7 - Condizioni di preventiva infrastrutturazione

1. La realizzazione degli interventi previsti negli ambiti speciali è soggetta alla condizione sospensiva della previa approvazione del progetto esecutivo e della cantierizzazione (intesa come occupazione delle aree ed avvio dei lavori in termini continuativi) da parte degli enti competenti o soggetti privati promotori proponenti delle infrastrutture viarie, dei sottoservizi tecnologici e delle reti di rispettiva pertinenza di cui appresso:

- AT1 per lo spostamento degli elettrodotti posti all'interno;
- AT2 interrimento degli elettrodotti posti all'interno.

### CAPO IV - NORME PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA

#### Art. 8 - Determinazioni Classi di sensibilità paesistica ed ambito di applicazione delle norme

1. Il Documento di Piano, sulla base dello studio delle componenti paesistiche, dell'individuazione delle zone di tutela, delle criticità idrogeologiche, delle rilevanze paesistiche individua i paesaggi caratteristici di Lovere al fine di salvaguardare le differenti specificità degli stessi come previsto dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesistico Regionale della Regione Lombardia e riconduce questi alle classi di sensibilità paesistica, ai sensi della Deliberazione della Giunta regionale 8.11.2002 n. 7/11045, tenendo conto delle quattro previste differenti metodologie di valutazione: morfologica, strutturale, vedutistica e simbolica. Tale classificazione è finalizzata all'ottimale inserimento dei progetti di trasformazione nel contesto.

2. Le successive norme si applicano alle aree come individuate dall'art. 35 della Normativa del Piano Paesistico Regionale della Regione Lombardia; in particolare sono escluse dall'applicazione quelle soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99.

3. Le presenti norme fanno riferimento alla tavola A.5.2 per quanto riguarda i Paesaggi ed alla tavola A.5.2.1 per quanto riguarda le Classi di Sensibilità paesistica.

#### Art. 9 - Classe di sensibilità bassa –

1. Nella Classe di sensibilità bassa è riconoscibile l'unico Paesaggio della città contemporanea

2. E' compreso in questo Paesaggio lo sviluppo urbano più recente, caratterizzato da un'alta o media densità edilizia, una disomogeneità tipologica, una scarsa e discontinua attenzione alla visibilità del paesaggio circostante; permangono comunque alcuni tracciati panoramici da tutelare, riportati nella Tav. A.2.3.2 e dei casi isolati di edilizia di pregio.

2.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o conservare il giusto equilibrio tra spazio costruito e spazio inedito, tra città e paesaggio;
- favorire e comunque non impedire una infrastrutturazione sostenibile paesisticamente, garantendo le giuste condizioni di vita quotidiana per chi vi abita e lavora;
- promuovere una fruizione del contesto, come luogo di passaggio tra il lago e la montagna, valorizzando le potenzialità di fruizione panoramica dei tracciati esistenti o da recuperare;
- recuperare quelle zone o elementi del paesaggio che hanno subito un processo di degrado provocato da trasformazioni dovute ad esigenze economiche e sociali.

2.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l'impatto con l'identità morfologica ed edilizia del contesto, in particolare in prossimità dei fabbricati individuati nelle Tav. C.2 come Edifici di pregio storico testimoniale, prevedendo altezze che non ne compromettano la visibilità dal lago, perseguendo la coerenza materica e cromatica, evitando l'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- l'incidenza sul valore vedutistico in generale, con particolare attenzione ai tracciati panoramici riportati nella tav. A.2.3.2 così da non compromettere la visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- l'incidenza su una migliore integrazione paesaggistica tra aree produttive e paesaggio, valutando la presenza/assenza di interventi di occultamento visivo;

- l'incidenza sulla permanenza degli spazi liberi, anche quelli interni ai lotti edificati, che garantiscono la discontinuità del costruito e la possibilità di lettura del sistema insediativo;
- l'impatto sul sistema dei percorsi pedonali o ciclopedonali in particolare su quelli che garantiscono il collegamento tra le aree naturalistiche a monte e la città antica con il lungolago;
- l'incidenza sulla componente vegetazionale del sistema verde urbano sia esso pubblico che privato;
- il grado di visibilità da lago e da monte degli interventi di adeguamento infrastrutturale (mobilità, impianti, rete e strutture per la produzione di energia), anche quelli conseguenti al completamento del sistema insediativo esistente, e la previsione di eventuali opere di mitigazione ambientale degli stessi.

## Art. 10 -Classe di sensibilità media

1. Nella Classe di sensibilità media sono riconoscibili diversi Paesaggi a cui ricondurre le indicazioni paesaggistiche di dettaglio: il Paesaggio naturale di bordo, il Paesaggio naturale del Monte di Lovere, il Paesaggio naturale di filtro;

2. Il Paesaggio naturale di bordo è costituito da una fascia di territorio prevalentemente ineditato con funzione di "bordo" naturale e paesaggistico, a monte del costruito, a contatto con il paesaggio della montagna; è interessato nel presente PGT da previsioni di trasformazione che dovranno essere attentamente valutate paesisticamente in fase attuativa seguendo le prescrizioni della scheda dell'Ambito di Trasformazione AT2.

2.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare il grado di naturalità esistente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- favorire e comunque non impedire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali
- promuovere forme di fruizione dei luoghi rispettose dell'ambiente.
- recuperare quelle zone o elementi del paesaggio che hanno subito un processo di degrado provocato da trasformazioni dovute ad esigenze economiche e sociali.

2.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l'impatto con l'integrità morfologica del contesto, in particolare facendo attenzione che gli interventi e le trasformazioni edificatorie previste riducano al minimo gli scavi ed i movimenti di terra; in caso di interventi di modificazione del suolo irrinunciabili andranno valutate, nell'incidenza del progetto, la scelta di ipotesi il meno invasive possibile, la presenza/assenza dell'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni;
- l'incidenza sulla componente vegetazionale delle aree boscate e del sistema del verde urbano sia esso pubblico che privato, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; andrà valutata anche la presenza/assenza di opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- l'impatto con l'identità morfologica ed edilizia del contesto in generale, con particolare attenzione agli edifici di valore individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edifici di pregio storico testimoniale, prevedendo altezze che non compromettano la visibilità del lago dalle strade minori e dai percorsi di interesse escursionistico, soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con il contesto, evitando l'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- l'inserimento paesaggistico degli edifici e dei manufatti agricoli, l'uso di sistemi di mitigazione con siepi ed alberature coerenti anche con gli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- gli interventi relativi agli impianti, alle reti e strutture per la produzione di energia, alle strutture per la tele e radio-trasmissione dovranno essere attentamente valutati sul piano dell'interferenza morfologica; sarà opportuno optare per il contenimento massimo degli scavi e dei riporti e dello scotico dei terreni ed autorizzare solo quello strettamente necessario all'accesso dei mezzi per le operazioni di manutenzione; sarà necessario verificare l'interferenza percettiva in tutte le direzioni, sia da vicino, in termini di occultamento delle componenti paesaggistiche descritte sopra, che da lontano in termini di compromissione dello sky-line naturale;
- l'incidenza sul valore vedustico, con particolare attenzione ai tracciati panoramici riportati nella tav. A.2.3.2 così da non compromettere la visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; valutazione della scelta di soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);
- la riduzione dell'impatto dei necessari adeguamenti infrastrutturali (mobilità, impianti, rete e strutture per la produzione di energia) e la previsione di eventuali opere di mitigazione ambientale degli stessi;

- l'incidenza sul sistema della viabilità minore e sul sistema dei percorsi pedonali o ciclopedonali, in particolare su quelli che garantiscono il collegamento tra le aree naturalistiche e la città antica con il lungolago.

