



Regione Lombardia

Provincia di Brescia



COMUNE DI BORGO SAN GIACOMO

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE REGOLE

| ATTO | ESTREMI | DATA |
|--|-------------|------------|
| Delibera di adozione C.C. | n 86 | 25.11.2015 |
| Parere Compatibilità PTCP (silenzio assenso) | Prot. N 243 | 13.01.2016 |
| Delibera di approvazione C.C. | n 36 | 20.05.2016 |
| Publicazione BURL | | |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA

ALLEGATO

1 B

| GRUPPO DI LAVORO | IL SINDACO |
|--|-----------------------------------|
| Dr. Arch. Pietro Corno – Estensore Dr. Ing. Giacomo Tenerini – VAS Dr. Guido Torresani – Studio Geologico Dr. Enea Micheli – Studio incidenza | Geometra Giuseppe Lama |
| | IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA |
| L'ESTENSORE | Dr.ssa Arch. Giuliana Orefice |
| Dr. Arch. Pietro Corno | IL SEGRETARIO COMUNALE |
| | Dr.ssa Vincenza Zumbolo |
| BORGO SAN GIACOMO, MAGGIO 2016 | |

ESTENSORE: Dr. Arch. Pietro Corno
Vicolo del Vento, 1 – 25026 Ponteviso (BS) – telefono e fax 030.9.307.929

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ – NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1.00. Contenuti del Piano delle Regole

1.01. Il Piano delle Regole per il territorio comunale di Borgo San Giacomo, d'ora in avanti indicato con l'acronimo PdR, è stato redatto secondo quanto disposto dall'art. 10 della l.r. 12/2005 e successive modifiche, integrazioni e variazioni, pertanto le indicazioni e le prescrizioni contenute nello stesso hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.02. Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del PdR sono le seguenti:

- o gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione, esterni al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
- o le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, esterne al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;
- o le zone di iniziativa comunale orientata all'interno del perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, secondo quanto disposto dall'art. 23 – *Zone di iniziativa comunale orientata*, delle NTA del PTC del Parco medesimo;
- o le aree di valore paesaggistico – ambientale esterne al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord;
- o le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

1.03. Il PdR individua gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale.

1.04. Il PdR contiene in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005 e smi, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore.

1.05. Il PdR, ai sensi della l.r. 12/2005 e smi, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.06. Le previsioni contenute nell'allegato **1.b. – Norme Tecniche di attuazione** del Documento di Piano, **TITOLO 3 – Schede degli ambiti di trasformazione**, relative agli ambiti di trasformazione, siano essi a fini residenziali che produttivi, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a standard all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni e le indicazioni particolari per l'utilizzo delle aree, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del PdR.

Art. 2.00. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

2.01. Il PdR recepisce il **punto 4. dell'art. 1 – Ambito, contenuti ed effetti del piano territoriale**, delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord – approvato con DGR 8 agosto 2005 n 8/548 – che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; pertanto la parte del territorio comunale di Borgo San Giacomo interna al perimetro del Parco è soggetta alla normativa di Parco medesimo, con l'esclusione delle zone di iniziativa comunale orientata, rimesse alla potestà comunale ai sensi dell'**art. 23 – Zone di iniziativa comunale orientata**, delle NTA del PTC del Parco medesimo, come indicato all'art. 1 delle presenti norme.

2.02. La perimetrazione dell'area del territorio comunale di Borgo San Giacomo interna al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, con l'individuazione delle Zone di Iniziativa Comunale Orientata, è indicata negli allegati **2.b – Uso del suolo**, in scala 1:5000 e **3.5 – Uso del suolo**, in scala 1:2000.

2.03. Gli interventi di trasformazione edilizia nell'area del Parco Regionale Oglio Nord devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica dall'Ente Parco, con l'esclusione delle Zone di Iniziativa Comunale Orientata (ZICO) nelle quali l'Ente delegato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è il Comune.

2.04. Ottenuta l'autorizzazione paesaggistica si potrà inoltrare ai competenti organi comunali la richiesta di permesso di costruire oppure, per gli interventi previsti, la denuncia e/o comunicazione di inizio attività, o altro titolo abilitativo ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

Il Comune, attraverso i propri organi, valuterà l'istanza inoltrata e disporrà i provvedimenti conseguenti.

2.05. Il PdR recepisce l'**art. 4, paragrafo 1.h della Legge 36/2001 e l'art. 6 del CPCM 08 luglio 2003**, ed in sintonia con la Norma CEI 106-11, prima edizione febbraio 2006, determina un corridoio definito dalla distanza di prima approssimazione (DPA) dall'asse delle linee aeree di Altissima tensione (Aat da 220 kV a 380 kV) e di Alta tensione (At da 20 kV a 150 kV) entro il quale non possono essere edificati fabbricati.

Art. 3.00. Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri atti del PGT

3.01. Per quanto non viene trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del Piano di Governo del Territorio, ed in particolare:

- o al Piano dei Servizi ed ai suoi allegati, per gli interventi riguardanti aree ed immobili per servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- o al Documento di Piano ed ai suoi allegati, per gli interventi negli ambiti di trasformazione.

Art. 4.00. Ambito di applicazione e modalità di attuazione

4.01. Il PdR si attua tramite:

- o titolo abilitativo diretto, e cioè Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività edilizia e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia, secondo la casistica prevista dalla vigente legislazione regionale in materia;
- o Permesso di Costruire convenzionato;
- o Piano Attuativo.

4.02. Il titolo abilitativo diretto (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività edilizia e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia) è utilizzabile per opere edilizie riguardanti la nuova costruzione di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di singole unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici con più unità immobiliari e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a condizione che la ristrutturazione e/o l'ampliamento non preveda cambi di destinazione funzionale superiori al 20% della superficie preesistente, valutata per ogni destinazione d'uso presente nell'immobile.

4.03. Il Permesso di Costruire convenzionato è richiesto – esternamente ai Piani Attuativi comunque denominati – per interventi edilizi che prevedano la realizzazione di:

- a) più di una unità immobiliare e dei loro spazi accessori e pertinenziali, a destinazione residenziale, fino a 1.000,00 m² di Slp;
- b) ristrutturazioni ed ampliamenti comportanti un cambio di destinazione funzionale superiore al 20% della superficie della destinazione preesistente;
- c) qualsiasi operazione edilizia che comporti un maggior peso insediativo rispetto alla situazione preesistente e che richieda un aumento ovvero una variazione nel fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi;
- d) interventi edilizi aventi destinazione produttiva (artigianale e/o industriale), che prevedano la realizzazione di fabbricati aventi una Slp compresa tra 500,00 e 1.000,00 m²;
- e) interventi edilizi aventi destinazione commerciale e/o direzionale, che prevedano la realizzazione di fabbricati aventi una Slp compresa tra 750,00 e 1.500,00 m².

Nel caso di fabbricati polifunzionali, che prevedano cioè diverse destinazioni d'uso al loro interno, ai fini degli obblighi del presente comma, si sommeranno le diverse destinazioni d'uso, con riferimento alle soglie dimensionali della destinazione d'uso prevalente.

L'atto unilaterale d'obbligo, in sintonia con gli artt. 10, 10.1, 10.2, 10.3 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, stabilirà la posizione, la quantità e la qualità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare.

4.04. Il Piano Attuativo è richiesto:

- a) per tutti gli interventi edilizi che prevedano la realizzazione di Slp superiore alle soglie di cui al comma 4.03.
- b) per gli interventi nell'aree e sugli immobili indicati con la simbologia **P.R.** e con i codici di intervento **3F3** e **4G4** negli allegati **"5e1, 5e2, 5e3, 5e4, 5e5 – Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Gradi di operatività"**.

La volumetria realizzabile all'interno di ciascun piano attuativo individuato viene indicata nell'**Allegato I – Gradi di operatività zona "A" – Norme Tecniche di Attuazione**.

I piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere o di promuovere direttamente, in assenza dell'azione del privato, piani attuativi anche per ambiti territoriali non espressamente previsti negli allegati succitati, ogni qualvolta la situazione igienico – statica e la conformazione morfologica dell'immobile o degli immobili lo richieda.

L'attivazione del piano attuativo prevede sempre la cessione e/o monetizzazione al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto indicato dal Piano dei Servizi.

4.05. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. La suddivisione in più stralci del piano attuativo è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte del piano e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno;
- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito fosse ripartito.

4.06. In ottemperanza alle vigenti disposizioni di legge in materia per gli immobili assoggettati alla formazione del piano attuativo sono sempre possibili gli interventi di cui all'art. 14 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e s.m.i.

4.07. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR del PGT ed in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche del PdR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

4.08. In ogni intervento edilizio avente destinazione d'uso residenziale, anche solo parziale, sia esso di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente (anche con cambio di destinazione funzionale), tramite ristrutturazione, ampliamento e/o rimaneggiamento, si dovrà prevedere che la quota dell'80% del numero complessivo degli alloggi in programma abbia una superficie utile residenziale non inferiore a m² 60,00.=

Il restante 20% potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a m² 60,00.=

4.09. La superficie utile residenziale verrà conteggiata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.

23.03. La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma viene effettuata arrotondando per eccesso il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi in programma per la quota dell'80%.

4.10. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a piani esecutivi comunque denominati.

4.11. La presente norma non trova applicazione nei seguenti casi:

- interventi di edilizia pubblica e/o convenzionata solo se finalizzata a scopi sociali e/o di interesse collettivo;
- ristrutturazione, anche con cambio di destinazione funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e dei suoi atti costitutivi, che prevedano un intervento a fini residenziali non superiore a tre alloggi.

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

Art. 5.00 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

5.01. In ottemperanza agli artt. 11 e 12 delle Norme Tecniche del Documento di Piano si riportano i parametri e gli indici edilizi di riferimento da rispettare negli interventi edilizi, con la precisazione che in caso di discordanza tra le definizioni del PdR e del Documento di Piano, prevalgono le definizioni del PdR:

1 – Superficie territoriale (St, espressa in m²)

E' la superficie totale dell'area compresa all'interno del perimetro del comparto o dell'ambito soggetto all'obbligo della redazione di un piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, comprende tutte le aree del comparto o dell'ambito e viene valutata in m². A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile sia in termini volumetrici che in termini di SIp. La capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice Ut (Utilizzazione territoriale) alla St e non utilizzata all'interno delle aree destinate all'edificazione (Sf) potrà essere traslata in altri ambiti o lotti, con le modalità di cui al punto 18 del presente articolo.

2 – Superficie fondiaria (Sf, espressa in m²)

E' la superficie destinata all'edificazione dei manufatti edilizi all'interno del comparto o dell'ambito in attuazione, al netto delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree per standard urbanistici) e delle eventuali fasce di rispetto indicate con proprio retino, viene valutata in m²; costituisce il lotto edificabile e rappresenta la superficie dell'aera di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

In caso di frazionamenti, successivi alla data di adozione del PdR del PGT, funzionali alla vendita di aree di pertinenza di edifici esistenti deve essere sempre salvaguardata al servizio dell'edificio una porzione di area che soddisfi i parametri urbanistico – edilizi propri della zona urbanistica in cui ricade l'edificio. Nell'ipotesi contraria la vendita dell'area deve avvenire con parametri urbanistico – edilizi ridotti in proporzione o nulli secondo il caso ricorrente.

3 – Superficie coperta (Sc, espressa in m²)

E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del massimo ingombro esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, con esclusione:

- a) dei balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 2,00 m;
- b) delle porzioni di pareti perimetrali, in applicazione della LR n. 26/1995, purché venga presentata la prescritta relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico, come stabilito dalla citata LR;
- c) piscine e vasche all'aperto;
- d) scale aperte di sicurezza;
- e) scale aperte su almeno il 50% del perimetro, con rampe larghe al massimo m 1,20 ed a servizio di unità immobiliari residenziali e non, purché nel rispetto del Regolamento d'Igiene Locale;
- f) pergolati (gazebo, bersò) fatta eccezione per la zona "A", a condizione che:
 - non superino l'altezza di m 2,50;
 - superficie non superiore a m² 15 per la residenza e m² 25 per il commercio;
 - avere almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - avere le pareti non addossate all'edificio prive di tamponamenti anche trasparenti;
 - avere i pilastri, o sostegni verticali, che distino almeno m 1,50 dai confini di proprietà.

4 – Superficie lorda di pavimento (Slp, espressa in m²)

E' la somma della superficie di tutti i piani di un edificio esistente o in progetto misurata al lordo delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, comprese le scale interne anche se aperte, conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta. Comprende quindi i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di agibilità o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aero-illuminante.

Sono esclusi dal computo della Slp:

- a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme;
- b) i sottotetti privi di accesso. A questo proposito si precisa che la botola con scala retrattile o qualunque altro sistema che consenta di raggiungere il sottotetto costituisce "accesso";
- c) i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato;
- d) gli spazi di sosta e di manovra, nonché di accesso, ai locali di ricovero delle autovetture, con altezza uguale o inferiore a 2,50 m;
- e) le tettoie ed i balconi aggettanti con sbalzo non superiore a 2,00 m;

- f) i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della Sc cui sono annessi;
- g) i sopralci con altezza utile uguale o inferiore a 2,20 m;
- h) la superficie dei portici a piano terra asserviti ad all'uso pubblico;
- i) le porzioni di pareti perimetrali e dei solai in applicazione della LR n. 26/1995, purché venga presentata la prescritta relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico, come stabilito dalla citata LR;

5 – Superficie di vendita (Sv, espressa in m²)

E' la superficie degli insediamenti commerciali al dettaglio destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

6 – Superficie permeabile (Sp, espressa in m²)

E' la parte di superficie fondiaria (Sf) o di superficie territoriale (St) che al termine dell'intervento mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata. Si considera superficie non permeabile:

- a) la superficie coperta (Sc) come definita al precedente punto 4 3;
- b) le pavimentazioni esterne di tipo continuo;
- c) le porzioni di edifici interrati sporgenti dal corpo principale, anche se con copertura in terreno vegetale;
- d) la quota del 50% delle pavimentazioni discontinue (tipo erbablok).

7 – Quota zero (Qz)

E' costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali, ove esistano, o delle strade interessate dal progetto, così come determinate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di costruzione arretrate dal filo stradale di oltre m 2,00 rispetto al minimo stabilito per ogni singola zona, la Qz è rappresentata dalla media delle quote del piano naturale di campagna.

8 – Altezza degli edifici (H, espressa in m o in numero di piani fuori terra)

Può essere espressa in metri o in numero di piani fuori terra.

- a) Se espressa in metri è determinata dalla distanza in verticale misurata a partire, dalla quota zero (Qz) fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo. Non sono soggetti al rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi ed i manufatti di particolare e riconosciuta funzione, i corpi e gli impianti tecnici come: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, tralci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, silos ed impianti connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.
- b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di 1,50 m, misurata all'estradosso del solaio di copertura del piano medesimo.

9 – Volume (V, espresso in m³)

E' determinato dal prodotto della SIp dei singoli piani per un'altezza virtuale di ogni piano fissata in 3,00 m (fino ad un'altezza reale di m 3,50) per le destinazioni residenziale e direzionale. Nel caso l'altezza reale superasse i m 3,50, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza reale. Se il solaio dell'ultimo piano è inclinato, il volume si calcola moltiplicando la SIp del piano per l'altezza media reale. Per gli edifici con destinazione produttiva o per le strutture di vendita esistenti o in programma, il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di 4,50 m per piano (fino ad un'altezza reale di m 5,00). Nel caso l'altezza reale superasse i m 5,00, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza reale. Nella determinazione della volumetria realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella propria degli eventuali edifici esistenti che si intendono conservare. La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10 – Indice di Utilizzazione territoriale (Ut, espresso in m²/m²)

E' definito dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St): Slp/St (m²/m²); determina la SIp massima edificabile per ogni m² di superficie territoriale. L'indice si applica alla superficie territoriale del Piano Attuativo, comunque denominato, per ottenere il peso insediativo del Piano medesimo.

11 – Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf, espresso in m²/m²)

E' dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf): Slp/Sf (m²/m²); determina la SIp massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria. Tale indice si applica per il calcolo della SIp realizzabile in sede di rilascio di singoli Permessi di Costruire o altri titoli abilitativi. Nella determinazione della SIp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella propria degli eventuali edifici esistenti che si intendono conservare.

12 – Utilizzazione predeterminata (U_p , espressa in m^2)

E' il valore assoluto di SIp assegnata per ogni singolo lotto o comparto.

Tale valore, dove viene indicato, è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale cui viene riferito.

13 – Rapporto di copertura (R_c , espresso in m^2/m^2)

E' il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf : Sc/Sf (m^2/m^2); determina la Sc massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di eventuali edifici esistenti che si intendono conservare.

14 – Rapporto di permeabilità (R_p , espresso in m^2/m^2)

E' il rapporto fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St): Sp/Sf (St/Sf), determina la superficie minima permeabile del lotto, se riferito alla Sf , o del comparto, se riferito alla St .

15 – Distanza dalle strade (D_s , espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano Attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

16 – Distanza dai confini (D_c , espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e i confini del lotto di pertinenza o di proprietà; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di 3,00 m dal confine. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso dei confinanti interessati, formalizzato con atto pubblico registrato e trascritto.

17 – Distanza fra gli edifici (D_e , espressa in m, è misurata in proiezione orizzontale a squadra sulle normali alle pareti)

E' la distanza minima fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi o tettoie aggettanti con sporgenza superiore a 2,00 m portici e logge) e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Non vengono considerati ai fini della distanza tra edifici i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a 4,00 m. Con Piano attuativo possono essere fissate minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. † Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci, deve comunque essere rispettata la distanza prevista tra costruzioni dall'art. 873 del codice civile.

18 – Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della Sc , della SIp e del Volume realizzabili sul lotto, dovranno essere detratte la Sc , la SIp ed il Volume degli edifici esistenti e/o degli edifici che abbiano impegnato l'area con precedenti atti abilitativi. Eventuali passaggi di proprietà non modificano gli obblighi del rispetto dei limiti imposti dal PdR. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, il Comune richiede la registrazione e la trascrizione del vincolo "non aedificandi", a cura e spese del proprietario.

19 – Indice di conversione

Per le zone omogenee A), B) e C), nelle zone di trasformazione urbanistica e per gli edifici adibiti ad abitazione nelle altre zone del territorio comunale, la conversione dell'indice di fabbricabilità volumetrico (m^3/m^2) si effettua assumendo che m^2 33,33 di SIp corrispondano a m^3 100,00.

20 – Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A".

TITOLO III – TIPI DI INTERVENTO – NORME PARTICOLARI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6.00 – INTERVENTI EDILIZI

Le tipologie dei vari interventi edilizi sono quelle elencate nelle leggi nazionali e regionali in materia, ed in particolare dall'art. 27 della l.r. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto le stesse sono sempre prevalenti sulle indicazioni dei regolamenti comunali.

Art. 7.00 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, come la zona "A", la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- a) la destinazione d'uso prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere diversa da quelle non ammissibili in base alle prescrizioni di zona delle presenti norme;
- b) sono possibili spostamenti di volume e la loro ricomposizione, fermo restando che la SIp della parte interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni interrate e/o seminterrate;
- c) è consentita la realizzazione di nuova SIp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'indice di utilizzazione proprio della zona di intervento;
- d) nel caso di realizzazione di nuova SIp deve essere assicurata la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali – artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile dalle presenti norme e dal PdR, potrà avvenire solo attraverso Piano di Recupero, nel caso si preveda la trasformazione e/o riconversione di SIp superiore alle soglie fissate dall'art. 4.

Art. 8.00 – NORME PARTICOLARI PER I SOTTOTETTI

a) Esistenti alla data di adozione del PdR

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso secondo le norme previste dagli artt. 63 e 64 della LR n. 12/2005 e successive modifiche. Il limite di altezza (H) di cui al comma 1 art. 64 della LR n. 12/2005 è stabilito in 9,00 m da misurarsi secondo quanto prescritto al precedente art. 5.01.7. Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani fuori terra ed esterni alla zona "A", i sottotetti esistenti possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta interna del sottotetto di 2,10 m. Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Dc = esistente o superiore all'esistente;

Ds = esistente o superiore all'esistente;

De = esistente, nel caso tale distanza fosse inferiore a 10 m fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti. Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per le finalità e con i limiti di cui al comma 6 art. 63 della LR n. 12/2005. Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

b) Di nuova costruzione

Sono ammessi alle seguenti condizioni: le falde del tetto siano impostate a non più di 0,50 m dall'extradosso dell'ultimo solaio e con pendenza non superiore al ~~40~~ 33%; per non essere conteggiati nella SIp e volumetria edificata.

Art. 9.00 – INCENTIVI PER MIGLIORARE L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La possibilità d'incremento della capacità edificatoria dei lotti, in applicazione del principio dell'incentivazione è la seguente:

- fino al 5% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70 KWh/m²
- fino al 10% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50 KWh/m²
- fino al 15% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30 KWh/m²

Per beneficiare dell'incremento il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge. L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato, per poter beneficiare dell'incremento edificatorio, non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata

beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.

Alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità andrà allegato l'attestato di Certificazione Energetica redatto secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

TITOLO IV • DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Art. 10.00 – DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Il PdR in ottemperanza alla DGR n VIII/008138 del 1/10/2008 "Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra i 2011 e 15000 abitanti, indica per ogni zona omogenea le destinazioni d'uso non ammissibili.

Per gli edifici esistenti e le relative aree pertinenziali, la destinazione d'uso è quella indicata nel provvedimento abilitativo. Per quelli sprovvisti del provvedimento si fa riferimento alla classificazione catastale in atto alla data di adozione del piano.

Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, si fa riferimento agli artt. 51, 52, 53 e 54 della LR 12/2005 e s.m.i.

Le destinazioni d'uso dei "Servizi Pubblici e d'uso pubblico" sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al piano e subordinatamente ad una valutazione con esito favorevole da parte della Giunta Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto.

La realizzazione o l'ampliamento di servizi ed attrezzature di uso pubblico o interesse generale, con l'eccezione dei servizi religiosi e di quelli comunali, è subordinata alla stipula di una convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, al fine di disciplinare la realizzazione ed il trattamento giuridico degli spazi aperti al pubblico. Per i servizi privati che concorrono agli standard di legge, la convezione deve garantire la rispondenza al Piano dei Servizi.

Ai fini del presente PdR vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate; i riferimenti legislativi previsti nel presente articolo si intendono rapportati alle leggi vigenti ed alle loro eventuali modificazioni ed integrazioni:

A) RESIDENZIALE

- a1 – Abitazioni urbane

Fabbricati destinati, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo, comprese le relative pertinenze.

- a2 – Residenze di servizio all'attività agricola

Sono gli alloggi, allocati nelle zone destinate all'attività agricola, dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di attività agricola. Detta qualificazione spetta soltanto alle nuove costruzioni nelle zone agricole o agli edifici esistenti espressamente riconosciuti con le lettere (aa) nelle tavole di piano. E' vietato l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva. Dovranno essere rispettati i criteri di ruralità previsti al comma 3, dell'art. 9 del DL 30/12/93 n. 557, convertito in Legge 26/02/94 n. 133 e successive modificazioni.

- a3 – Residenza di servizio ad attività produttive e commerciali – direzionali

Sono gli alloggi, allocati nelle zone produttive, di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale particolarità deve risultare dal provvedimento abilitativo.

- a4 – Residenze in zona agricola occupate da soggetti diversi dai conduttori agricoli

Sono gli alloggi, e le loro pertinenze, destinate in modo permanente ad uso abitativo esistenti nelle zone destinate all'attività agricola ed occupati da soggetti diversi da quelli indicati al precedente punto a2, sono individuati con la lettera (r) nelle tavole di piano. Nel caso di errata od omessa classificazione ad usi residenziali, faranno testo i titoli abilitativi o di condono edilizio.

- a5 – Accessori alla residenza

Sono gli spazi e le strutture di pertinenza degli alloggi, anche esterni ad essi, quali ad esempio, autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi ad uso domestico e familiare, giardini ed orti, campi da tennis privati e piscine private, etc.

B) ATTIVITA' TERZIARIE, DIREZIONALI E COMMERCIALI

- b1 – Alberghi

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere in uno o più stabili o in parti di stabili. Compreso tutto ciò che è ad essi assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, affittacamere, etc.

- b 2 – Motel

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, come gli alberghi, ma particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, che assicurano alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.

- b 3 – Residence/case albergo

Esercizi ricettivi aperti al pubblico che, in un'unica area, forniscono agli utenti di unità abitative, arredate e con uso di cucina autonoma dislocate in più stabili, servizi centralizzati a gestione unitaria.

- b4 – Uffici

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori a carattere privato, le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale.

- b5 – Uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenza, caratteristica che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta nel provvedimento abilitativo.

- b6 – Esercizi di vicinato

Un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 m².

- b7 – Piccola distribuzione di vendita

Un esercizio avente superficie di vendita compresa fra 151 e 400 m².

- b8 – Media distribuzione di vendita

Un esercizio avente superficie di vendita compresa fra ~~151~~ 401 e 1500 m².

- b9 – Grande distribuzione di vendita

Un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1500 m².

- b10 – Centro commerciale

Una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

- b11 – Autosaloni ed esposizioni merceologiche

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della Slp quando questa non sia superiore a 1500 m² e nella misura di 1/4 della Slp quando questa sia superiore ai predetti limiti.

- b12 – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi alle lavorazioni delle attività insediate, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

- b13 – Distributori di carburante

Comprende le aree e sovrastanti attrezzature inerenti la vendita al dettaglio dei carburanti per autotrazione, con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

C) PRODUTTIVA

- c1 – Produttiva non agricola

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola o insediamenti collocati in zona agricola ma espressamente riconosciuti non adibiti all'uso agricolo.

- c2 – Artigianato di servizio alla residenza

Comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistiche – edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti aspetti:

dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere allocati al piano terreno o al primo piano degli edifici;

ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti e scarichi nocivi od inquinanti;

organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato n. 443 del 8 agosto 1985, e s.m.i., e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante. La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente,

comprensiva degli approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.). A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura di libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, TV e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri fitness; riparazione scarpe; restauratori; officine meccaniche di riparazione cicli, motocicli ed autoveicoli leggeri, con esclusione di autocarri e mezzi d'opera, nonché altre attività similari.

• c3 – Attività non riconosciuta nelle zone di piano

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio esistenti nelle zone di piano non destinate prevalentemente alle attività produttive artigianali e industriali.

• c4 – Artigianato e industria

Sono le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte e distinte, le attività di demolizione e recupero, nonché le attività di autotrasporto e gli spedizionieri. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

• c5 – Depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, con o senza la presenza di costruzioni od attrezzature inerenti l'attività, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

D) AGRICOLA

• d1 – Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti derivanti dall'attività agricola, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale. Rientrano nella fattispecie le aree e gli edifici destinati alla attività di maneggio e ippoterapia esercitata nell'ambito dell'azienda agricola.

• d2 – Allevamenti di animali ad usi familiari

Per la definizione dell'allevamento di animali ad uso familiare e degli spazi deputati ad ospitare tale allevamento, si fa riferimento alle norme igienico-sanitarie stabilite dall'ASL competente e dal Titolo III, Cap. X, del Regolamento d'Igiene Locale.

• d3 – Allevamenti zootecnici non intensivi

Sono gli allevamenti la cui entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) è correlata alla dimensione del fondo aziendale, che deve essere sufficiente al mantenimento dei capi allevati, con l'esclusione degli allevamenti con contratti di soccida debitamente documentati, ed allo smaltimento delle deiezioni prodotte dagli stessi, a valle di eventuali abbattimenti del carico di azoto debitamente documentato, per almeno il 30% del fabbisogno.

Le strutture per tali allevamenti sono: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, concimaie, vasche di raccolta liquami ed eventuali uffici aziendali.

• d4 – Allevamenti zootecnici intensivi

Sono gli allevamenti la cui entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non è correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale non è in grado di garantire il mantenimento dei capi allevati, con l'esclusione degli allevamenti con contratti di soccida debitamente documentati, ed allo smaltimento delle deiezioni da essi prodotte, a valle di eventuali abbattimenti del carico d'azoto debitamente documentato, per almeno il 30% del fabbisogno, nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.

Le strutture per tali allevamenti sono: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, concimaie, vasche di raccolta liquami ed eventuali uffici aziendali.

• d5 – Serre fisse

Sono le strutture destinate alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

• d6 – Attività agrituristiche

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione ed ospitalità esercitate da imprenditori agricoli a titolo professionale, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati tra di loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in

rapporto di complementarietà con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Le attività agrituristiche devono rispettare le modalità ed i limiti previsti dal titolo X, artt., 150 e eseguenti della legge regionale 5 dicembre 2008, n 31 – TU delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale.

E) ATTREZZATURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

- e1 – Discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo con i relativi servizi, ubicati in edifici autonomi e distinti da altre destinazioni d'uso.

- e2 – Attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono gli spazi adibiti a cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, negli organismi edilizi, nonché gli spazi accessori coperti e scoperti.

-

- e3 – Parcheggi privati

Sono i parcheggi privati delle singole unità immobiliari ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122 del 24/03/1989, con vincolo di PGT, oppure con carattere autonomo. Possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. I parcheggi realizzati quali pertinenze di attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, devono essere aperti al pubblico negli orari di apertura.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e nella nuova costruzione di ampliamenti.

La superficie computabile a parcheggio è quella effettiva di parcheggio oltre a quella delle corsie di accesso. Lo spazio minimo di parcheggio per automobile è di 5,00mx2,50, o di 5,00mx2,00 per gli spazi posti in fregio alla viabilità.

Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, parcheggi collettivi a gestione privata.

- e4 – Attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo, piscine, all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio, comportanti la presenza o meno di spettatori. Possono essere di proprietà pubblica, privata o privata convenzionata per l'uso pubblico. In quest'ultimo caso sono computabili quali standard di livello comunale.

- e5 – Attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate all'offerta di servizi, quali:

1 – case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per anziani.

2 – Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici.

F) SERVIZI PUBBLICI

- f1 – Parcheggi pubblici

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte a terra, sia alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone.

La superficie computabile a parcheggio è quella effettiva di parcheggio oltre a quella delle corsie di accesso. Lo spazio minimo di parcheggio per automobile è di 5,00mx2,50, o di 5,00mx2,00 per gli spazi posti in fregio alla viabilità.