3. Il Paesaggio del Monte di Lovere è costituito da un' unità morfologica riconoscibile paesaggisticamente e riconosciuta nell' immaginario collettivo come la sommità del monte che si estende tra il Comune di Lovere ed il comune confinante di Bossico, fino a lambire il tessuto edificato omonimo; si tratta di un territorio prevalentemente prativo ed agricolo, caratterizzato dalla presenza di manufatti di origine rurale, in alcuni casi di interesse storico-architettonico, o ville sub-urbane costruite nei primi anni del '900 sulle leggere "alture" che connotano il paesaggio.

3.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare il grado di naturalità esistente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- favorire e comunque non impedire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo.

3.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l' impatto sul valore morfologico alto dell'area, in particolare facendo attenzione che le trasformazioni edificatorie riducano al minimo gli scavi ed i movimenti di terra; in caso di interventi di modificazione del suolo irrinunciabili andranno valutate, nell'incidenza del progetto, la scelta di ipotesi il meno invasive possibile, la presenza/assenza dell'uso di tecniche dell'ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni;
- l' impatto con l'identità morfologica ed edilizia del contesto in generale, con particolare attenzione agli interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edifici di pregio storico testimoniale valutando l'adozione o meno di soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con l'edificio esistente e l'esclusione assoluta dell'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- l' incidenza sul valore vedutistico che nell'area risulta molto alto, con particolare attenzione alla visibilità degli interventi dall'alto e quindi all'assenza/presenza nel progetto di opere di mitigazione ambientali che riducano tale incidenza (siepi ed alberature, barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.), anche in coerenza con gli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- l' incidenza diretta o indiretta, positiva o negativa sul valore simbolico del contesto, garantendo l'integrità del paesaggio ma contemporaneamente favorendone la fruizione attraverso la valorizzazione del sistema della viabilità minore e della sentieristica di interesse escursionistico; gli interventi sul sistema dei percorsi dovranno essere comunque valutati in relazione al grado di permanenza dei sedimi, per forma e dimensione, e delle pavimentazioni tradizionali;
- gli interventi relativi agli impianti, alle reti e strutture per la produzione di energia, alle strutture per la tele e radio-trasmissione dovranno essere attentamente valutati sul piano dell'interferenza morfologica; sarà opportuno optare per il contenimento massimo degli scavi e dei riporti e dello scotico dei terreni ed autorizzare solo quello strettamente necessario all'accesso dei mezzi per le operazioni di manutenzione; sarà necessario verificare l'interferenza percettiva in tutte le direzioni, sia da vicino, in termini di occultamento delle componenti paesaggistiche descritte sopra, che da lontano in termini di compromissione dello sky-line naturale;
- l'incidenza sulla componente vegetazionale dell'area, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; in particolare andrà posta attenzione al mantenimento dei filari alberati esistenti al sistema delle siepi basse e delle fasce boscate valutando la presenza/assenza di opere di arricchimento degli stessi o di ripristino nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;

4. il Paesaggio naturale di filtro corrisponde con le aree prevalentemente agricole poste a confine con i territori dei comuni contermini; questi paesaggi svolgono una funzione di filtro-connesione tra l'edificato di Lovere e quello di Sovere a sud e di Costa Volpino a Nord.

4.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare il grado di naturalità esistente, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare o conservare il giusto equilibrio tra spazio costruito e spazio inedito, tra città e paesaggio;



- favorire e comunque non impedire una infrastrutturazione sostenibile paesisticamente, garantendo le giuste condizioni di vita quotidiana per chi vi abita e lavora;
- promuovere una fruizione del contesto, come luogo di passaggio tra il lago e la montagna, valorizzando le potenzialità di fruizione panoramica dei tracciati esistenti o da recuperare;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo.

4.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l'impatto sul valore morfologico alto dell'area, in particolare facendo attenzione che le trasformazioni edificatorie riducano al minimo gli scavi ed i movimenti di terra; a confine con Costa Volpino attenzione particolare andrà rivolta all'incidenza sul mantenimento del sistema dei terrazzamenti ed alla particolarità morfologica della forra rocciosa del Rescudio; nella zona a confine con Castro gli interventi dovranno verificare invece l'incidenza sugli andamenti dei terreni verso il corso d'acqua Borlezza; in entrambi i casi per gli interventi di modificazione del suolo, quando irrinunciabili, andranno valutati, nell'incidenza del progetto, la scelta di ipotesi poco invasive e la presenza/assenza dell'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni;
- l'impatto con l'identità morfologica ed edilizia del contesto in generale, soprattutto nel caso di interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edifici di pregio storico testimoniale valutando l'adozione o meno di soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con l'edificio esistente e l'esclusione assoluta dell'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- l'incidenza sul valore vedutistico, che risulta molto alto soprattutto nell'area a confine con Costa Volpino in quanto caratterizzata dai tracciati panoramici riportati nella tav. A.2.3.2, con particolare attenzione alla riduzione della visibilità degli interventi dall'alto e quindi all'assenza/presenza nel progetto di opere di mitigazione ambientali che riducano tale incidenza (siepi ed alberature, barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.), anche in coerenza con gli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- gli interventi relativi agli impianti, alle reti e strutture per la produzione di energia, alle strutture per la tele e radio-trasmissione dovranno essere attentamente valutati sul piano dell'interferenza morfologica; sarà opportuno optare per il contenimento massimo degli scavi e dei riporti e dello scotico dei terreni ed autorizzare solo quello strettamente necessario all'accesso dei mezzi per le operazioni di manutenzione; sarà necessario verificare l'interferenza percettiva in tutte le direzioni, sia da vicino, in termini di occultamento delle componenti paesaggistiche descritte sopra, che da lontano in termini di compromissione dello sky-line naturale dei versanti;
- l'incidenza sulla componente vegetazionale dell'area, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; in particolare andrà posta attenzione al mantenimento dei filari alberati esistenti al sistema delle siepi basse e delle fasce boscate valutando la presenza/assenza di opere di arricchimento degli stessi o di ripristino nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;

## Art. 11 - Classe di sensibilità alta

1. Nella Classe di sensibilità alta sono riconoscibili due diversi Paesaggi a cui ricondurre le indicazioni paesaggistiche di dettaglio: il Paesaggio della città antica e del primo sviluppo industriale, il Paesaggio naturale nell'edificato.