I parcheggi pubblici sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle SIp degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

- f2 – Verde pubblico

Sono aree caratterizzate da prevalente sistemazione a verde. Potranno essere di proprietà pubblica o asserviti all'uso pubblico e sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

- f3 – Scuola per l'istruzione inferiore

Si intendono: asilo nido, scuola materna, scuole dell'obbligo, di proprietà comunale o statale oppure privata purché convenzionata. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

- f4 – Servizi pubblici di livello comunale

Sono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, di proprietà degli Enti istituzionalmente preposti e sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. Le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli

insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghieri, di proprietà privata, se convenzionati per l'uso pubblico, sono da computarsi quali standard a livello comunale.

• f5 – Attrezzature pubbliche d'interesse generale

Sono le strutture destinate alla scuola superiore, agli ospedali, caserma carabinieri ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune.

G) IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiali, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue. Le aree destinate a detti impianti non possono essere comprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

H) ATTIVITA' PRIVATE O PUBBLICHE DI SERVIZIO SOCIALE O CULTURALE COMUNQUE CORRELATE CON IL SETTORE AGRICOLO E/AMBIENTALE

Comprendono: musei, locali per esposizioni e convegni, locali per associazioni culturali con attività correlate ai temi agro-ambientali; attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale.

Con la destinazione Residenziale, per residenze urbane, sono compatibili:

- la attività terziarie, direzionali e commerciali, nel rispetto di quanto specificato nel successivo art. 22, per quanto riguarda le dimensioni dei locali di intrattenimento e ritrovo;
- gli esercizi di vicinato (b6) e la media distribuzione di vendita (b7);
- i distributori di carburanti (b13), solo nelle zone C;
- l'artigianato di servizio alla residenza (c2);
- le attrezzature culturali per lo spettacolo (e2) e le attrezzature per la salute (e5).

Con la destinazione produttiva sono compatibili:

- la media (b7) e la grande distribuzione di vendita (b8), i centri commerciali (b10), gli autosaloni ed esposizioni merceologiche (b11), i pubblici esercizi (b12) ed i distributori di carburanti (b13);
- le discoteche e sale da ballo (e1), le attrezzature culturali per lo spettacolo (e2).

Art. 11.00 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi, comportanti o no opere edilizie, sono ammissibili solo se conformi alle previsioni del presente PGT e a quanto prescritto nei successivi artt. 12 e 13.

Art. 12.00 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico – sanitaria sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento (Slp) non sia superiore a centocinquanta metri quadrati (150 m²), per i quali la comunicazione non è dovuta.

Resta comunque obbligatoria la denuncia della variazione della destinazione d'uso all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto), secondo le vigenti disposizioni di legge in materia.

Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs. 42/2004 e s.m.i. in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a Permesso di costruire con valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto. Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel precedente articolo 4.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 13.00 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività edilizia, Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia o Permesso di costruire convenzionato con valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda, per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, valutata secondo il metodo

del "maggior peso insediativo", è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- a) se all'interno delle zone "A", nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SIp maggiori di m² 150;
- b) se in zone diverse dalla zona "A", dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente il comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

TITOLO V – ZONE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 14.00 – VINCOLI DI RISPETTO – TUTELA E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

Il PGT prescrive vincoli, fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- 1 – Viabilità ciclo pedonale e veicolare – Fasce di rispetto
- 2 – Cimiteri
- 3 – Pozzi dell'acquedotto comunale
- 4 – Reticolo idrico – Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
- 5 – Elettrodotti
- 6 – Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione
- 7 – Illuminazione degli spazi aperti
- 8 – Impianti di depurazione acque
- 9 – Cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica
- 10 – Beni storico – artistici, paesaggistici, siti di interesse archeologico

1 – Viabilità ciclo pedonale e veicolare

E' destinata alla conservazione, all'ampliamento ed alla costruzione di nuovi spazi per il traffico pedonale e per il traffico veicolare su gomma.

Le sedi viarie indicate nelle tavole di Piano riguardano:

- a) la viabilità della grande comunicazione, nuovo tracciato della SP 11;
- b) la maglia della viabilità Provinciale intercomunale (SP IX, SP 64);
- c) la maglia della viabilità comunale esistente e di progetto;
- d) la viabilità di fruizione panoramica ed ambientale costituita da sentieri, piste ciclabili, strade panoramiche e strade campestri;
- e) la viabilità di progetto.

La viabilità di cui alle lettere b), c) e d) corrisponde in gran parte alla viabilità storica che ha consentito la formazione dei centri e nuclei storici.

Le nuove sedi e rettifiche viarie indicate nelle tavole di Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in fase di progetto esecutivo dell'opera o di Piano Attuativo pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale senza che ciò comporti necessità di variante al PGT. Nella realizzazione delle strade di Piano (veicolare e ciclo-pedonale), dovranno essere attuati interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e rinaturalizzazione delle aree interessate adottando criteri e metodologie d'intervento contenute nel "Quaderno opere d'ingegneria naturalistica" approvati con DGR 29/02/2000 n. 6/48740.

Per la viabilità storica e di fruizione panoramica ed ambientale individuata nelle tavole si dovranno tutelare: la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico della centuriazione romana, anche in presenza di modifiche e varianti, evitando interventi che materialmente le cancellino e/o interrompano. Si dovrà conservare e mantenere leggibili, per quanto possibile, i segni storici legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio. Sono da conservare i muretti di pietra o sassi e le siepi naturali continue esistenti ai lati dei sentieri e strade campestri. Il fondo naturale esistente dovrà essere mantenuto. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, per motivate ragioni, la pavimentazione con acciottolato o lastre di pietra locale.

Gli interventi edilizi da realizzare non dovranno impedire la percezione dei beni storici e paesaggistici compresi nei conî panoramici individuati nelle tavole di piano. Il progetto dovrà documentare tale prescrizione con opportune simulazioni grafiche computerizzate e sezioni schematiche. I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dal confine stradale indicate nella tabella seguente (Codice della Strada D.L. n.285/1992 e del Regolamento DPR n.495/1992):

| Sigla | Denominazione | Classe funzionale e stato di fatto | Classe funzionale e PTC | Larghezza min. fascia di rispetto (m) | |
|--|----------------------------|------------------------------------|-------------------------|---|--|
| | | | | Aree non edificate e Interventi di ampliamento, ristrutturazione e con demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni | Aree non edificate Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione nel rispetto del sedime e dei volumi |
| SP IX | Brescia – Quinzano d'Oglio | C | C | 30 | 10 |
| SP 11 | Orzinuovi – Acquafredda | C | C | 30 | 10 |
| SP64 | Borgo SG. – Gambara | F | F | 20 | PGT – PDR |
| Per la viabilità intercomunale e comunale vanno rispettate le distanze indicate nelle tavole planimetriche del PGT, ove non indicate, la distanza minima di m. 5,00, salvo allineamento preconstituito. Sono fatte salve le maggiori distanze fissate in corrispondenza delle intersezioni a raso dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada. | | | | | |

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali quali: l'illuminazione pubblica, semafori, etc, potranno realizzarsi impianti di verde d'arredo stradale, parcheggi pubblici, canalizzazioni per impianti tecnologici (acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, cabine secondarie di trasformazione e sezionamento dell'energia elettrica, linee telefoniche e relative cabine di smistamento, impianti per la distribuzione del carburante.

Nelle zone di rispetto stradale, indicate graficamente nelle planimetrie di Piano, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra né sotto terra.

Il divieto di nuova edificazione è esteso anche alle zone edificabili comprese tra la sede stradale pubblica e la linea d'arretramento indicata nelle tavole di piano.

Lungo le strade con vincolo paesistico è vietata l'apposizione di insegne e cartelli pubblicitari.

Ai sensi della normativa vigente, gli interventi per la nuova viabilità e di riqualificazione per quella esistente dovranno prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2 – Cimiteri

Le zone cimiteriali sono costituite:

a) dalle aree delimitate e recintate adibite alla sepoltura dei cadaveri nelle quali è ammessa l'edificazione di loculi, celle, ossari, camere mortuarie, tombe di famiglia, secondo i Piani Cimiteriali redatti dall'Amministrazione Comunale ai sensi del TULLSS n. 1265 del 27.7.1934 e Regolamento di Polizia Mortuaria DPR 10.9.1990, n. 285.

b) dalle fasce di rispetto preordinate all'ampliamento dei cimiteri come attualmente definite per i cimiteri di Borgo S. Giacomo, Farfengo, Padernello, Motella e Acqualunga ed evidenziate nelle tavole di piano.

Nelle fasce di rispetto di cui al punto b):

- è vietato costruire nuovi edifici;
- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) dell'art. 4 delle presenti norme;
- sono ammesse attrezzature o strutture finalizzate ad attività cimiteriali con le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno.

Dovrà essere osservato quanto prescritto dall'art. 28 della Legge 01/08/2002 n. 166.

3 – Pozzi dell'acquedotto comunale

Alla porzione di territorio circostante la captazione sono imposti vincoli e limitazioni d'uso atti a tutelare le acque e proteggere la captazione dall'inquinamento. Si suddivide in zona di tutela assoluta e zona di rispetto.

La salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sarà assicurata dal rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 del DLgs 18/08/2000 n. 258.

- Zona di tutela assoluta

E' l'area più interna, immediatamente adiacente alla captazione, di raggio non inferiore a 10,00 m, nella quale possono essere insediate esclusivamente l'opera di presa e le relative infrastrutture di servizio. E' fatto divieto di qualsiasi attività che non sia inerente l'utilizzo, alla manutenzione e alla tutela della captazione.

- Zona di rispetto

Area che include la zona di tutela assoluta circoscritta da un cerchio di 200 m di raggio, con centro nel punto di captazione.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, di fanghi e acque reflui;
- a. accumulo di concimi organici, fertilizzanti e pesticidi;
- b. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- c. aree cimiteriali;
- d. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- e. apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- f. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g. stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- h. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i. pozzi perdenti;
- j. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli enti al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- k. gestione dei rifiuti;
- l. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- m. apertura di pozzi per estrazione di acque non destinate al consumo umano.

Ai sensi del DPR 24 Maggio 1988, n. 236 e nei limiti e criteri fissati dalla Deliberazione GR 27 Giugno 1996, n. 6/15137 il Comune può proporre la modifica della zona rispetto secondo il criterio idrogeologico.

Previo redazione di studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale, redatto ai sensi del DGR 15137/96 e secondo le direttive del DGR 10/04/2003 n. 7/12693, nella zona di rispetto è ammessa la realizzazione di:

- fognature;
- opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative urbanizzazioni;
- infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

4 – Reticolo idrico – Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Si rimanda al Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

5 – Elettrodotti

La realizzazione delle linee elettriche aeree esterne e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra fra le opere soggette a Permesso di Costruire di cui alla LR 11.03.2005 n. 12.

Ai sensi di quanto previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003, G.U. n. 200 del 29/8/2003 (art. 6) e dal Decreto Direttoriale 29 maggio 2008, G.U. n. 156 del 5/7/2008, per l'edificazione in prossimità delle linee elettriche aeree deve essere richiesta all'Ente gestore dell'elettrodotto la fornitura delle dimensioni della distanza di prima approssimazione (DPA) e della relativa fascia di rispetto.

Viene comunque determinato in corridoio a terra, entro il quale non è possibile edificare, avente le seguenti dimensioni:

- m 10,00 per lato dall'asse delle linee da 132 KV;
- m 19,00 per lato dall'asse delle linee da 220 KV;
- m 28,00 per lato dall'asse delle linee da 380 KV.

6 – Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

Rientrano nell'ambito di applicazione della presente norma, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici. Ai sensi del comma 6 art. 8 della Legge n. 36 del 22.02.2001 "Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici", "I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici".

Fino all'approvazione del regolamento, le richieste per la costruzione di nuovi impianti di telecomunicazione e radiotelevisione, per la sistemazione degli impianti esistenti e/o il loro potenziamento, dovranno contenere tra gli allegati il parere positivo dell'ARPA e dell'ASL competente, e dovranno essere rispettate le eventuali prescrizioni in esso contenute.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 4 della LR 11/2001 "È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni".

7 – Illuminazione degli spazi aperti

Al fine di garantire la visione notturna della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata degli spazi aperti deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso.

In tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla sicurezza della circolazione stradale.

Le nuove installazioni devono essere conformi alla LR 27 Marzo 2000, n. 17, modificata ed integrata dalla LR 21 Dicembre 2004, n.38.

8 – Impianti di depurazione acque

Ai sensi di quanto previsto dalla Delibera Interministeriale del 04.02.1977, le presenti disposizioni si applicano alle fasce di rispetto relative agli impianti di depurazione acque (nuovi e esistenti).

- Nuovi impianti

Per “nuovi impianti” si intendono tutti gli impianti di depurazione acque oggetto di realizzazione successiva all'entrata in vigore delle presenti disposizioni.

Nell'individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area da destinare all'impianto. L'ampiezza di tale fascia è di 100 m misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze.

- Impianti esistenti

Per “impianti esistenti” si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni. Anche in corrispondenza degli impianti esistenti è prevista, quale misura prudenziale, l'istituzione di una fascia di rispetto assoluto di inedificabilità (individuata con le modalità di cui al punto precedente). Nel caso in cui venga appurato che detta fascia di rispetto assoluto non possa essere rispettata integralmente per la presenza, a distanze inferiori a 100 m dal perimetro, di aree già insediate o già destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a urbanizzazione insediativa, la presenza degli insediamenti esistenti/previsti potrà essere accettata previo adozione di idonei accorgimenti sostitutivi quali: barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. L'efficacia di tali accorgimenti sostitutivi dovrà essere verificata con indagini (comprehensive di monitoraggi in sito) mirate a verificare l'assenza di veicolazione dei potenziali agenti inquinanti verso i ricettori. Le indagini dovranno essere condotte e/o validate da laboratori di sanità pubblica. Gli oneri derivanti dalla progettazione, realizzazione e verifica dell'efficacia degli accorgimenti sostitutivi saranno a carico del gestore dell'impianto.

9 – Cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica

Il volume e la superficie coperta delle cabine di cui al presente punto non è computato ai fini della densità edilizia.

Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme.

L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,60 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione del Responsabile Area Tecnica.

Le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle NTA.

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n 5980 del 30/12/1970.

10 – Beni storico – artistici, paesaggistici e siti di interesse archeologico

Gli interventi edilizi o modifiche allo stato dei luoghi. Per gli immobili e sulle aree di loro pertinenza, di seguito elencati, individuati nella tavola del DdP-13 – “Carta dei vincoli e limitazioni”, sono soggetti a preventiva autorizzazione dei competenti Organi preposti alla tutela del vincolo, fatto salvo i casi di esercizio di potere sub delegato al Comune.

Nei siti di interesse archeologico segnalati nella tavola DdP-8 - “Testimonianze dell'antica centuriazione romana – Siti di interesse archeologico”, gli scavi eseguiti a profondità superiore a cm. 50 dovranno essere preventivamente segnalati al Comune e alla Soprintendenza Archeologica Regionale e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili e immobili di cui all'art. 10 del DLgs n 42/2004, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore alla Soprintendenza medesima, al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

Elenco dei Beni soggetti a vincoli di tutela dal Dlgs n. 42/2004 e successive modifiche:

A – Paesaggistici (art. 142, lettera c, Dlgs n 42/2004 e smi)

1. Fiume Oglio
2. Roggia Fratta
3. Roggia Gambalone

B – Storico – artistici (artt.10 e 11, Dlgs n 42/2004 e smi)

B1 – vincolo diretto (elenco Soprintendenza e decreto di vincolo – art. 10, comma 3 – art. 13)

01. Cascina Palazzo in via A. Moro a Borgo San Giacomo capoluogo
02. Chiesa del castello in piazza Rimembranze a Borgo San Giacomo capoluogo
03. Chiesa San Giacomo in piazza San Giacomo a Borgo San Giacomo capoluogo
04. Chiesa San Rocco in via don Ferrari a Borgo San Giacomo capoluogo
05. Chiesa Parrocchiale San Giacomo (ripetizione n 3)
06. Palazzo Municipale già Marinengo in piazza San Giacomo a Borgo San Giacomo capoluogo
07. Chiesa Parrocchiale di S. Martino Vescovo in frazione Farfengo
08. Chiesa Parrocchiale Ss. Fabiano e Sebastiano in frazione Motella
09. Castello già Martinengo in frazione Padernello
10. Parte della Frazione Padernello (con ricorso di privati al vincolo imposto)

B2 – vincolo generico (per proprietà pubblica e costruiti da più di 70 anni – art. 10, comma 5)

01. Cimitero di Farfengo (PdR-5g-scheda 3)
02. Cimitero e Chiesa del S.S. Redentore a Padernello (PdR-5g-scheda 6)
03. Chiesetta di San Giuseppe a Motella (PdR-5g-scheda 10)
04. Cimitero di Motella (PdR-5g-scheda 11)
05. Cimitero di Acqualunga (PdR-5g-scheda 27)
06. Cimitero di Borgo San Giacomo (PdR-5g-scheda 33)
07. Chiesa di San Genesio a Borgo San Giacomo (PdR-5g-scheda 33)
08. Cappella della Croce in Via Cremona a Borgo San Giacomo (PdR-5g-scheda 35)
09. Ex Lazzaretto – Cimitero S. Giacomo in Via Trento a Borgo San Giacomo (PdR-5f-15/17)
10. Palazzo Ferrari a Borgo San Giacomo /PdR-5f-78)
11. Palazzo neoclassico Emili già Della Volta a Acqualunga (PdR-5f-62/64)
12. Chiesa Parrocchiale di S. Maria Maddalena a Acqualunga (PdR-5f-65)
13. Chiesa di San Genesio (presso il cimitero) a Borgo S. Giacomo (PdS--1-AR07)
14. Chiesa della Madonna del Rosario a Borgo S. Giacomo (PdS-1-AR017)
15. Cimitero e Chiesa Anime del Purgatorio a Motella (PdR-5g-scheda 11)
16. Chiesa Parrocchiale di San Maria in Valverde a Padernello (PdS-1-AR05)
17. Chiesa della Sacra Famiglia a Motella

C – Segnalati dal PTCP (e non inclusi nel paragrafo B2)

01. Chiesa Sacro Cuore a Borgo San Giacomo capoluogo
02. Chiesa dell'Immacolata a Borgo San Giacomo capoluogo
03. Chiesa di San Giuseppe (presso cascina S. Giuseppe) a Motella (PdR-5g-scheda 10ter)
04. Cascina Nolli in frazione Acqualunga
05. Mulino veneziano in frazione Acqualunga (PdR-5f-56)
06. Palazzo Martinengo in frazione Motella
07. Chiesa Ss Faustino e Giovita in frazione Padernello
08. Chiesa San Vigilio in frazione Padernello (PdR-5g-scheda 9)

D – Proposti dal PGT (~~artt. 10 e 11~~)

01. Recinzione e parco della Villa Paderno già Fè D'Ostiani a Acqualunga (PdR-5g-scheda 28)
02. Palazzo Paderno già Fè D'Ostiani ad Acqualunga (PdR-5f-24/25)
03. Mulino di Motella (PdR-5f-30)
04. Mulino dei Conti Martinengo Salvadego di Padernello a Farfengo (PdR-5f-44/45/46/47/48/49)
05. Cappella di S. Giuseppe (proprietà Paderno) a Acqualunga (PdR-5f-27)
06. Santella in località XXIV Maggio (PdR-5g-scheda 1)
07. Santella cascina Formighera (PdR-5g-scheda 2)
08. Santella cascina Ronchelli (PdR-5g-scheda 4)
09. Santella sulla SP. IX (PdR-5g-scheda 14)
10. Santella in località Dossi (PdR-5g-scheda 21)
11. Santella in Via Case Sparse (PdR-5g-scheda 24)
12. Santella in Via G. Matteotti a Borgo S. Giacomo (PdR-5g-scheda 34)

E – Siti di interesse archeologico (art. 142, Dlgs n 42/2004 e smi)

- 16.020/001 Chiesa Parrocchiale
- 17.020/002 Poderi Castelbertino e Palmanova
- 18.020/003 Cascina Palazzoli, Campo Panielunghie
- 19.020/004 Lungo la sponda bresciana del fiume Oglio
- 18.020/005 Località varie
- 19.020/006 Campo Framere, zona NW, presso Savarona

19.020/007 Campo Castelletto, zona NE, presso SP Quinzano - Brescia
19.020/008 Campo Dossosopra, zona NE, presso SP Quinzano - Brescia
20.020/009 "Le Olte/i" presso il fiume Oglio
20.020/010 Alveo del fiume Oglio
21.020/011 Cava di sabbia sulla riva del fiume Oglio
22.020/012 Località Morbato, proprietà Paderno
21.020/013 Località Dos del Piolo, proprietà Piolo
22.020/014 Località S. Peder (S. Pietro)
23.020/015 Scolo Gambino
23.020/016 Nel cortile di fattoria e fianco del torrente alla fine del sentiero
99.020/017 Località Motella, poco a sud di Fienile Pesce
Farfengo Ambito cascina Formighera
Motella Ambito Chiesa di S. Vigilio
F – Siti di interesse comunitario SIC
IT20A0006 Lanche di Azzanello

PARTE 2^ – GLI AMBITI E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 15.00 – SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica il PdR suddivide il territorio comunale in ambiti, per i quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell'abitato.

Gli ambiti individuati e riconosciuti dal PdR sono:

- a) Nuclei di Antica Formazione (Borgo San Giacomo, Farfengo, Padernello, Motella e Acqualunga con case d'Oglio);
- b) Ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale;
- c) Ambiti del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva;
- d) Ambiti di non trasformabilità;
- e) Ambiti di salvaguardia;
- f) Ambiti delle aree agricole di salvaguardia;
- g) Ambiti delle aree agricole;

Per le aree di servizio pubblico e di interesse generale si rinvia al Piano dei Servizi del PGT ed alle sue NTA, mentre gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale che produttiva, sono individuati dal Documento di Piano del PGT medesimo.

ART. 16.00 – REGOLE GENERALI PER LE DESTINAZIONI D'USO

Il PdR indica per ogni ambito le destinazioni non ammesse.

Quando è non ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi non ammesse.

Nel garantire la compresenza funzionale entro un medesimo edificio o una stessa tipologia edilizia dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 17.00 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autotrazione, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione dei veicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a m² 150,00), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono consentiti nelle zone C (residenziali di espansione) e D (produttive artigianali ed industriali). Sono altresì consentibili nelle aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale e/o sovra comunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rc – Rapporto di copertura massimo: 0,20, escluse le pensiline.

H – altezza massima: 5,00 m

Uf – max 0,15 m²/m² di superficie fondiaria

Dc – distanza dai confini: minima 5,00 m

Ds – arretramento dal filo stradale: minimo 10,00 m

Gli impianti di distributore carburante ~~possono~~ debbono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla LR 5 ottobre 2004, n 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.

Nonché nella osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla LR 5 ottobre 2004, n 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.

ART. 18.00 – NORME DI TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI NEGLI AMBITI EDIFICATI

In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni all'area coperta esistente, dovrà essere riservata una superficie

permeabile (come definita al punto 6, art. 5.00) da destinare a verde non inferiore al 30% della superficie del lotto.

In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale la percentuale del lotto di cui al comma precedente non potrà essere inferiore al 15%.

Per i Piani Attuativi la superficie permeabile è calcolata con riferimento all'intera superficie territoriale.

ART. 19.00 – VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

La documentazione progettuale da predisporre per la DIA o per il Permesso di costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico - edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produktive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori. L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente comprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'allegato. 5 al Titolo V della Parte IV del DLgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni (colonna A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; colonna. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico - edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione. Utili linee guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del DLgs 152/06 e dall'ex DM 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2).

I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

ART. 20.00 – RECINZIONI

Le recinzioni permanenti delle aree private devono avere forma semplice, intonate all'ambiente e non costituire pregiudizio alla sicurezza della circolazione. Nelle aree soggette a vincoli storico ambientale e nelle zone desinate all'attività agricola, la Commissione Comunale per il Paesaggio può dettare particolari prescrizioni vincolanti.

a) Recinzioni poste in fregio a strade pubbliche o d'uso pubblico, aree per verde pubblico e parcheggi.

Sono ammesse recinzioni aperte con rete o cancellate d'altezza non superiore a 2,20 m, di cui 1,00 m con muratura;

Eventuali pensiline di protezione dei cancelli pedonali e carrai non dovranno sporgere su suolo pubblico o d'uso pubblico;

All'esterno della recinzione saranno previsti, per ogni lotto, spazi di sosta e parcheggio pari ad almeno:

- per le zone "B" un posto macchina da 5,00m x 2,50 per ogni alloggio realizzato oltre all'esistente, sono esentati da questo obbligo gli interventi di soprizzo per la realizzazione di un solo alloggio, nel caso in cui l'edificio sia posto a meno di 5,00 m dalla recinzione;
- per le zone "D1" un posto macchina ogni 5 m² di Slp.

Lo spazio antistante il passo carraio non è computabile quale spazio di parcheggio.

La realizzazione del passo carraio è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto delle seguenti condizioni:

Deve distare almeno 12,00 m dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;

Il cancello deve aprirsi verso la proprietà privata ed arretrato di 3,00 m.

b) Recinzioni su confini privati:

- Sono ammesse recinzioni aperte o cieche con altezza non superiore a 2,00 m per le zone "B" e "C";
- Per le zone "D" sono ammesse recinzioni cieche con altezza non superiore a 3,00 m, oltre la profondità di 10,00 m dalle strade pubbliche e private di uso pubblico.

Per le recinzioni da realizzare in fregio al reticolo idrico si applicano le norme e prescrizioni di cui allo studio "Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore"..

ART. 21.00 – NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, con tipologia b), c), d) ed e) del comma successivo, sono ammessi solo previo Piano attuativo che definisca:

1. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
2. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
3. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti;
4. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dimensionandoli nel rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla LR 14/2000, tale percentuale è aumentata al 110% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
5. l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del DLgs 1.3.1998 n. 114:

- a) esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 m²;
- b) piccola struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa tra 151 e 400 m²;
- c) media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra ~~151~~ 401 e 1500 m²;
- d) grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1500 m²;
- e) centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (valutato questo minimo al 50% dello standard richiesto) non inferiore:

- al 100% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato e la piccola struttura di vendita;
- al 120% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla Superficie lorda di pavimento (Slp).

E' ammessa l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dall'operatore economico.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del DLgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti sottoposti a Denuncia Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della Legge 662/96 o dall'articolo 26 della Legge 47/85.

ART. 22.00 – NORME SPECIALI PER DISCOTECHE ~~E~~, SALE DA BALLO E LOCALI DI RITROVO ED INTRATTENIMENTO

Le discoteche, le sale da ballo e le altre sale di spettacolo, nonché i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti (quali birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), con superficie utile di pavimento superiore a m² 100 e superficie dei vari accessori non superiore al 50% della superficie utile, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione sia che si tratti di cambiamento di destinazione d'uso, anche senza opere, di locali esistenti.

La richiesta per la realizzazione di tali strutture deve contenere la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della Legge 447/95 con riconoscimento Regionale.

CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 23.00 – ZONA “A – Residenziale Storica”

Il Piano delle Regole identifica come zone “A” i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catastri storici Austriaco (1846) e Italiano (1895), che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

Sono considerati parte integrante della zona “A”:

- a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
- b) le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;
- c) il verde le fasce di rispetto o di protezione visiva idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme;
- d) gli edifici, di costruzione ~~o di ristrutturazione~~ recente, interclusi o accorpati all'agglomerato storico, o comunque in diretta relazione visiva con esso~~;~~.

Le zone “A” riguardano: le parti edificate e consolidate agli usi residenziali che presentano valori storici ed architettonici da salvaguardare del Capoluogo di Borgo San Giacomo e delle Frazioni di Acqualunga, Farfengo, Motella e Padernello.

Per gli edifici e le aree dei cinque nuclei storici sono stati individuati nelle tavole ~~di~~ del PdR:

- l'epoca di costruzione (Tavole 5a1, 5a2, 5a3, 5a4, 5a5);
- la destinazione d'uso (Tavole 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5);
- i caratteri tipologici (Tavole 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5);
- il valore storico – artistico e gli elementi di valore da salvaguardare (Tavole 5d1, 5d2, 5d3, 5d4, 5d5).

Categorie storico – ambientale

1a – Edifici emergenti dal tessuto urbano

Edifici che si segnalano per la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio degli edifici presenti nella zona omogenea.

1b – Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo – Emergenze

Edificio che si pone come segnale urbano straordinario e ~~ne~~ determina il riconoscimento del luogo. L'edificio, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio urbano ne costituisce l'elemento caratterizzante.

2 – Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze

Edifici caratterizzati da un contesto esterno naturale (vegetazione e paesaggio) e da requisiti esterni artificiali (composizione formale, composizione cromatica e composizione dell'assemblaggio dei materiali) con i quali si rapporta un episodio architettonico o comunque un manufatto edilizio in genere. L'edificio assorbe dal complesso ambientale in cui è inserito un pregio formale indipendente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.

3 – Edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti

Edifici in cui la sostituzione delle tecniche costruttive tradizionali, riconoscibili in una produzione edilizia spontanea, con tecniche costruttive che prevedano l'impiego di componenti prodotte secondo un processo industrializzato; e l'adattamento dell'involucro preesistente secondo le operazioni edilizie tendenti ad elevare lo standard igienico – abitativo.

4 – Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso

Edifici che presentano stereometrie (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto finale, relazionale e culturale con le preesistenze.

Oppure edifici che avendo un corretto inserimento dimensionale presentano una "pelle" di facciata in dissonanza con le adiacenze. Con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

Categorie tipologiche

A1 – Edifici ecclesiastici

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle Chiese Parrocchiali e Sussidiaria, Oratori ed eventuali pertinenze (canoniche, sagrestie).

A2 – Palazzi – Case padronali e case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati. Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI° e XIX° secolo. Sono compresi i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

B – Case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto. Sono compresi i corpi minori all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso.

C – Edifici a cortina

Questa tipologia deriva dalle case a corte che nel tempo si sono modificate riducendo gli spazi aperti ed esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.

D – Edifici d'angolo

Edifici a due o tre piani in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Sono la cerniera tra due sistemi edilizia a cortina o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola cortina. Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipo logicamente complessi. Costituiscono il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

E – Edifici di completamento

Edifici isolati in cui il rapporto tra il lotto di pertinenza e l'edificato fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici (tipo edilizio questo introdotto dalla cultura urbanistica ottocentesca).