2. Nel Paesaggio della città antica e del primo sviluppo industriale è compreso il centro antico di Lovere ed il primo sviluppo dell'espansione residenziale e produttiva sulle sponde del lago.

2.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare l'alto grado di integrità storico- culturale ed architettonica del contesto, tutelando le caratteristiche morfologiche, tipologiche e culturali dei luoghi;
- recuperare o conservare il giusto equilibrio tra spazio costruito e spazio inedito, tra città storica e paesaggio;
- favorire e comunque non impedire una infrastrutturazione sostenibile paesisticamente, garantendo le giuste condizioni di vita quotidiana per chi vi abita e lavora;
- promuovere forme di turismo sostenibile, rispettose dell'ambiente.
- recuperare quelle zone o elementi del paesaggio che hanno subito un processo di degrado provocato da trasformazioni dovute ad esigenze economiche e sociali.

2.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l' impatto con l'integrità morfologica ed il sistema insediativo del contesto di alto valore storico-architettonico e testimoniale che si dovrà tradurre nell'assenza o comunque basso grado di trasformazione del rapporto spazio costruito e spazio edificato, nella permanenza degli spazi verdi interni ai fabbricati comprensivi del loro apparato vegetazionale, degli arredi di valore, dei tracciati e degli elementi decorativi;
- l' impatto sulle qualità tipologiche del costruito antico, escludendo alterazioni delle altezze, valutando l'adozione o meno di soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con il contesto e l'esclusione assoluta dell'introduzione di elementi dissonanti; le azioni mirate alla riqualificazione delle situazioni di degrado o di inclusione incoerente con l'identità locale andranno valutate positivamente soprattutto in relazione alla loro incidenza sul miglioramento della unitarietà e riconoscibilità del lungolago;
- l' incidenza sul valore vedutistico-percettivo molto alto del paesaggio, con particolare attenzione agli effetti intrusivi e di occultamento dalla strada panoramica verso il lago (riportata nella tav. A.2.3.2) e dal lago verso la montagna.
- gli effetti di contaminazione dell'immagine del centro di Lovere nell'immaginario collettivo non solo di chi vi abita, ma soprattutto degli ospiti e visitatori, valutando anche le soluzioni scelte nell'inserimento di elementi di arredo urbano, pavimentazioni, piantumazioni riguardo alle quali si dovranno privilegiare quelle unitarie ed integrate con l'esistente;
- l'incidenza sul sistema dei percorsi pedonali o ciclopedonali, in particolare su quelli che garantiscono il collegamento tra le aree naturalistiche e la città antica con il lungolago;
- l'incidenza diretta sullo spazio lacuale, valutando positivamente quei progetti che escludono o contengono al massimo le opere ed i manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti.

**3.** Il Paesaggio naturale nell'edificato corrisponde con le aree, nel tessuto urbano, preservate sino ad ora all'edificazione per motivi diversi: o per effetto di regimi di tutela integrale come nel caso della collina di S.Maurizio o per effetto di processi di degrado e di dismissione come nel caso della Ex-cava di Gesso. Queste aree mantengono ancora i caratteri di naturalità anche se con gradi e modalità differenti. Il Paesaggio della Ex-cava di Gesso è interessato nel presente PGT da previsioni di trasformazione che dovranno essere attentamente valutate paesisticamente in fase attuativa seguendo le prescrizioni della scheda dell'Ambito di Trasformazione AT1.

**3.1** In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare l'alto grado di integrità naturale e storico- culturale del contesto, tutelando le caratteristiche morfologiche, tipologiche e culturali dei luoghi;
- recuperare quelle zone o elementi del paesaggio che hanno subito un processo di degrado provocato da trasformazioni dovute ad esigenze economiche e sociali;
- recuperare o conservare il giusto equilibrio tra spazio costruito e spazio inedito, tra città e paesaggio;
- favorire e comunque non impedire una infrastrutturazione sostenibile paesisticamente, garantendo le giuste condizioni di vita quotidiana per chi vi abita e lavora;
- promuovere forme di turismo sostenibile, rispettose dell'ambiente.

I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l' impatto sul valore morfologico alto dell'area di S. Maurizio, in particolare facendo attenzione che le trasformazioni edificatorie o in generale gli interventi sul territorio escludano o riducano al minimo gli scavi ed i movimenti di terra; nelle aree edificabili della Ex Cava di Gesso l'incidenza dovrà essere valutata in relazione all'effettiva necessità degli interventi ai fini dell'edificazione, valutando le soluzioni progettuali meno impattanti sul suolo e quelle orientate all'uso di pratiche di ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni; andrà valutata anche la presenza/assenza di opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- l' incidenza sulla identità tipologica del paesaggio dovranno interessare gli interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edificio di pregio storico testimoniale, sulla base del grado di rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie, dell'uso di materiali e colori coerenti con quelli originari o comunque compatibili e non dissonanti;
- l'incidenza sulla componente vegetazionale delle aree boscate e del sistema del verde urbano sia esso pubblico che privato, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; andrà valutata anche la presenza/assenza di opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- l' incidenza sul valore vedutistico, con particolare attenzione ai tracciati panoramici riportati nella tav. A.2.3.2 così da non compromettere la visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente

relazionato; valutazione della scelta di soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);

- la riduzione dell'impatto dei necessari adeguamenti infrastrutturali (mobilità, impianti, rete e strutture per la produzione di energia) e la previsione di eventuali opere di mitigazione ambientale degli stessi;
- l'incidenza sul sistema della viabilità minore e sul sistema dei percorsi pedonali o ciclopedonali, in particolare su quelli che garantiscono il collegamento tra le aree naturalistiche e la città antica con il lungolago.

## Art. 12 -Classe di sensibilità molto alta

1. Nella Classe di sensibilità paesistica molto alta sono riconoscibili due diversi Paesaggi a cui ricondurre le indicazioni paesaggistiche di dettaglio: il Paesaggio naturale di valore ambientale, il Paesaggio naturale sopra i 1000 m. slm.

2. Il Paesaggio naturale di valore ambientale si identifica con l'area montana centrale del territorio comunale, esclusivamente boscata e caratterizzata da un reticolo idrico secondario e da numerose fonti; scarsa è la presenza di manufatti architettonici.

2.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- favorire e comunque non impedire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali
- promuovere forme di fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo.