Edifici di nuovo impianto o totali ricostruzioni aggregate a sistemi tipologici storici non conformemente alla logica aggregativa del sistema stesso.

Edifici di impianto storico la cui classificazione non rientra nelle categorie tipologiche precedenti (corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, locali caldaia, ecc.); il termine completamento in quest'ultimo caso è improprio ma assume valore strumentale ai fini normativi.

F – Cascine con o senza casa padronale

Edifici con cascina a corte tipici della pianura, con strutture articolate attorno a un grande cortile. Sul fronte stradale è disposta, generalmente, l'abitazione del proprietario o affittuario o, nelle cascine prive di abitazione, la stalla al piano terreno con ampio porticato antistante, al piano primo loggiato e fienile con ulteriore sovrastante sottotetto praticabile.

Sui due lati e sul fondo, corpi di fabbrica minori posti a confine di proprietà (in addossamento ad altri edifici) le strutture agricole accessorie (barchesse, porcilaie e accessori vari). In complesso presentano i caratteri tipologici delle case a corte.

G – Edifici per attività produttive

Edifici costruiti nel secolo XX° che per dimensione, sistema costruttivo e materiali impiegati risultano estranei alle caratteristiche tipologiche e materiche dei nuclei di antica formazione. Sono attualmente adibiti ad attività produttive, magazzini e depositi.

Categoria funzionale

1 – Servizi pubblici: Classificazione relativa ad attività collettive

Vengono classificati con la funzione di servizio pubblico le attività di rappresentanza amministrativa, di Istituti culturali e di servizi di interesse collettivo nonché tutti quei servizi previsti dall'ex art. 22 LR. n. 51/75.

2 – Residenza

I volumi adibiti, oltre che alla destinazione puramente residenziale, alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza purché inglobati nell'edificio in cui la funzione abitativa è prevalente.

3 – Attività primaria: Classificazione relativa alla attività produttiva agricola

Vengono classificati con la funzione primaria stalle, fienili, depositi attrezzi agricoli, silo, accessori connessi alla attività agricola.

4 – Attività secondaria: Classificazione relativa alla attività produttiva artigianale

Vengono classificati con la funzione secondaria laboratori artigianali, industriali, depositi prodotti lavorati, stoccaggio materiali.

5 – Attività terziario – commerciale: Classificazione relativa alla attività commerciale e direzionale

Vengono classificate con la funzione terziaria negozi per la vendita all'ingrosso o al dettaglio indipendentemente dalle tabelle merceologiche, studi professionali, uffici direzionali o di servizio, istituti di credito.

6 – Accessori alla residenza

Volumi adibiti alla funzione di pertinenza ed accessori alla residenza, non inglobati in edifici con funzione abitativa prevalente.

1 – Norme e prescrizioni generali

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria come definite dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Per le opere di manutenzione ordinaria, non soggette al rilascio di titolo abilitativo, è fatto obbligo di presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, apposita comunicazione con indicazione dei lavori previsti ed esauriente documentazione grafica e fotografica.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n 457, si individuano le zone "A", quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Al fine di garantire una adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente articolo 10 non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola produttiva;
- produttiva industriale ed artigianale;
- impianti di distribuzione di carburanti;
- commerciale per la media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;
- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento, se non con le caratteristiche di cui al precedente art. 22.00.

Gli interventi edilizi in zona "A" (esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono ammessi esclusivamente con Permesso di costruire singolo o titolo abilitativo equivalente, Permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo.

Le disposizioni di cui ai commi 12, 13 e 14 dell'art. 3 5.00, non si applicano per le ristrutturazioni e ricostruzioni da effettuarsi con Piano di Recupero.

La redazione di Piano Attuativo è prescritta:

- quando è indicato sulle tavole di Piano;
- qualora l'intervento, in termini di Slp, superi le soglie dimensionali fissate dall'art. 4.00, punto 4.03, delle presenti norme;
- se richiesto da soggetti attuatori indipendentemente dalle soglie dimensionali dell'art. 3 4.00, punto 4.03.

Per le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso non ammesse si rimanda alle schede GRADI DI OPERATIVITA' – ALLEGATO I – alle presenti norme.

I GRADI DI OPERATIVITA' sono caratterizzati da un CODICE alfanumerico (numero-lettera-numero) per gruppi di edifici che definisce:

- con un numero, da 1 a 4, la categoria storico ambientale;
- con una lettera dell'alfabeto, da A a G, la categoria tipologica;
- con un numero, da 1 a 6, la categoria funzionale.

Qualora si rendesse necessaria la rettifica (per errore o omissione) delle categorie di intervento sarà effettuata con Delibera della Giunta Comunale su parere favorevole della Commissione Urbanistica e dell'Ufficio Tecnico.

A ciascun edificio individuato nelle tavv. 5e1, 5e2, 5e3, 5e4, 5e5, si dovranno pertanto applicare le norme e prescrizioni specifiche dettate nei GRADI DI OPERATIVITA' – Allegato I – e le seguenti particolari prescrizioni.

a) Prospetti: Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici decorativi, anche minuti di interesse storico - ambientale, quali, per esempio: portali in pietra, cornici, banchine, epigrafi, balconi, mensole, colonne, targhe dell'antica toponomastica stradale etc. Le edicole votive incastonate nei muri e le santelle isolate, devono essere salvaguardate e restaurate. Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.). I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali solo per particolari situazioni. Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, gazebo, bersò, ecc.). I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

b) Impianti di raffrescamento e condizionamento: Le unità esterne dovranno essere installate nei sottotetti e terrazzi sul tetto ove presenti, oppure in apposite nicchie o appoggiate su balconi avendo cura di mimetizzarle con tinte appropriate. I progetti edilizi dovranno prevedere obbligatoriamente il punto di installazione. Le parabole di ricezione satellitare non dovranno essere installate in facciata, né su balconi, ma collocate sulle antenne televisive.

c) Facciate da conservare: per gli edifici individuati con apposito segno grafico è vietata la modifica delle aperture esistenti. Sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate.

d) Apparati strutturali: i portici e le logge individuati nelle tavole di piano come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa; devono essere salvaguardate le colonne e pilastri in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne o pilastri in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

e) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni degli artt. 63 e 64 della LR 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo

edificio con GRADO DI OPERATIVITA' – CODICE 1A2, 2B2, 3A1 e 3F3. Per le altre categorie l'altezza massima a pari a 9,00 m. E' ammessa la formazione di fori per l'illuminazione dall'alto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 15 m² di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a 1,20 m².

Qualora i progetti incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e sono realizzati in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, sono soggetti al giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.

f) Tetti di copertura. Vanno osservate le seguenti disposizioni;

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto (tegole alla lombarda);
- le sporgenze dei tetti (o gronde) dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi;
- le antenne televisive dovranno essere preferibilmente centralizzate (una per ogni edificio).

g) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo. Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate. La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine. La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

h) Recinzioni: Le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a 1,5 m. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 4,00 m solo per la realizzazione di accessi carrai e di 1,5 m per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

Le eventuali recinzioni in fregio al reticolo idrico dovranno rispettare le distanze minime descritte al CAPO VII "NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI".

i) Posti macchina. Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della LR 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli. Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1m²/10m³ di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno

parte alla data di adozione del presente PGT. Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, possono essere realizzati portici per ricovero autovetture con H max 2,40 m, all'intradosso del solaio e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine purché venga mantenuta una distanza non inferiore a 3 m dai fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

j) **Superfetazioni.** Le superfetazioni quali ad esempio: latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, lamiera di ferro e alluminio, materiali plastici, ecc.), quando riconosciute come tali, vanno demolite

2 – Norme specifiche

I Piani di Recupero approvati sotto la vigenza del PRG conservano la loro efficacia fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione urbanistica.

Sul lotto sito in frazione Farfengo (mappali 25 e 141 – foglio 3) in Via IV Novembre, è ammessa la realizzazione di una SIp di m² 440 con destinazione residenziale. L'intervento, assentibile con PdCC, dovrà essere preceduto da uno studio di inserimento ambientale che preveda tipologie ed altezza simili all'esistente.

Sull'edificio sito in frazione Motella (PdR 5f – foto n 59, mappale 88), è consentito sopraelevare il fabbricato esistente per circa m³ 100, fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici vicini (come individuato sulla tav. PdR 5e4).

Sul lotto sito in frazione Padernello (PdR 5f – foto n 51, mappale 49 - foglio 11) in Via Palazzina, è ammessa la realizzazione di un'autorimessa in corpo separato dall'abitazione per una SIp max pari a m² 40 ed altezza mt 3,00 (come individuato sulla tav. PdR 5e3).

Sul lotto sito in frazione Farfengo (mappale 161 – foglio 3) in Via Luigi Cadorna, è ammessa la realizzazione di una SIp max pari a m² 120 con destinazione residenziale. L'intervento, assentibile con PdCC, dovrà essere preceduto da uno studio di inserimento ambientale che preveda tipologie ed altezza simili all'esistente (come individuato sulla tav. PdR 5e2).

Quando sia consentito, dalla tipologia dell'intervento edilizio in programma o dall'utilizzo di leggi nazionali e/o regionali, il sopralzo di un edificio esistente o di un singolo corpo di fabbrica esistente, potrà avvenire secondo la sagoma d'ingombro planimetrica, per il completamento di un solo piano, nel rispetto comunque degli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

ART. 24.00. – ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA “A” E PER GLI IMMOBILI ISOLATI DI VALORE STORICO AMBIENTALE INDIVIDUATI SULL'ALLEGATO “5g”

I progetti di intervento edilizio dovranno essere costituiti dai seguenti elaborati:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
- c) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
- d) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
- f) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
- g) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
- h) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,
- i) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
- j) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali,
- k) tabella dei rapporti aero-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

TITOLO II – AMBITI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 25.00 – ZONE “B”

Il PdR identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico. Esse si articolano in zone “B1”, “B2” e “B3” di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità.

Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di PdR.

Le tre zone si differenziano: per insediamenti di edifici con diverse epoche di costruzione; per la larghezza delle strade pubbliche; per il grado di saturazione volumetrica del lotto; per diverse dotazione di aree a standard per verde e parcheggi pubblici.

Queste zone si caratterizzano per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee che di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.

1 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammesse, con riferimento alle tipologie indicate nell'art. 10.00 “Destinazioni d'uso del territorio e degli edifici”, delle presenti norme, sono indicate in ogni singola sottozona.

2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

A) edifici unifamiliari con giardino: sono immobili posti su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro unità familiari. Sono compresi in questa tipologia edifici uni/bifamiliari costruiti in lotti di grandi dimensioni (superiori m² 2000);

B) edifici a schiera: sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza;

C) edifici a palazzina: sono immobili costituiti da edifici pluri-familiari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali;

D) edifici a corte: sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali;

E) edifici complessi: sono immobili costituiti da edifici pluri-familiari di forma articolata e con destinazioni miste;

F) accessori: sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaie, etc;

G) capannoni: sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

ART. 25.01 – ZONA “B1” – QUARTIERI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SVILUPPATI PER AGGIUNTA AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Definizione

Sono le zone a destinazione prevalentemente residenziale di tipo intensivo, per le quali si prevede il completamento edificatorio dei residui lotti liberi.

2. Destinazioni d'uso

Zona B1

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- produttiva industriale ed artigianale;
- impianti di distribuzione di carburanti;
- commerciale per la media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;
- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento, se non con le caratteristiche di cui al precedente art. 22.00.

3. Standard urbanistici

Zona B1

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

- secondo quando indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;

- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento

Zona B1

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 "Ambito di applicazione e modalità di attuazione" delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona B1

| Indice | | | Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice | Ampliamento "una tantum" dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT |
|--------------------------------|--------------------------|----------|---|---|
| u.m. | tipo | valore | | |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria | 0,50 (*) | SI | + 10% |
| m ² /m ² | Rapporto di copertura | 0,40 | SI | + 10% |
| % Sf | Rapporto di permeabilità | 30,00 | --- | --- |

(*) Sono fatte salve le maggiori capacità insediative previste nei lotti confermati del P.R.G.

| Altezza Art. 500, punto 8 | allineamenti | Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC | Sottotetti altezza Art. 8.00 |
|-----------------------------------|--------------|--|------------------------------|
| Tipologia A) e B) 7,00 m | SI | SI | 9,00 m |
| Tipologia C), D), E) e F) 10,00 m | SI | SI | 10,00 m |

6. Distanza dai confini

Zona B1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 5,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, = 5,00 m |

Per le distanze dai confini è fatto salvo quanto indicato al punto 16 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, ancorché posti ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito al precedente punto 6, è ammesso il soprizzo per il completamento di un solo piano, secondo la sagoma d'ingombro planimetrica, nel rispetto comunque degli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

7. Distanza dagli edifici

Zona B1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 10,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, = 10,00 m |

Per le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato al punto 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme, e quanto indicato al paragrafo precedente.

8. Distanza dalle strade

Zona B1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|--|------------------------|---|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 | Secondo norme del P.A. | Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 |
| Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano | | |

9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³, di volume edificato, anche in ampliamento, e/o di volume soggetto a cambio di destinazione d'uso. I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche in lotti contigui all'area di intervento.

11. Altre norme

a) E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta con data certa e firma autenticata con le proprietà confinanti. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di 3.50 m e 2.50 m di altezza media utile interna. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio del PdC per

l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

b) E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto, mantenendo la distanza minima di 3,00 m dai confini di proprietà.

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed un aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

d) E' vietata la costruzione di capannoni con tipologia artigianale – industriale. E' vietata la realizzazione di volumi tecnici per lo scorrimento delle gru a ponte.

e) Per i capannoni esistenti, qualora oggetto di ristrutturazione edilizia, ampliamento, riconversione e cambio d'uso, sono prescritti interventi:

- di mitigazione ambientale (barriere di verde sul perimetro, colorazione delle facciate e delle coperture);
- di omogeneizzazione con il contesto edificato residenziale circostante o in diretto rapporto visivo (tetto a falde, finestrature verticali con un proporzionale rapporto tra pieni e vuoti, con esclusione di quelle di tipo continue a nastro, impiego di materiali tradizionali: intonaco per le facciate, con tinteggiature della gamma delle terre, manto di copertura in coppi o tegole).

ART. 25.02 – Zona “B2” – QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE

1. Definizione

Tale zona è interessata da edificazione esistente e contempla anche alcuni lotti liberi.

2. Destinazioni d'uso

Zona B2

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- produttiva industriale ed artigianale;
- impianti di distribuzione di carburanti;
- commerciale per la media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;
- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento, se non con le caratteristiche di cui al precedente art. 22.00.

3. Standard urbanistici

Zona B2

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;
- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento

Zona B2

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 “Ambito di applicazione e modalità di attuazione” delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona B2

| Indice | | | Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice | Ampliamento “una tantum” dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT |
|--------------------------------|--------------------------|----------|---|---|
| u.m. | tipo | valore | | |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria | 0,40 (*) | SI | + 10% |
| m ² /m ² | Rapporto di copertura | 0,35 | SI | + 10% |
| % Sf | Rapporto di permeabilità | 30 | --- | --- |

(*) Sono fatte salve le maggiori capacità insediative previste nei lotti confermati del P.R.G.

| Altezza Art. 5.00, punto 8 | allineamenti | Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC | Sottotetti altezza Art. 8,00 |
|-----------------------------------|--------------|--|------------------------------------|
| Tipologia A) e B) 7,00 m | Si | Si | 9,00 m |
| Tipologia C), D), E) e F) 10,00 m | Si | Si | 10,00 m |

6. Distanza dai confini

Zona B2

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 5,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, ≤ 5,00 m |

Per le distanze dai confini è fatto salvo quanto indicato al punto 16 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, ancorché posti ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito al precedente punto 6, è ammesso il soprizzo per il completamento di un solo piano, secondo la sagoma d'ingombro planimetrica, nel rispetto comunque degli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

7. Distanza dagli edifici

Zona B2

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 10,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, = 10,00 m |

Per le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato al punto 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme e quanto indicato al paragrafo precedente.