2.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l'impatto sull'integrità morfologica, escludendo qualsiasi tipo di intervento che comporti scavi o tagli nella roccia, movimenti di terra, impermeabilizzazioni; per gli interventi di modificazione del suolo, quando irrinunciabili per pubblica utilità, andranno valutati, nell'incidenza del progetto, la scelta di ipotesi poco invasive e la presenza/assenza dell'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni o di tecnologie tradizionali (muretti a secco ecc.);

- l'incidenza sulla identità tipologica del paesaggio dovranno interessare gli interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edificio di pregio storico testimoniale, sulla base del grado di rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie, dell'uso di materiali e colori coerenti con quelli originari o comunque compatibili e non dissonanti;

- l'incidenza sulla componente vegetazionale delle aree boscate, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; andrà valutata anche la presenza/assenza di opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;

- gli effetti sulle importanti qualità percettive, con particolare attenzione agli interventi localizzati nei punti panoramici, come individuati nelle tav. A.2.3.2 e A.2.5, in particolare l'eventuale compromissione della visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; andrà valutata la scelta di soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);

- gli interventi relativi agli impianti, alle reti e strutture per la produzione di energia, alle strutture per la tele e radio-trasmissione dovranno essere attentamente valutati sul piano dell'interferenza morfologica; sarà opportuno optare per il contenimento massimo degli scavi e dei riporti e dello scotico dei terreni ed autorizzare solo quello strettamente necessario all'accesso dei mezzi per le operazioni di manutenzione; sarà necessario verificare l'interferenza percettiva in tutte le direzioni, sia da vicino, in termini di occultamento delle componenti paesaggistiche descritte sopra, che da lontano in termini di compromissione dello sky-line naturale;

- l'incidenza diretta o indiretta, positiva o negativa sul valore simbolico del contesto, garantendo l'integrità del paesaggio ma contemporaneamente favorendone la fruizione attraverso la valorizzazione del sistema della viabilità minore e della sentieristica di interesse escursionistico; gli interventi sul sistema dei percorsi dovranno essere comunque valutati in relazione al grado di permanenza dei sedimi, per forma e dimensione, e delle pavimentazioni tradizionali;

3. Il Paesaggio naturale posto al di sopra dei 1000 m. slm. è indicato dalla pianificazione sovracomunale come ambito di elevata naturalità ed interessato dalle disposizioni immediatamente operative dell'art.17 delle NTA del PPR.

3.1 In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare o preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;

- favorire e comunque non impedire la manutenzione del territorio, permettere le azioni necessarie a garantire la sicurezza di chi vi abita e lavora, assicurare la produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali
- promuovere forme di fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente.

3.2 I progetti e gli interventi da realizzare in questo contesto dovranno tenere in conto dei seguenti valori e parametri di valutazione:

- l' impatto sull'integrità morfologica, escludendo qualsiasi tipo di intervento che comporti scavi o tagli nella roccia, movimenti di terra, impermeabilizzazioni; per gli interventi di modificazione del suolo, quando irrinunciabili per pubblica utilità, andranno valutati, nell'incidenza del progetto, la scelta di ipotesi poco invasive e la presenza/assenza dell'uso di tecniche di ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni;
- l' incidenza sulla identità tipologica del paesaggio dovranno interessare gli interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edificio di pregio storico testimoniale, sulla base del grado di rispetto delle caratteristiche tipologiche originarie, dell'uso di materiali e colori coerenti con quelli originari o comunque compatibili e non dissonanti;
- gli effetti sulle importanti qualità percettive, con particolare attenzione al mantenimento dei varchi visuali attraverso la vegetazione ed agli interventi localizzati nei punti panoramici, come individuati nelle tav. A.2.3.2, in particolare l'eventuale compromissione della visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; andrà valutata la scelta di soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);
- l'incidenza sulla componente vegetazionale delle aree boscate, la previsione o meno, quando necessario, di interventi di integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; andrà valutata anche la presenza/assenza di opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- gli interventi relativi agli impianti, alle reti e strutture per la produzione di energia, dovranno essere ridotti al minimo indispensabile a garantire i servizi di pubblica utilità ed andranno comunque attentamente valutati sul piano dell'interferenza morfologica; sarà opportuno optare per il contenimento massimo degli scavi e dei riporti e dello scotico dei terreni ed autorizzare solo quello strettamente necessario all'accesso dei mezzi per le operazioni di manutenzione; sarà necessario verificare l'interferenza percettiva in tutte le direzioni, sia da vicino, in termini di occultamento delle componenti paesaggistiche descritte sopra, che da lontano in termini di compromissione dello sky-line naturale; va considerato comunque come massimo l'impatto di strutture per la tele e radio-trasmissione e quindi evitato se non per garantire servizi di pubblica utilità.
- l' incidenza sul valore simbolico del paesaggio, rilevando la non interferenza con le testimonianze, anche puntuali della storia, cultura e tradizione locale (fonti, santelle, cappelle votive, itinerari storici o del pellegrinaggio religioso locale, ecc.).

### Art. 13 - Sistema di risalita meccanizzato per il monte di Lovere

1. La tavola delle Previsioni di Piano A.5.3 individua il possibile tracciato di un sistema di risalita che metta in comunicazione l'abitato di Lovere – in particolare la parte centrale dell'AT2 – con il soprastante altipiano denominato monte di Lovere.
2. Il progetto del sistema di risalita dovrà studiare tutti gli accorgimenti possibili per minimizzare gli impatti paesistici e gli eventuali disboscamenti; il progetto sarà comunque sottoposto a procedura di esclusione dalla VIA e in tale sede dovranno essere considerate le tutele e le norme di cui all'art. 19 del PPR.

## CAPO V - INDIRIZZI STRATEGICI PER LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

### Art. 14 -Elaborati costitutivi della REC

1. La componente dedicata alla rete ecologica nel Documento di Piano (Ddp) è costituito dagli elaborati A.5.4 e A.5.4.1, che declinano in dettaglio le previsioni della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale.

### Art. 15 -Obiettivi generali

1. La Rete Ecologica Comunale di Lovere si propone di proteggere l'ecosistema naturale garantendo il giusto equilibrio tra questo e l'ambiente antropizzato.
2. La Rete Ecologica Comunale di Lovere mira alla conservazione della biodiversità per cui in ogni suo elemento deve essere garantita la varietà delle specie che dipende dalla dimensione e dalla forma delle aree di cui è costituita.
3. La Rete Ecologica Comunale di Lovere assume le indicazioni della Rete Ecologica Regionale e Provinciale e promuove la continuità di queste Reti.