8. Distanza dalle strade

Zona B2

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|---|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 | Secondo norme del P.A. | Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 |
| Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano | | |

9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³, di volume edificato, anche in ampliamento, e/o di volume soggetto a cambio di destinazione d'uso. I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche in lotti contigui all'area di intervento.

11. Altre norme

a) E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta con data certa e firma autenticata con le proprietà confinanti. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di 3,50 m e 2,50 m di altezza media utile interna. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio del PdC per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

b) E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto, mantenendo la distanza minima di 3,00 m dai confini di proprietà;

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed un aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

d) E' vietata la costruzione di capannoni con tipologia artigianale - industriale. E' vietata la realizzazione di volumi tecnici per lo scorrimento delle gru a ponte.

e) Per i capannoni esistenti, qualora oggetto di ristrutturazione edilizia, ampliamento, riconversione e cambio d'uso, sono prescritti interventi:

- di mitigazione ambientale (barriere di verde sul perimetro, colorazione delle facciate e delle coperture);

- di omogeneizzazione con il contesto edificato residenziale circostante o in diretto rapporto visivo (tetto a falde, finestrate verticali con un proporzionale rapporto tra pieni e vuoti, con esclusione di quelle di tipo continue a nastro, impiego di materiali tradizionali: intonaco per le facciate, con tinteggiature della gamma delle terre, manto di copertura in coppi o tegole).

ART. 25.03 – Zona “B3” – RESIDENZIALE RADA IN LOTTI DI GRANDI DIMENSIONE

1. Definizione

Sono i lotti edificati caratterizzati da un'ampia superficie fondiaria pertinenziale destinata a parco, giardino ed orto, aree scoperte site in fregio ai nuclei di antica formazione di cui costituiscono zone di salvaguardia e per migliorarne la fruibilità visiva.

2. Destinazioni d'uso

Zona B3

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- produttiva industriale ed artigianale;
- impianti di distribuzione di carburanti;
- commerciale per la piccola, media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;
- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento;
- ricettiva.

3. Standard urbanistici

Zona B3

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;
- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento

Zona B3

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 “Ambito di applicazione e modalità di attuazione” delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona B3

| Indice | | |
|--------------------------------|--|------------|
| u.m. | tipo | valore |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria per i lotti liberi fronte strada | 0,40 |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria per i lotti liberi non fronte strada | 0,03 |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria per i lotti edificati | + 0,35 slp |
| m ² /m ² | Rapporto di copertura | |
| % Sf | Rapporto di permeabilità | 50,00 |

N.B. la strada deve essere esistente, di tipologia “strada comunale”, e con le reti tecnologiche di urbanizzazione primaria attive al momento dell'adozione della presente variante

| Altezza Art. 5.00, punto 8 | allineamenti | Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC | Sottotetti altezza Art. 8,00 |
|----------------------------|--------------|--|------------------------------|
| Tipologia A) 7,50 m | Si | Si | 9,00 m |

6. Distanza dai confini

Zona B3

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|------------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 5,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, mai < 5,00 m |

Per le distanze dai confini è fatto salvo quanto indicato al punto 16 dell'art. 5.00 “indici e parametri urbanistico – edilizi” delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, ancorché posti ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito al precedente punto 6, è ammesso il sopralzo per il completamento di un solo piano, secondo la sagoma d'ingombro planimetrica, nel rispetto comunque degli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

7. Distanza dagli edifici

Zona B3

| Piano attuativo / Permessi di costruire convenzionato | | Permessi di costruire |
|---|------------------------|-------------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 10,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, mai < 10,00 m |

Per le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato al punto 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme e quanto indicato al paragrafo precedente.

8. Distanza dalle strade

Zona B3

| Piano attuativo / Permessi di costruire convenzionato | | Permessi di costruire |
|--|------------------------|---|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 | Secondo norme del P.A. | Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 |
| Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano | | |

9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³, di volume edificato, anche in ampliamento, e/o di volume soggetto a cambio di destinazione d'uso. I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche in lotti contigui all'area di intervento.

11. Altre norme

a) E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta con data certa e firma autenticata con le proprietà confinanti. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di 3.50 m e 2.7050 m di altezza media utile interna. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio del PdC per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.

b) E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio insistente sul lotto, mantenendo la distanza minima di 3,00 m dai confini di proprietà;

c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed un aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;

ART. 26.00 – ZONE "C" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Sono aree residenziali che, mediante pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o edificate.

ART. 26.01 – ZONA "C1" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PRIVATA ATTUATA O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Per la zona residenziale già convenzionata e in corso di realizzazione si applicano gli indici e i parametri previsti nelle convenzioni stipulate; sono ammesse le recinzioni della zona "B1".

Per la zona residenziale già convenzionata attuata con avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione al comune delle aree per standard e viabilità sono ammesse: recinzioni della zona "B1"; il completamento dei lotti liberi con l'indice fondiario della convenzione originaria; l'incremento volumetrico non superiore al 10% per interventi di ampliamento e adeguamento igienico e funzionale.

Si applicano inoltre gli altri parametri della zona "B1" ove non in contrasto.

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- produttiva industriale ed artigianale;
- commerciale per la media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;
- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento, se non con le caratteristiche di cui al precedente art. 22.00.

ART. 26.02 – ZONA "C2" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA ATTUATA O IN CORSO DI ATTUAZIONE PEEP

E' la zona residenziale di iniziativa pubblica già convenzionata, attuata con avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione e cessione al comune delle aree per standard e viabilità, e in corso di attuazione.

Sono fatte salve le norme e gli indici del Piano attuativo, anche per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le opere di recinzione dei lotti.

TITOLO III – AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 27.00 – ZONE PRODUTTIVE

Il PdR identifica come zone produttive le aree destinate alla produzione di beni e di servizi, e alle relative attrezzature.

Esse si suddividono in zona "D1" – Zona produttiva consolidata, e zona "D2" – Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica (PIP ex lege 865/71 e s.m.i.) con comparti anche in fase di attuazione.

ART. 27.01 – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA "D1"

1. Definizione

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti esistenti rivolti alla produzione dei beni e dei servizi, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

2. Destinazioni d'uso

Zona D1

Le destinazioni d'uso non ammesse sono le seguenti:

- agricola produttiva;
- residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio all'attività svolta, per titolare e/o custode, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva o di servizio, nel rispetto del limite del 20% della Slp realizzabile sul lotto e con un massimo due unità per ogni attività, con Slp complessiva di m² 300,00**. La Slp con destinazione residenziale non potrà essere comunque superiore, complessivamente, al 50% della Slp destinata all'attività;
- attrezzature sportive all'aperto;
- attrezzature per la salute, con l'esclusione di palestre private in ambienti chiusi;
- servizi pubblici, con l'esclusione di parcheggi e verde attrezzato.

Sono comunque escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia tramite scarichi liquidi e/o gassosi, sia tramite l'emissione di rumori molesti.

Tutti gli insediamenti produttivi o di servizio devono dotarsi di idonei impianti atti a garantire l'innocuità delle emissioni di liquidi, gas e rumori, quale condizione preliminare e propedeutica all'ottenimento del titolo abilitativo ad eseguire qualsiasi intervento di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso e/o di nuova costruzione.

3. Standard urbanistici

Zona D1

Per nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (se non rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia), modifiche della destinazione d'uso:

- secondo quanto indicato nella Normativa del Piano dei Servizi, in funzione della destinazione d'uso e delle dimensioni dell'intervento;
- partecipazione alla quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, di cui all'art. 10.3. delle NTA del Piano dei Servizi;
- possibilità di monetizzazione delle aree a standard e della quota aggiuntiva di standard finalizzato al miglioramento della qualità dell'intervento, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi.

4. Modalità di intervento

Zona D1

Secondo quanto indicato nell'art. 4.00 "Ambito di applicazione e modalità di attuazione" delle presenti norme.

5. Indici e parametri

Zona D1

| Indice | | | Mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice | Ampliamento "una tantum" dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT |
|--------------------------------|--------------------------|--------|---|---|
| u.m. | tipo | valore | | |
| m ² /m ² | Utilizzazione fondiaria | 1,00 | SI | + 10% |
| m ² /m ² | Rapporto di copertura | 0,60 | SI | + 10% |
| % Sf | Rapporto di permeabilità | 15 | --- | --- |

| Altezza Art. 5.00, punto 8 | allineamenti | Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC | Sottotetti altezza Art.8.00 |
|----------------------------|--------------|--|-----------------------------|
| 10,00 m | Si | ----- | ----- |

6. Distanza dai confini

Zona D1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, = 5,00 m | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, = 5,00 m |

7. Distanza dagli edifici

Zona D1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|---|------------------------|-----------------------|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Pari H/2, mai < 10,00 | Secondo norme del P.A. | Pari H/2, = 10,00 m |

8. Distanza dalle strade

Zona D1

| Piano attuativo / Permesso di costruire convenzionato | | Permesso di costruire |
|--|------------------------|---|
| Esterni al comparto | Interni al comparto | |
| Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 | Secondo norme del P.A. | Allineamento oppure secondo DM 2/4/1968 |
| Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano | | |

Per le distanze dai confini e le distanze tra gli edifici è fatto salvo quanto indicato, rispettivamente, ai punti 16 e 17 dell'art. 5.00 "indici e parametri urbanistico – edilizi" delle presenti norme, comunque nel rispetto della legislazione vigente in materia di sicurezza del lavoro e di prevenzione degli incendi.

9. Recinzioni

(Vedi art. 20.00)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, interni al lotto di pertinenza, dovrà essere garantita nella misura minima del 10% della superficie del lotto per la destinazione produttiva; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di parcheggio indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività.

11. Altre norme

- a) Le acque meteoriche di prima pioggia, defluenti dalla copertura e dalle aree pavimentate, dovranno essere separate, ai sensi dell'art. 20 della LR 62/85 e Delib. del C.R. n. IV/1946 in data 21/03/1990;
- b) Sono sempre consentiti gli interventi di adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti e prescrizioni di enti o uffici pubblici, anche se comportanti parziali ampliamenti degli edifici esistenti;
- c) Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 35 cm, ed aumento dell'altezza per un massimo di 30 cm;
- d) E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà, da collocare nel verde pertinenziale stabilito nel 10% della superficie del lotto, per le destinazioni produttive; nel caso di destinazione commerciale e/o ricettiva, anche a seguito del mutamento di destinazione d'uso, dovrà essere garantita la quantità di verde

indicato nel Piano dei Servizi e nell'art. 21.00 delle presenti norme, con vincolo di destinazione pubblica durante gli orari di apertura dell'attività;

e) Allo scopo di contenere le emissioni di ossido di azoto è vietata sul territorio comunale l'installazione di nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l'attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria);

f) Ai sensi dell'art. 2.7.3 del Regolamento di Igiene è vietato l'ampliamento di attività produttive collocate all'interno del perimetro dei centri edificati, come delimitati ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71, che eseguono cicli di lavorazione inseriti nella prima classe delle industrie insalubri di cui al DM 05/09/1994.

ART. 27.02 – ZONA “D2” PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA IN FASE DI ATTUAZIONE

Comprende i Piani per gli insediamenti produttivi ex art. 27 Legge 865/1971 (PIP) approvati in base al precedente PRG, con convenzione ancora in termini di validità oppure in corso di attuazione. Sono fatti salvi le norme e gli indici previsti nel PIP; anche come destinazioni d'uso e tipologie di recinzioni previste.

CAPO III – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

ART. 28.00 – ZONE AGRICOLE

1. Sono le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa anche come mantenimento, tutela e valorizzazione dell'ambiente, del sistema idrografico del territorio e del paesaggio agrario.

2. Le zone agricole si suddividono in:

- a) zone agricole produttive – zona E;
- b) zone agricole strategiche – zone E1;
- c) zone agricole vulnerabili – zone E2;
- d) zone agricole di valenza paesistica – zone E3.

3. Le finalità che il Piano delle Regole persegue all'interno di queste aree sono:

- o la conservazione del patrimonio rurale storico individuato;
- o la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da successivi interventi;
- o il reinserimento paesistico dei complessi degli allevamenti zootecnici esistenti;
- o la tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.

4. Le destinazioni d'uso non ammesse in queste zone sono:

- o la residenza primaria, se non collegata funzionalmente all'attività agricola;
- o le attività produttive del settore secondario, anche di tipo artigianale;
- o le attività terziarie.

Per la richiesta del permesso di costruire relativo a strutture per le attività compatibili, di cui all'art. 10.00, lettere D, sotto punti d1 e d6, delle presenti norme, deve essere sempre dimostrato il rapporto di complementarietà con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

5. In queste zone il PGT si attua secondo i criteri e le modalità previste con le caratteristiche, particolarità ed indici di cui al Titolo III “NORME IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA” della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

6. Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al DLgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

7. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal PGT, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

8. Gli interventi edilizi nei nuclei del patrimonio rurale storico sono ammissibili nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- interventi di recupero e conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali originarie degli edifici;
- deve essere salvaguardata la conservazione degli elementi isolati superstiti, dei percorsi e degli spazi aperti tra gli edifici originari;
- si devono evitare, dove economicamente sostenibile, la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra;
- per la realizzazione di nuovi edifici la richiesta deve essere accompagnata da uno studio paesistico semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto, comprese le eventuali opere di mitigazione degli effetti indotti sul quadro paesistico;
- il nuovo fabbricato non potrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati;
- deve essere raggiunta l'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- nessun intervento deve risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione del paesaggio rurale.

9. Al fine della tutela e della riqualificazione del paesaggio rurale in tutte le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere rispettato il sistema dei canali irrigui e dei relativi manufatti, così come segnalato nello Studio di individuazione del Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti del Piano di Governo del Territorio, secondo le disposizioni di polizia idraulica contenute nella relativa normativa;
- la trama della viabilità vicinale e consorziale dovrà essere mantenuta;
- le piantate, i filari, le piante isolate, le siepi e le siepi erborate lungo i fossati irrigui, ai bordi dei campi coltivati e delle strade vicinali e consorziali, dovranno essere mantenuti;
- i livellamenti dei terreni dipendenti dall'ordinaria pratica agronomica dovranno rispettare l'andamento delle pendenze naturali;
- le recinzioni, ammesse solo per le aree di pertinenza delle cascine e/o degli allevamenti zootecnici, dovranno rispettare la disposizione del precedente **Art. 20.00 – Recinzioni**;
- le esigenze abitative per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda devono essere soddisfatte prioritariamente tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- gli interventi di adeguamento, trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni di infrastrutture a rete o puntuali, devono operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti a basso impatto paesistico;
- gli ampliamenti e le trasformazioni dei manufatti a destinazione agricolo-produttiva intensiva, devono prevedere contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale ed alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio;
- la richiesta per ampliamenti e trasformazioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto;
- le nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, sono ammesse nel rapporto aziendale/carico animale previsto dalle normative vigenti e negli eventuali nuovi indirizzi del piano agricolo provinciale, tenuto conto delle caratteristiche pedologiche dei suoli, subordinatamente alla verifica delle loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali del luogo;
- la richiesta per nuove costruzioni deve essere accompagnata da uno studio paesistico-ambientale semplificato esteso al contesto dell'intorno che evidenzia le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche, dei materiali ed ambientale, del nuovo intervento rispetto al contesto.