## Art. 16 -Articolazione della Rete Ecologica Comunale

1. La Rete Ecologica Comunale, come riportata nella tav. A.5.4.1 si articola in:
  - Elementi di primo Livello in ambito extraurbano corrispondenti agli Elementi Primari di Primo Livello della Rete Ecologica Regionale;
  - Elementi di Secondo Livello in ambito extraurbano corrispondenti agli Elementi Primari di Secondo Livello della Rete Ecologica Regionale;
  - Rete Ecologica in Ambito Urbano in cui sono riconosciuti ancora Elementi di Primo e Secondo livello, Nodi, ed Elementi connettivi.

## Art. 17 -Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi di Primo Livello in ambito extraurbano

1. In relazione agli habitat di riferimento ed alla funzione che svolgono nell'ambito della Rec complessiva, negli elementi di primo livello si distinguono:
  - Habitat del bosco
  - Habitat dei prati e pascoli
  - Habitat lacustre
  - Elementi connettivi lineari
2. Dovrà essere garantita la continuità territoriale di questi Elementi.
3. Gli interventi dovranno mirare a mantenere o migliorare la funzionalità ecologica e naturalistica.
4. Si dovrà favorire la conservazione del bosco con interventi mirati al mantenimento della disetaneità, delle piante vetuste, alla prevenzione degli incendi, alla conservazione della lettiera, alla permanenza di grandi alberi, anche di quelli vetusti.
5. Dovrà essere favorito il mantenimento degli ambienti prativi promuovendo un uso agricolo compatibile ed incentivando il pascolo bovino ed equino
6. I progetti che interessano direttamente o indirettamente lo specchio lacuale dovranno essere valutati anche dal punto di vista dell'interferenza con l'habitat di riferimento, promuovendo iniziative che favoriscano la biodepurazione ed il controllo dell'immissione indiretta di sostanze inquinanti, il controllo di attività che arrechino disturbo o addirittura danno alla fauna.
7. Dovrà essere garantita l'integrità dei corridoi fluviali e promosso un attento monitoraggio dei corpi idrici soggetti a prelievo con particolare attenzione al rilascio dei periodi di magra.
8. Dovranno essere promossi interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.
9. Si dovrà promuovere la riqualificazione del sistema delle strade sterrate, dei sentieri, delle mulattiere, regolamentandone anche gli usi per garantire la convivenza tra fauna ed uomo.
10. Dovrà essere promosso il recupero e la rinaturalizzazione dell' area estrattiva dismessa con lo scopo di ricostituire la continuità naturalistica tra le unità ecosistemiche, altrimenti isolate dalla zona di cava; in particolare si dovranno sfruttare i progetti di recupero per lo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri diversificate ed il potenziamento dei fattori connettivi tra la Rete Ecologica in ambito extraurbano e quella in ambito urbano.

## Art. 18 -Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi di Secondo Livello in ambito extraurbano

1. In relazione agli habitat di riferimento ed alla funzione che svolgono nell'ambito della Rec complessiva, negli elementi di primo livello si distinguono:
  - Habitat del bosco
  - Habitat dei prati e pascoli
  - Nodi connettivi
  - Elementi connettivi lineari
2. Dovrà essere garantita la continuità territoriale di questi Elementi.
3. Gli interventi dovranno mirare a mantenere o migliorare la funzionalità ecologica e naturalistica.
4. Si dovrà favorire la conservazione del bosco con interventi mirati al mantenimento della disetaneità, delle piante vetuste, alla prevenzione degli incendi, alla conservazione della lettiera, alla permanenza di grandi alberi, anche di quelli vetusti.

5. Dovrà essere favorito il mantenimento degli ambienti prativi promuovendo un uso agricolo compatibile ed incentivando il pascolo bovino ed equino.
6. Dovrà essere posta particolare attenzione nella trasformazione dell' habitat di riferimento in corrispondenza dei nodi, estendendo la tutela ad una fascia territoriale con funzione tampone.
7. Dovrà essere garantita l'integrità dei corridoi fluviali e promosso un attento monitoraggio dei corpi idrici soggetti a prelievo con particolare attenzione al rilascio dei periodi di magra.
8. Dovranno essere promossi interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.
9. Si dovrà promuovere la riqualificazione del sistema delle strade sterrate, dei sentieri, delle mulattiere, regolamentandone anche gli usi per garantire la convivenza tra fauna ed uomo.

#### Art. 19 -Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi per la Rete Ecologica in Ambito Urbano

1. La Rete Ecologica in ambito urbano ha lo scopo di perseguire l'equilibrio ecosistemico là dove sono più forti gli impatti dell'azione dell'uomo.
2. Nell'ambito Urbano la Rete Ecologica mira a ricucire i vari elementi naturali o potenzialmente naturali , dotando il tessuto urbano di una struttura continua di spazi verdi tra loro connessi e collegati con le frange esterne.
3. La Rete Ecologica in Ambito Urbano a sua volta è costituita da:
  - elementi di Primo Livello come da indicazioni regionali, per cui valgono gli indirizzi dell'art.4
  - elementi di Secondo Livello come da indicazioni regionali, per cui valgono gli indirizzi dell'art.5
  - nodi urbani e cioè aree di appoggio per la connessione con gli Elementi di Primo e Secondo Livello in ambito extraurbano
  - elementi connettivi areali e lineari che garantiscono con la loro presenza la continuità tra i nodi e tra questi con gli Elementi di Primo e Secondo Livello in ambito extraurbano.
4. I nodi urbani corrispondono alle aree verdi esistenti e di progetto, anche quelle interne ad aree riconosciute dal PDS come altri tipi di servizi, ma connesse da ampie aree verdi pertinenziali; gli interventi di manutenzione, di riqualificazione o di nuova realizzazione dovranno mirare a garantire la funzione di area di appoggio nella REC promuovendo la creazione di nicchie ecologiche o comunque preservando, là dove possibile, fasce di passaggio o filtro ecologico.
5. Tutte le aree urbane caratterizzate dalla presenza effettiva o potenziale di elementi vegetali (alberi-siepi) o superfici permeabili costituiscono la trama degli elementi connettivi areali o lineari; in queste aree va garantita la permanenza degli elementi vegetazionali e della permeabilità e vanno promosse iniziative di integrazione ed arricchimento degli stessi.

#### Art. 20 -Azioni per il perseguimento degli obiettivi

Gli obiettivi precedenti sono tradotti in Indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi in coerenza con quanto da essi disciplinato.

Art. 1 - Elaborati costitutivi.....	2
CAPO I - OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO .....	3
Art. 2 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo.....	3
Art. 3 - Monitoraggio .....	3
CAPO II -CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	3
Art. 4 - Perequazione urbanistica.....	3
CAPO III - GLI AMBITI SPECIALI DI TRASFORMAZIONE E I RELATIVI CRITERI DI INTERVENTO.....	4
Art. 5 - Individuazione degli ambiti speciali .....	4
Art. 6 - Disciplina degli ambiti di trasformazione .....	4
Art. 7 - Condizioni di preventiva infrastrutturazione.....	5
CAPO IV - NORME PER LA SALVAGUARDIA PAESISTICA .....	5
Art. 8 - Determinazioni Classi di sensibilità paesistica ed ambito di applicazione delle norme .....	5
Art. 9 - Classe di sensibilità bassa – .....	5
Art. 10 - Classe di sensibilità media .....	6
Art. 11 - Classe di sensibilità alta .....	8
Art. 12 - Classe di sensibilità molto alta .....	10
Art. 13 - Sistema di risalita meccanizzato per il monte di Lovere .....	11
CAPO V - INDIRIZZI STRATEGICI PER LA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	11
Art. 14 - Elaborati costitutivi della REC.....	11
Art. 15 - Obiettivi generali.....	11
Art. 16 - Articolazione della Rete Ecologica Comunale .....	12
Art. 17 - Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi di Primo Livello in ambito extraurbano .....	12
Art. 18 - Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi di Secondo Livello in ambito extraurbano .....	12
Art. 19 - Obiettivi ed indirizzi per gli interventi negli Elementi per la Rete Ecologica in Ambito Urbano .....	13
Art. 20 - Azioni per il perseguimento degli obiettivi .....	13

## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1**



### **LOCALIZZAZIONE**

L'ambito in questione è sito immediatamente a monte del centro storico e risulta compreso fra piazzale Bonomelli, il quartiere Serpentone da un lato e la via Decio Celeri dall'altro.

### **DESCRIZIONE**

L'ambito complessivamente ha una superficie di circa 150.000 mq.

Comprende la cava di gesso dismessa e i relativi fabbricati e piazzali, i fabbricati attualmente utilizzati per destinazioni di tipo artigianale, la pendice boscosa a ovest e la ripida pendice rocciosa a est, sotto la zona dell'Ospedale.

### **OBIETTIVI**

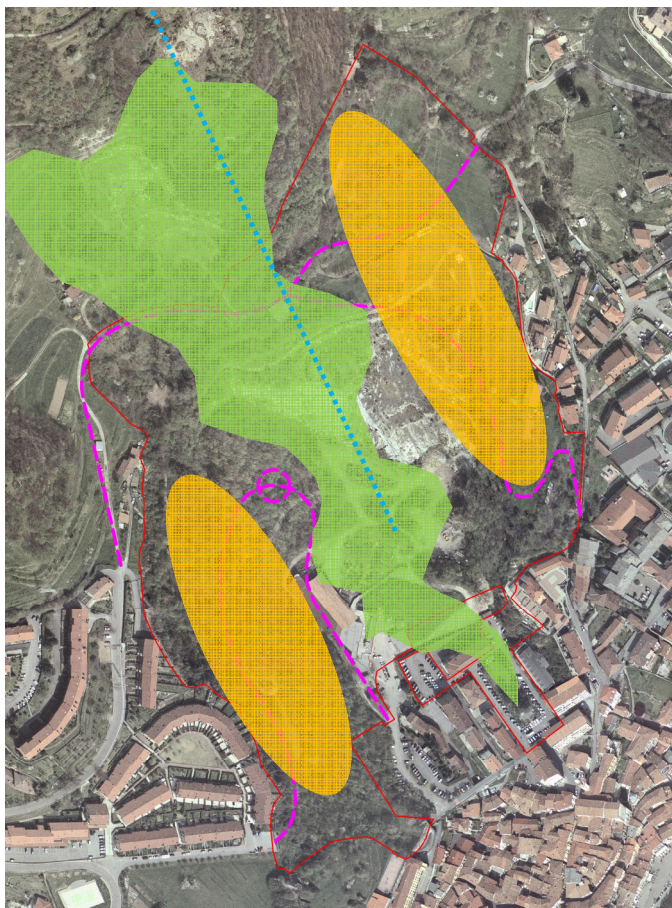
- Ricucitura urbana dei due settori del paese, storicamente separati dall'ambito di cava;
- Bonifica e messa in sicurezza dell'ambito di cava;
- Riconfigurare l'ambito con funzioni

pregiate, tali da costituire nel complesso una nuova centralità e attrattività, anche mediante la realizzazione di una serie di servizi pubblici con valenza cittadina e sovracomunale attualmente mancanti;

- Realizzazione di un nuovo sistema viabilistico per mettere in comunicazione le due parti separate del paese, che attualmente comunicano solo per mezzo della strada lungo lago
- Realizzazione di un intervento fortemente integrato con l'ambiente, rispettoso degli elevati valori paesaggistici in gioco

### **CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO PREVISTO**

L'intervento in questione –in continuità con il PII in itinere - prevederà un completamento edilizio di natura prevalentemente residenziale, organizzato intorno ad un vasto comprensorio a verde pubblico in posizione baricentrica, in margine al quale verranno ricavati i parcheggi per le funzioni previste e per l'accesso al centro





le funzioni previste e per l'accesso al centro storico e un nuovo palazzetto dello sport. Il comprensorio a verde pubblico sarà organizzato in modo da costituire la continuazione e la penetrazione della pendice boscosa all'interno della compagine urbana; l'intervento studierà la possibilità di occupare il meno possibile l'ambito verde centrale in modo da non disturbare la descritta continuità. Dall'ambito verde centrale sarà realizzato l'eventuale partenza del sistema di risalita meccanizzato per il monte di Lovere – altipiano di Bossico.

Gli insediamenti previsti, di natura residenziale, terziario – commerciale e per servizi costruiti saranno organizzati sulle due pendici laterali all'ambito verde centrale.

Nella pendice sud ovest potranno essere realizzati edifici con uno sviluppo lineare massimo di 30 m; per essi l'Amministrazione si riserva di chiedere e valutare la realizzazione di edilizia convenzionata.

Nella pendice nord est potranno essere realizzati edifici singoli o bifamiliari, con lotto minimo di 600 mq e  $I_f = 0,4$  mq/mq.

Coerentemente con le indicazioni relative alla sensibilità paesaggistica (classe di sensibilità alta) del Paesaggio naturale nell'edificato, il progetto dovrà tenere in massimo conto l'inserimento paesistico dell'intervento:

- facendo attenzione che le trasformazioni edificatorie o in generale gli interventi sul territorio escludano o riducano al minimo gli scavi ed i movimenti di terra; nelle aree edificabili dovranno essere adottate le soluzioni progettuali meno impattanti sul suolo e quelle orientate all'uso di pratiche di ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni; nelle aree da mantenere a verde andranno previste tutte le opere necessarie al ripristino del sistema morfologico naturale in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- nelle aree edificabili dovranno essere adottate soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con il contesto, evitando l'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- rispettando le caratteristiche tipologiche originarie negli interventi diretti sugli edifici di valore, individuati nelle tav. C2 come A2 - Manufatti antichi isolati esterni o Edificio di pregio storico testimoniale; si dovranno adottare materiali e colori coerenti con quelli originari o comunque compatibili e non dissonanti;
- integrando, nelle aree boscate e nel sistema del verde urbano, gli elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente; dovranno essere previste tutte le opere di ripristino del sistema naturale preesistente nei casi di interventi che comportino una temporanea manomissione dello stesso, in coerenza con quanto previsto dagli indirizzi per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- mediante accurato studio delle viste dai vari punti al fine di valutare l'incidenza sulle qualità percettive del paesaggio, con particolare attenzione alla compromissione della visibilità da questo ambito verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; andranno privilegiate le soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);
- riducendo al massimo l'impatto dei necessari adeguamenti infrastrutturali (mobilità, impianti) con la previsione di necessarie opere di mitigazione ambientale degli stessi in coerenza con quanto previsto per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale;
- prevedendo la realizzazione di un sistema dei percorsi pedonali o ciclopedonali, che garantiscano il collegamento tra le aree naturalistiche a monte e la città antica con il lungolago.