10. Gli edifici esistenti (con esclusione di quelli che ricadono nelle fasce di rispetto dell'art 29), non adibiti all'uso agricolo o dimessi dalla attività agricola, privi di valore paesistico-ambientale, individuati nelle tavole del PdR con le sigle, (ai), (p), (c), e (r) circoscritte da un cerchio, sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero e mantenimento delle preesistenze, delle caratteristiche distributive e dei materiali da costruzione;
- è consentito l'ampliamento, per una sola volta, fino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di prima adozione del PGT;
- è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia;
- è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali agli edifici residenziali;
- è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e nella misura max di 1,00 m² ogni 10,00 m³ al lordo di quelle esistenti.

I titoli abilitativi possono essere rilasciati anche ai soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60, comma 1, della LR 12/05.

11. Per gli edifici esistenti, non adibiti all'uso agricolo o dimessi dalla attività agricola, connotati invece di valore paesistico-ambientale, individuati nelle tavole del PdR con le sigle, (ai), (p), (c), e (r) circonscritte da doppio cerchio, sono applicabili le norme dell'art. 30.

12. Per gli allevamenti esistenti di bovini, siti a distanza inferiore a quella prescritta dal PdR, è ammesso l'ampliamento, per il rispetto degli standard del benessere animale, senza aumento dei capi allevati, e solo in allontanamento dal perimetro delle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, SP; la distanza dovrà risultare non inferiore a m. 100.

ART. 28.1 – ZONA “E” – AGRICOLO – PRODUTTIVA

1 - Definizione

La zona agricolo – produttiva è destinata all'attività agricola per scopi produttivi unitamente alla salvaguardia degli elementi ambientali residui, compreso il sistema irriguo principale esistente.

2 – Destinazioni d'uso

Vedi art. 28.00, punto 4.

3 – Standard urbanistici e contributo di rilascio del Permesso di Costruire

Gli interventi edilizi eseguiti in questa zona sono esenti dall'applicazione del Capo IV, Titolo I, della Parte II, della LR 12/05, salvo quanto indicato alla lettera b) del punto 1, dell'art. 60 della citata LR.

Gli interventi per allevamenti intensivi di cui all'art. 10, lettera D, punto d4 delle presenti norme, concorrono al pagamento degli oneri come edifici produttivi di carattere artigianale, non possedendo le caratteristiche correlate alla dimensione del fondo aziendale cui sono annessi.

4 – Modalità d'intervento

- Intervento diretto (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione);
- progetto paesistico ambientale semplificato esteso all'intorno, per interventi di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua secondaria o della viabilità poderali, e per le nuove costruzioni, per gli ampliamenti e le trasformazioni;
- per gli allevamenti zootecnici la relazione tecnica, contenente il progetto e le caratteristiche dei sistemi di stoccaggio e trattamenti dei liquami zootecnici, dovrà anche evidenziare la tipologia dell'allevamento, in particolare se di tipo non intensivo o intensivo, con riferimento a quanto indicato all'art. 10, lettera D, punti d3 e d4 delle presenti norme. In caso di allevamento intensivo, In caso di allevamento intensivo se i terreni utilizzati non fossero di proprietà del richiedente, la durata del contratto d'affitto o della convenzione per l'utilizzo dovrà essere almeno triennale;
- per gli allevamenti intensivi è inoltre richiesto che all'atto del deposito della dichiarazione di agibilità venga presentata una fidejussione pari all'1% dell'importo delle opere di stoccaggio e/o depurazione realizzate a garanzia del corretto funzionamento delle stesse.

5 – Indici e parametri

I parametri edilizi applicabili sono quelli previsti dall'art. 59 della LR 12/2005, successive modifiche e integrazioni, con le ulteriori specifiche sotto elencate.

a) Edifici ad uso agricolo e produttivo primario e strutture di stoccaggio liquami:

H edifici = max 7,50 m, pari a due piani fuori terra; ¹

H volumi tecnici = secondo indicazioni della Commissione Comunale per il Paesaggio;

¹ *Ai sensi dell'art. 5.00, punto 8, in caso di copertura con orditura portante inclinata, l'altezza massima è riferita all'altezza media del fabbricato.*

D confini = minima 7,50 m – Sono fatte salve le maggiori distanze dal reticolo idrico prescritte dalle norme dello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”.

D edifici = 0,00 oppure 10,00 m – 20,00 m dalla residenza annessa all'attività

D strade comunali con larghezza fino a m 7,50 e strade consorziali o vicinali = 10,00 m.

D strade comunali con larghezza superiore a m 7,50 = 20,00 m

E' fatta salva la maggiore distanza di 150,00 m per i corsi d'acqua con vincolo ambientale di cui all'art. 29.

D zone urbane

Secondo il disposto del Titolo III, Cap. X, del Regolamento Locale d'Igiene.

Per i nuovi allevamenti e l'ampliamento di allevamenti esistenti di BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – SUINI – CONIGLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI E ANIMALI DA PELLICCIA, per i quali, per tipologia e/o per numero di capi o peso vivo allevato, è richiesta la distanza di m 500, è ammessa la distanza di 350,00 m dalle zone edificabili e edificate del PGT – PdR ed ambiti di trasformazione residenziale del DdP – a condizione che vengano applicati sistemi di tutela ambientale e sanitaria quali:

- trattamento dei liquami con enzimi o ossidanti degli stessi quando si è in presenza di vasche di stoccaggio dei liquami, (detti trattamenti dovranno essere adeguatamente documentati e certificati, con valutazione modellistica prima e strumentale dopo l'intervento, dell'impatto odorigeno).
- sistemi di aspirazione dell'aria con abbattimento degli odori, prima dell'immissione in atmosfera, per allevamenti che si esercitano esclusivamente in locali chiusi.

E' sempre richiesta:

- la formazione di doppia barriera di alberatura con essenze autoctone, sul confine dell'area di pertinenza dell'allevamento;
- la copertura delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento di cui si renda necessaria la realizzazione.

Per la modellistica e le migliori tecnologie disponibili per l'utilizzo di questa possibilità di riduzione delle distanze, si farà riferimento all'allegato 3 del decreto n 608 del 04.12.2014, del Direttore Generale dell' ASL di Brescia, con oggetto: “Modifica del titolo III, Cap. X del Regolamento Locale d'Igiene”.

La possibilità sopra riportata viene esclusa per allevamenti superiori a 350,00** tonnellate di peso vivo allevato.

Il rispetto dell'applicazione dei sistemi di tutela ambientale e sanitaria sopra citati andrà verificato in sede di rilascio del “certificato di agibilità”.

b) Edifici per la residenza pertinente

Uf = massimo di 500 m³ per alloggio e per nucleo familiare.

H = max 7,50 m pari a 2 piani fuori terra.

D confini = minima 7,50 m – Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle norme dello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”.

D strade comunali con larghezza fino a m 7,50 e strade consorziali o vicinali = 10,00 m.

D strade comunali con larghezza superiore a m 7,50 = 20,00 m

E' fatta salva la maggiore distanza minima di 150,00 m per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua con vincolo ambientale di cui all'art. 29.

D edifici = distanze dagli edifici residenziali anche di Terzi: 10,00 m – da strutture produttive 20,00 m

Il rilascio di Permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del PdR è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 60, LR 12/2005 e successive modifiche;
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco: colture in serra e ortaggi Ha 1,50 colture a frutteto e vigneto Ha 2,00 colture a seminativo irriguo Ha 5,00.

Per gli insediamenti agricoli esistenti, nel solo caso di ampliamento, è ammesso il mantenimento, ma non la riduzione, della distanza dalle strade anche se inferiore a quella prescritta dalle presenti norme per i nuovi insediamenti.

ART. 28.2 – ZONA "E 1" – AGRICOLA STRATEGICA

1 – Definizione

La zona agricola strategica comprende le aree agricole definite strategiche dal PTCP della Provincia di Brescia.

2 – Destinazioni d'uso

Vedi art. 28, punto 4.

3 – Modalità di intervento

In essa si applica quanto previsto dai precedenti articoli 28 e 28.1, in quanto compatibile con la normativa di attuazione del PTCP della Provincia di Brescia

In caso di contrasto tra quanto previsto dai precedenti articoli 28 e 28.1 e le vigenti norme del PTCP della Provincia di Brescia, queste ultime prevalgono.

ART. 28.3. – ZONA “E2” – AGRICOLA VULNERABILE

1. E' una zona destinata alle attività agricole, che per caratteristiche idrologiche e, in particolare, per la vicinanza della prima falda alla superficie, presenta un'elevata vulnerabilità.

Tale zona è situata all'interno del perimetro del Parco Oglio Nord, ed interessa tutta l'area a Sud del terrazzo alluvionale della frazione di Acqualunga.

2. In essa si applica quanto previsto dai precedenti articoli 28 e 28.1, in quanto compatibile con la normativa di attuazione del PTC del Parco Oglio Nord, con l'esclusione:

- o degli interventi di bonifica agricola o di livellamento che comportino l'alterazione delle quote altimetriche esistenti o comunque la diminuzione della dimensione della copertura di suolo rispetto al livello della prima falda acquifera, potenza;
- o di ogni intervento comportante escavazione ed asportazione del materiale .

3. In caso di contrasto tra quanto previsto dai precedenti articoli 28 e 28.1 e le vigenti norme del PTC del Parco Oglio Nord, queste ultime prevalgono.

ART. 28.4. – ZONA “E3” – AGRICOLA DI VALENZA PAESISTICA

1. E' rappresentata dalle aree, esterne al perimetro del Parco Oglio Nord, che per la loro natura e conformazione rappresentano episodi degni di essere conservati e valorizzati, tali aree sono pertanto soggette a salvaguardia di protezione ambientale, con vincolo di inedificabilità ed obbligo di integrazione delle essenze arboree esistenti, con l'esclusione degli interventi strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici che interessino tali areali e gli interventi di adattamento e rettifiche delle infrastrutture viarie. Il progetto per tali opere dovrà essere dotato di studio paesistico ambientale teso a verificarne l'impatto sul territorio e sul paesaggio.

La potenzialità edificatoria di queste aree può essere utilizzata per gli interventi nella zona E – agricola produttiva e/o nella zona E1 – agricola strategica.

2. Il Piano delle Regole, nella parte cartografica, individua la zona agricola di valenza paesistica indicandola come segue:

- o in sintonia con quanto segnalato nel PTCP della Provincia di Brescia, in quanto viene riconosciuta a scala locale la valenza paesistica di tali luoghi;
- o nelle vallecole incise e nelle aree attigue alle principali rogge, come importante elemento di biodiversità esistente;
- o nonché nelle aree libere a diretto contatto con l'edificato, come salvaguardia dello stesso e dei futuri possibili ampliamenti.

3. Per tali aree trovano applicazione le norme di cui al precedente articolo 28.00 – Zone Agricole, punto 9 ed al successivo articolo 37.00 – Tutela e sviluppo della vegetazione arborea.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti in questa zona si applica quanto di seguito indicato:

- a) per la residenza agricola pertinente la conduzione del fondo, art. 28.1, lettera b);
- b) per gli edifici produttivi, ampliamento solo per adeguamento agli standard del benessere animale, senza aumento dei capi allevati;
- c) per edifici dismessi dall'attività agricola e privi di valore paesistico-ambientale, art. 28, punto 10;
- d) per edifici dismessi dall'attività agricola con valore paesistico-ambientale, art. 30.

L'intervento riguardante i suddetti edifici deve privilegiare il recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

In nessun caso l'ampliamento ammesso può comportare riduzione delle distanze esistenti da strade, rogge e confini di proprietà.

CAPO IV – AMBITI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

TITOLO I – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

ART. 29.00 – AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA CON VINCOLO AMBIENTALE

Sono le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, larghe 150 m per lato, classificati pubblici ai sensi del Testo Unico sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11/12/1933 n° 1775, per i tratti sottodescritti che, possedendo caratteristiche di pregio ambientale, sono vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 art. 142, lettere c) e g):

- | | |
|---------------------|--|
| a) Roggia Fratta | - tutto il corso e per 150 m su entrambi i lati; |
| b) Roggia Gambalone | - tutto il corso e per 150 m su entrambi i lati; |
| c) Fiume Oglio | - tutto il corso e per 150 m su entrambi i lati; |

In queste zone si applicano le seguenti disposizioni, fatta eccezione per il Fiume Oglio per le quali si applicano le norme del Piano di Coordinamento del Parco ed il Capo VI – Condizioni per la salvaguardia idrogeologica e sismica:

- gli ambiti compresi nelle zone A e B del PRG previgente alla data di entrata in vigore della legge 431/1985 come individuati nell'allegata "carta dei vincoli e limitazioni" (tav. 13 PdR), sono soggetti alle norme dettate per le singole zone in cui ricadono e gli interventi ammessi non sono soggetti ad autorizzazione paesistica;
- nelle restanti parti, incluse nelle zone "E", non sono ammesse nuove costruzioni;
- sugli edifici esistenti di valore paesistico ambientale si applicano le norme di cui all'art. 30;
- sugli edifici esistenti privi di valore paesistico ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e limitato ampliamento non superiore al 10% della Slp, finalizzato all'adeguamento igienico – funzionale ed al migliore inserimento ambientale;
- gli interventi ammissibili di cui alle lettere c) e d), sono soggetti al rilascio di autorizzazione paesistica secondo i criteri e le modalità della DGR 15 Marzo 2006 – N. 8/2121; i titoli abilitativi possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60, comma 1, della LR 12/05
- l'area delle fasce può essere utilizzata per costituire la superficie aziendale ai fini della edificabilità nelle zone agricole nel rispetto delle norme vigenti nella zona in cui si interviene.
- E' vietata la copertura e/o tombinatura.
- Ogni intervento edilizio dovrà essere rivolto alla conservazione, restauro e recupero funzionale dei manufatti edilizi esistenti (ponticelli, paratoie, lavatoi, muri di contenimento) e della vegetazione arborea di ripa.
- E' fatta salva la possibilità di realizzare ponticelli pedonali e carrai necessari per creare
- l'accesso a fondi interclusi.
- I passi carrai potranno avere larghezza massima di 8.00 m e quelli pedonali di 3,00 m.
- Dovranno essere realizzati con materiali tradizionali e tipologicamente simili agli esistenti.
- L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei Programmi di Ristrutturazione della rete viaria, e solo per casi motivati, potrà eseguire la tombinatura delle rogge.