L'intervento prevederà i seguenti completamenti viari:

- la realizzazione di un nuovo collegamento tra via Bertolotti e via Torricella, lungo il quale occorrerà organizzare le predisposizioni per un nuovo svincolo in galleria con la SS 42, da realizzarsi utilizzando l'esistente galleria di aerazione;
- la realizzazione di un nuovo collegamento a mezza costa tra via Donatori di Sangue e via Davine;
- la realizzazione di un nuovo collegamento parallelo alla via Decio Celeri.

L'intervento comporta la bonifica e messa in sicurezza dell'ambito, che si tradurrà eventualmente nella regolarizzazione delle balze di cava in pendio continuo naturale.

L'intervento dovrà tener conto delle condizioni di sostenibilità e delle misure di mitigazione individuate nel cap. 7 del Rapporto Ambientale della VAS e in particolare:

- viste le criticità rilevate (vedi elaborato A.3.11 Relazione Geologica) la redazione del piano attuativo dovrà essere accompagnata da un'accurata indagine geologico tecnica estesa all'intero settore, comprensiva di indagini geognostiche e di laboratorio con approfondimenti di carattere geologico e sismico per la realizzazione di edifici di importanza strategica o con altezze notevoli;
- in sede di piano attuativo dovrà essere redatto uno studio di approfondimento per le tematiche di mobilità, sia in relazione al transitorio durante la realizzazione delle opere che per la situazione a regime, anche con riferimento alle emissioni rumorose e in atmosfera, con l'individuazione degli opportuni accorgimenti di mitigazione; dovrà essere tenuta in considerazione la presenza delle linee elettriche ad alta tensione e della zona di rispetto per le sorgenti (vedi tav. C.7.1 Vincoli amministrativi)
- la concretizzazione delle quantità edificatorie dovrà prevedere la realizzazione di vasche di accumulo e/o laminazione per la gestione delle acque di prima e seconda pioggia; le reti di raccolta, utilizzando le vasche di cui sopra, saranno di tipo duale e dovranno essere verificate in sede di piano attuativo le capacità della rete fognaria di smaltire gli ulteriori carichi antropici. Il piano attuativo in particolare studierà la possibilità che la nuova rete fognaria venga realizzata con tubazioni indipendenti dal sistema fognario esistente e, con percorso separato, scenda a valle saltando il centro storico;
- il piano attuativo dovrà tenere in conto del ruolo dell'area nella rete ecologica comunale in ambito urbano e quindi dovrà studiare gli accorgimenti e le misure di mitigazione per garantire la continuità tra gli elementi di Primo Livello (dell'habitat boschivo e dell'habitat lacustre); in particolare nella progettazione delle aree verdi non pertinenziali
  - andrà potenziato o qualificato l'apparato vegetazionale autoctono e garantita al massimo la permeabilità del terreno
  - si dovranno creare alberi-habitat e microreti ecologiche interne, sempre composte da specie arbustive e arboree autoctone
  - dove possibile andranno previste morfologie ondulate, rilevati in terra, leggere bassure e alture, dove impiantare la vegetazione, così da offrire una opportunità in più per il rifugio della fauna, per la mitigazione acustica, per il mascheramento delle aree edificate
  - sempre dove possibile va favorita la raccolta delle acque piovane in specchi d'acqua. Nelle aree, destinate a verde, marginali e prossime alla zona boscata
  - si deve mirare al mantenimento o ripristino della naturalità dell'ambiente e quindi ogni intervento sarà realizzato attraverso il ripristino delle peculiarità vegetazionali originarie dei siti e la continuità spaziale con gli habitat naturali adiacenti;
  - si dovrà procedere alla costituzione di mosaici vegetazionali il più possibile differenziati in cui si affiancano unità arboree ed unità erbacee ed arbustive;

- queste aree dovranno funzionare anche da accessi naturalistici al PLIS e quindi essere attrezzate, mantenendo le loro caratteristiche naturali, allo scopo di fornire informazioni sulle caratteristiche del Parco ed in generale promuovere il suo territorio.

Negli interventi infrastrutturali vanno previste

- opere di scavalco naturalistico (o sottopasso)
- fasce tampone di riqualificazione ecologica in cui realizzare nicchie ecologiche, piantumazioni antismog, ecc.
- le piste ciclabili vanno riqualificate o progettate come occasione per arricchire il sistema dei corridoi ecologici lineari, prevedendo alberature, siepi, fasce di verde permeabile che le accompagnano.

Nelle aree edificate si dovranno prevedere

- fasce di verde permeabile che attraversino da monte a valle i lotti, come corridoi ecologici
- l'impianto di alberi e siepi con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo ed il soleggiamento invernale.
- nei casi in cui le recinzioni non siano realizzate in muratura queste dovranno prevedere varchi di passaggio per la microfauna o dovranno essere sollevate dal terreno di almeno 10 cm
- l'illuminazione artificiale dovrà essere provvista di elementi di schermatura o comunque essere a basso impatto luminoso, fermo restando le condizioni di sicurezza della circolazione veicolare e del cittadino.



#### **DATI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale (St) = mq 154.000

Area per servizi e infrastrutture = vedi P.D.S.

Superficie terziaria, commerciale, artigianale (Slp) = mq 8.000

Superficie residenziale (Slp) = mq 26.000

Superfici fondiarie in velatura rossa

Altezza massima (H) = 3 piani (9 m); per il palazzetto dello sport 15 m

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale (R), Produttivo direzionale (Pd), Produttivo commerciale (Pc), produttivo artigianali (Pi), per servizi (S).

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano attuativo comunale

**CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA INTERESSATE**

Classe II (fattibilità con modeste limitazioni - verde)

Classe III (fattibilità con consistenti limitazioni – giallo)

Classe IV (fattibilità con gravi limitazioni – rosso)



## **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2**



### **LOCALIZZAZIONE**

L'ambito in questione è sito a monte del tratto terminale di via dei Mori.

### **DESCRIZIONE**

L'ambito complessivamente ha una superficie di circa 30.000 mq. Comprende un piccolo comprensorio a monte dell'adiacente abitato, che si protende a mezza costa in direzione della via Davine.

### **OBIETTIVI**

- Rifinitura del bordo dell'edificato attuale;
- Realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra la via dei Mori e la via Davine;
- Realizzazione di un intervento fortemente integrato con l'edificato esistente e con l'ambiente, rispettoso degli elevati valori paesaggistici in gioco



### **CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO PREVISTO**

L'intervento in questione prevederà un completamento edilizio di natura prevalentemente residenziale, organizzato primariamente a valle del nuovo collegamento stradale. La parte dell'ambito a monte della nuova strada sarà utilizzata prevalentemente come verde pubblico boscato di mitigazione e ambientamento del sottostante intervento edilizio.

Nell'ambito potranno essere realizzati edifici singoli o bifamiliari, con lotto minimo di 600 mq e  $I_f = 0,4$  mq/mq.

Coerentemente con le indicazioni relative alla sensibilità paesaggistica (classe media sensibilità) del Paesaggio naturale di bordo, il progetto dovrà tenere in massimo conto l'inserimento paesistico dell'intervento:

- facendo attenzione che gli interventi e le trasformazioni edificatorie previste riducano al minimo gli scavi, i movimenti di terra, i muri di contenimento di altezza eccessiva e nel caso di interventi di modificazione del suolo irrinunciabili andranno scelte le soluzioni meno invasive possibile, adottando anche le tecniche dell'ingegneria naturalistica per il contenimento dei terreni;
- nelle aree edificabili dovranno essere adottate soluzioni che perseguano la coerenza materica e cromatica con il contesto, evitando l'introduzione di elementi dissonanti, con riferimento anche alla colorazione dei manufatti;
- mediante accurato studio delle viste dai vari punti al fine di valutare l'incidenza sulle qualità percettive del paesaggio, con particolare attenzione ai tracciati panoramici riportati nella tav. A.2.3.2

così da non compromettere la visibilità da questi verso il lago e verso i contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato; andranno privilegiate le soluzioni progettuali che riducano la visibilità degli interventi sia dal basso che dall'alto, adottando mitigazioni ambientali che riducano tale incidenza (barriere visive vegetali, tetti verdi, ecc.);

- riducendo al massimo l'impatto dei necessari adeguamenti infrastrutturali (mobilità, impianti) con la previsione di necessarie opere di mitigazione ambientale degli stessi in coerenza con quanto previsto per il funzionamento della Rete Ecologica Comunale.

L'intervento prevederà i seguenti completamenti viari:

- la realizzazione di un nuovo collegamento tra via dei Mori e la via Davine, con funzione di collegamento con la nuova rete infrastrutturale prevista nell' AT1;
- l'adeguamento della viabilità fino all'innesto con la viabilità prevista nell' AT1

L'intervento comporta la realizzazione dei necessari parcheggi, la sistemazione del pendio in forte pendenza verso il tratto esistente di via dei Mori.

L'intervento dovrà tener conto delle condizioni di sostenibilità e delle misure di mitigazione individuate nel cap. 7 del Rapporto Ambientale della VAS e in particolare:

- in sede di piano attuativo dovrà essere redatto uno studio di approfondimento per le tematiche di mobilità, sia in relazione al transitorio durante la realizzazione delle opere che per la situazione a regime, anche con riferimento alle emissioni rumorose e in atmosfera, con l'individuazione degli opportuni accorgimenti di mitigazione;

- la concretizzazione delle quantità edificatorie dovrà prevedere la realizzazione di vasche di accumulo e/o laminazione per la gestione delle acque di prima e seconda pioggia; le reti di raccolta, utilizzando le vasche di cui sopra, saranno di tipo duale e dovranno essere verificate in sede di piano attuativo le capacità della rete fognaria di smaltire gli ulteriori carichi antropici. Il piano attuativo in particolare studierà la possibilità che le acque nere vengano recapitate nella pubblica fognatura del quartiere sottostante, recentemente realizzato, mentre le acque meteoriche vengano recapitate nel Rescudio o in Valvendra;

- il piano attuativo dovrà tenere in conto del ruolo dell'area nella rete ecologica comunale in ambito urbano e quindi dovrà studiare gli accorgimenti e le misure di mitigazione per garantire la continuità tra gli elementi di Primo Livello (dell'habitat boschivo e dell'habitat lacustre) e l'integrità del corridoio ecologico costituito dalla forra rocciosa del Rescudio ;

- in particolare nella progettazione dell' area verde a monte dell'area edificabile si deve mirare al mantenimento o ripristino della naturalità dell'ambiente e quindi ogni intervento sarà realizzato attraverso il ripristino delle peculiarità vegetazionali originarie dei siti e la continuità spaziale con gli habitat naturali del bosco soprastante;
- si dovrà procedere alla costituzione di mosaici vegetazionali il più possibile differenziati in cui si affiancano unità arboree ed unità erbacee ed arbustive;  
Negli interventi infrastrutturali vanno previste
- opere di scavalco naturalistico (o sottopasso);
- nella realizzazione della risolta del tornante stradale andranno privilegiate soluzioni costruttive che prevedano l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e comunque in grado di minimizzare il pregiudizio per l'ambiente della forra del Rescudio;  
Nelle aree edificate si dovranno prevedere
- fasce vegetali tampone tra l'edificato e le aree naturali circostanti, in particolare sul fronte a valle si auspica la realizzazione di una fascia alberata

- fasce di verde permeabile che attraversino da monte a valle i lotti, come corridoi ecologici di collegamento della parte boscata a monte e la auspicata fascia alberata a valle
- l'impianto di alberi e siepi con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo ed il soleggiamento invernale.
- nei casi in cui le recinzioni non siano realizzate in muratura queste dovranno prevedere varchi di passaggio per la microfauna o dovranno essere sollevate dal terreno di almeno 10 cm
- l'illuminazione artificiale dovrà essere provvista di elementi di schermatura o comunque essere a basso impatto luminoso, fermo restando le condizioni di sicurezza della circolazione veicolare e del cittadino.



#### **DATI DIMENSIONALI**

Superficie territoriale (St) = 30.000

Superfici fondiarie in velatura rossa

Area per servizi e infrastrutture = vedi P.D.S.

Superficie residenziale (Slp) = mq 4.700

Altezza massima (H) = 2 piani (6 m);

#### **DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale (R), per servizi (S).

#### **MODALITA' D'INTERVENTO**

Piano attuativo comunale



#### **CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA INTERESSATE**

Classe II (fattibilità con modeste limitazioni – verde)

Classe IV (fattibilità con gravi limitazioni – rosso)