ART. 30.00 – EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO – AMBIENTALE

Per gli edifici esistenti all'esterno delle aree urbane consolidate identificati nelle tavole del PGT - PdR con le sigle (a) (aa), (ai), (p), (c), (r), (s) circoscritti da doppio cerchio sono ammessi gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma e della struttura portante, come previsto per la zona "A" con le seguenti prescrizioni e vincoli:

- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte in muratura a crociera, a vela, a botte o similari), tranne comprovati casi nei quali si evidenziano ragioni igienico - sanitarie;
- il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti (muri) solo nei casi di provata necessità;
- l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto areo-illuminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- la ricostruzione o il ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro;
- la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro;

- il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse) ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri;

Non è ammessa la chiusura di logge e portici. Nei portici e nelle logge è ammesso solo l'introduzione di vani scala e servizi igienici. Per gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso ai piani terra si devono prevedere, qualora non esistenti, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1,00 m² ogni 10,00 m³ di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del PGT - PdR.

- E' fatto obbligo inoltre per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
- Per gli edifici che alla data di adozione del PGT - PdR. si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano con vani abitativi inferiori a 2.70 m di altezza previsti dalle norme, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino ad un massimo di quota di 2.70 m per i vani abitativi mantenendone le pendenze del tetto.
- Nelle corti non è ammessa l'occupazione del sottosuolo per qualsiasi motivo, salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio e l'occupazione, anche parziale con rampe di discesa a box interrati, anche se questi non occupano lo spazio del cortile.

Gli interventi ammessi dovranno essere volti al recupero e conservazione di elementi di pregio segnalati, per ogni edificio, nel fascicolo – Allegato 5g del PdR – Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Immobili isolati).

Le eventuali recinzioni in fregio al reticolo idrico dovranno rispettare le distanze minime prescritte dalle norme dello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”.

ART. 31.00 – AMBITI AD ELEVATA SENSIBILITA' PAESISTICA

Nel territorio comunale sono riconosciuti i seguenti ambiti di elevata sensibilità paesistica:

- a) Il reticolo idrico principale e secondario e relative fasce di rispetto;
- b) le fasce di rispetto delle strade storiche e della grande comunicazione;
- c) le aree di salvaguardia paesistica ambientale tra i sistemi dei parchi ed i cinque nuclei di antica formazione, i corridoi ecologici;
- d) il sistema dei parchi: Parco Regionale Oglio Nord con il SIC “Lanche di Azzanello” e Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona.
- e) la zona agricola di valenza paesistica;
- f) i nuclei di antica formazione.

Si tratta di aree di grande significato paesistico, per la loro rilevanza naturalistica, panoramica e per gli elementi storico – culturali che le qualificano. Negli ambiti a), b), c), d) ed e), l'attività agricola rappresenta la garanzia della conservazione della zona.

Al fine di mantenere inalterate le caratteristiche di elevato valore ambientale delle aree; sono vietati interventi che possano alterare la qualità delle acque sotterranee; sono vietati interventi che possano danneggiare la vegetazione esistente; sono vietati interventi di bonifica agricola, di spianamento o comunque tali da modificare la morfologia dei luoghi. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione, dove ammessa, sono consentiti nel rispetto delle norme vigenti nella zona in cui si interviene.

Il passaggio sulla rete viabile esistente va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solo per esigenze di attività connesse con l'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche e per attività di protezione civile. E' vietata l'attività di motocross.

Sono favoriti i rimboschimenti utilizzando specie autoctone in sintonia con l'ambiente.

E' prescritto il rispetto degli assi visuali individuati nella Carta condivisa del paesaggio (tav. DdP 9), e l'impiego di tipologie, orientamenti, forme insediative e materiali coerenti con i caratteri paesistico - ambientali del contesto.

Art. 32.00 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ROGGIA SAVARONA

Nelle tavole di piano è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona, istituito, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83 e secondo le procedure della Deliberazione della Giunta Regionale 21 maggio 1999 – n. 6/43150, con Delibera della Giunta Provinciale n. 539 del 20/11/2009.

L'intera area perimetrata dovrà essere oggetto del Piano Ambientale del Parco che prenderà forma e contenuti attraverso la redazione di un piano particolareggiato.

Fino all'adozione dello strumento di pianificazione del Parco, si applicano le norme del PGT vigente se non in contrasto con le seguenti norme di salvaguardia:

Sono vietate:

- a) la costruzione di nuovi edifici anche se destinati all'attività agricola;
- b) la recinzione dei fondi agricoli; le nuove recinzioni sono ammesse solamente quando realizzate con siepi o quando finalizzate alla protezione temporanea delle colture o dei lotti di rimboschimento;
- c) l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario;
- d) l'apertura di cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, le bonifiche agrarie, l'ammasso ed il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.) e qualsiasi intervento che modifichi la morfologia dei luoghi;
- e) l'apertura o l'ampliamento di strade di qualsiasi livello e dimensione;
- f) la chiusura delle strade e di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- g) la modificazione dello stato di fatto della rete irrigua;
- h) l'alterazione della morfologia originaria dei corsi d'acqua che costituisce un chiarissimo esempio della dinamica evolutiva fluviale;
- i) il taglio delle alberature di alto fusto salvo nei casi di interventi fitosanitari, e con le modalità di cui al successivo art. art. 37.00 – Tutela e sviluppo della vegetazione arborea;
- j) l'impianto di essenze non autoctone od estranee al bosco fluviale esistente.

E' consentito:

- a) effettuare interventi di ripristino delle condizioni originarie dei corsi d'acqua;
- b) effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, degli edifici isolati esistenti, con modalità in funzione della loro classificazione (se con o privi di valore paesistico-ambientale);
- c) conteggiare i terreni agricoli compresi all'interno del perimetro del parco per l'edificazione di strutture agricole in altre parti del territorio comunale;
- d) per il nucleo urbano di Padernello e per le aree ad esso appartenenti, procedere agli interventi edilizi secondo i GRADI DI OPERATIVITA' previsti dalle presenti norme, dato che quanto previsto non reca pregiudizio alla realizzazione del Parco e alle sue finalità, e solo nel caso non contrastino, e quindi rispettino, il vincolo monumentale diretto ed indiretto, emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia in data 17.05.2011, per l'insieme di immobili, percorsi viabili, fabbricati, terreni e corsi d'acqua posti in prossimità ed in stretta relazione del complesso fortificato (castello) di Padernello.

TITOLO II – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 33.00 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

1. Gli elementi costitutivi del paesaggio svolgono una funzione che contribuisce al mantenimento dell'equilibrio ecologico e della biodiversità del territorio comunale, e, per la parte delle modifiche antropiche storiche, rappresentano irrinunciabili segni di testimonianza, essi sono individuati nelle tavole 6, 7 e 8 del DdP della rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative e storiche del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del PGT – PdR.

2. In sintesi essi sono:

- a) i nuclei di antica formazione;
- b) le aree destinate alla pratica agricola;
- c) l'area del Parco Regionale Oglio Nord, con il SIC Lanche di Azzanello;
- d) l'area del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona;
- e) le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologico;
- f) i fiumi, le rogge ed il laghetto artificiale;
- g) i fontanili attivi;
- h) le rogge individuate nel reticolo idrico minore;
- i) le fasce di contesto alla rete idrica artificiale;
- j) il sistema del verde (aree boscate, macchie e frange boschive, filari ed alberi isolati);
- k) gli alberi storici censiti;
- l) gli ambiti di rilevanza storico culturale:
 - § zone archeologiche;
 - § edifici isolati di interesse storico;
 - § tracce della centuriazione;
 - § viabilità principale e viabilità di interesse storico.

3. Nella zona “E2 – agricola strategica” di cui al precedente art. 28.2, si applicano, ove ne ricorra il caso, le norme previste nell'Allegato I alle NTA del PTCP della Provincia di Brescia, intitolato “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia”, che qui si intende integralmente richiamato.

4. Nelle restanti parti del territorio comunale il succitato Allegato I, deve intendersi come istruzione di orientamento da seguire nelle fasi di attuazione del PGT, con la condizione che non sorga un contrasto non superabile tra quanto indicato nell'Allegato I e le previsioni del PGT, il quale, nella sfera delle prerogative dell'Ente locale per la gestione del territorio, tende alla realizzazione di un assetto organico dello stesso, con la conseguenza che le previsioni del PGT sono da considerarsi come prevalenti obbiettivi di pubblica utilità.

5. Il Comune di Borgo S. Giacomo è caratterizzato dalla presenza sul suo territorio comunale del SIC “Lanche di Azzanello”, situato nella zona a sud-est, in prossimità della frazione Acqualunga. Qualsiasi progetto ricadente all'interno delle Zona di Sensibilità massima e generale, definite nello studio di incidenza ed individuate nella “Tavola generale” dello studio medesimo, deve essere obbligatoriamente sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza.

ART. 34.00 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. Per tutto il territorio comunale e, per quanto di competenza, anche per la parte interna al perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, i progetti, compresi i piani attuativi comunque denominati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico per quanto riguarda il loro inserimento nel contesto dell'intorno. Sono escluse dall'esame paesistico le sole lavorazioni dei terreni coltivati che rientrano nella normale pratica di coltivazione agricola dei suoli.

2. Al fine dell'esame dell'incidenza paesistica dei progetti, nel territorio comunale di Borgo San Giacomo si individuano quattro gradi di sensibilità paesistica (vedi tav. DdP 10):

GRADO 2 = sensibilità paesistica bassa – Le zone produttive esistenti o in corso di attuazione

GRADO 3 = sensibilità paesistica media – le zone residenziali esterne ai nuclei di antica formazione, le zone produttive artigianali, le zone agricole produttive.

GRADO 4 = sensibilità paesistica alta – Le fasce di fruizione ambientale e di valenza paesistica esterne all'abitato e sul fronte stradale della zona produttiva dei PIP, i parcheggi pubblici, gli Ambiti di Trasformazione residenziali, le aree agricole di “2a fascia di tutela” all'interno del Parco Regionale del Fiume Oglio Nord e come individuate nel PTC del Parco.

GRADO 5 = sensibilità paesistica molto alta – I Nuclei di antica formazione, la zona agricola di valenza paesistica attorno al nucleo storico di Padernello, le aree agricole di “1a fascia di tutela” incluse nel Parco Regionale Oglio Nord e come individuate nel PTC del Parco, le aree per il verde pubblico e sportivo.

3. La classificazione di cui al comma precedente è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – 7/11045.

ART. 35.00 – VERIFICA DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI

1. Tutte le opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e s.m.i., che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e ricadono in zone con gradi di sensibilità bassa (2), media (3), alta (4) e molto alta (5) devono essere oggetto di valutazione dell'impatto paesistico. Le procedure ed i criteri di valutazione sono quelli di cui alla DGR 08/11/2002 n. 7/11045 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'allegato “I” alle NTA “Il sistema del paesaggio dei beni storici” del PTCP della Provincia di Brescia.

2. Con riferimento alla classificazione di cui al precedente art. 34.00, ogni intervento che, pur ricadendo in zona con grado di sensibilità 2, sia contiguo alle zone con grado di sensibilità superiore al grado 2, deve essere comunque sottoposto alla verifica dell'impatto paesistico.

3. La verifica deve essere espressa in primo luogo compilando il “Modulo di valutazione di impatto paesistico” predisposto dal Comune, ed in caso di incidenza superiore al grado “4”, si dovrà inoltrare la domanda alla Commissione Comunale del Paesaggio, allegando quanto indicato nel modulo medesimo, ed in particolare la relazione di impatto ambientale accompagnante il progetto e predisposta da progettista abilitato.

4. Valutazione di Incidenza per il Sito di Interesse Comunitario

Il Comune di Borgo S. Giacomo è caratterizzato dalla presenza nel suo territorio comunale del SIC "Lanche di Azzanello", situato nella zona a sud-est, in prossimità della frazione Acqualunga.

Qualsiasi progetto, o intervento che modifichi lo stato dei luoghi, ricadente all'interno delle Zone di Sensibilità definite nello studio di incidenza ed individuate in cartografia sulla tavola generale dello studio di incidenza medesimo, devono essere obbligatoriamente sottoposte a specifica Valutazione di Incidenza.

ART. 36.00 – TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per tutti gli elementi costitutivi del paesaggio di tipo vegetale, di cui all'art. 33.00, punto 2. lettere i), j) e k) è prevista la conservazione, anche attraverso la sostituzione – con l'esclusione degli alberi storici – degli esemplari ammalorati, purché operata con specie autoctone uguali o similari per caratteristiche fisiche e morfologiche, scelte tra quelle indicate nelle tabelle A) e B) allegate alle presenti norme.

2. Per gli alberi storici la sostituzione è ammessa solo in caso di abbattimento a causa di gravi patologie fitologiche o eventi atmosferici, da documentarsi dettagliatamente in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento. Nei casi di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

ART. 37.00 – TUTELA E SVILUPPO DELLA VEGETAZIONE ARBOREA

1. Ad ogni richiesta di atto abilitativo che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere allegato un rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché una planimetria della sistemazione dell'area di pertinenza del fabbricato, con l'indicazione delle specie arboree in eventuale sostituzione delle esistenti o di nuovo impianto, delle zone a giardino, ad orto, dei camminamenti pavimentati e non, della recinzione e degli arredi fissi, con il calcolo della superficie drenante a verde profondo.

2. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto indicato all'art. 36.00, deve essere sostituito. Nel caso in cui le caratteristiche dell'intervento proposto o considerazioni tecnico-agronomiche dimostrino la non fattibilità della sostituzione, il richiedente deve comunque mettere a dimora, su aree messe a disposizione dal Comune (aree proprie o in convenzione con agricoltori), un esemplare scelto tra le specie autoctone uguali o similari per caratteristiche fisiche e morfologiche all'esemplare abbattuto, indicate nelle tabelle A) e B) allegate alle presenti norme. In questo caso il titolare dell'intervento deve anche curare lo sviluppo dell'esemplare o degli esemplari messi a dimora per almeno due anni dall'impianto.

3. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio degli alberi non previsto nell'ambito di progetti di trasformazione delle aree inedificate è vietato, se non per oggettive e documentate necessità e sempre previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia e di nulla osta di altre autorità competenti in materia.

4. In sede di rinnovo delle concessioni con i Consorzi irrigui per l'utilizzazione delle derivazioni d'acqua a scopo irriguo dai corsi d'acqua superficiali, il Comune inserisce nelle convenzioni la condizione dell'attuazione a carico del concessionario di quota parte degli interventi per la realizzazione del "Progetto di miglioramento ecologico e paesistico – ambientale", da definirsi d'intesa tra il Comune ed i concessionari, con priorità per gli interventi di piantumazione e riqualificazione della vegetazione ripariale delle rogge.

5. Al fine della conservazione e valorizzazione del patrimonio vegetale esistente, sono sottoposti a speciale tutela i seguenti alberi d'alto fusto o sistemi ripari, individuati nella tavola 13 del DdP:

- j Querce (località Vignotto mappali 8 e 9 del foglio 6 NCT)
Fascia riparia delle Rogge Fiume e Fiumera (fogli 12 e 18 NCT)
- k Magnolia (località Padernello mappale 10 del foglio 10 NCT)
- l Taxodium Disticum (località Padernello mappale 10 del foglio 10 NCT)
- m Pioppo nero (strada comunale dei Ronchelli mappali 8 e 33 del foglio 10 NCT)

Il Comune può consentire, previo rilascio di autorizzazione e fatte salve eventuali diverse competenze, il taglio colturale senza l'estirpazione delle ceppaie.

Il Comune può consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento d'alberature, a condizione che esse siano sostituite con le modalità di cui al precedente art. 36.00 – Tutela degli elementi naturali.

ART. 38.00 – RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Come allegato III al Piano delle Regole è stata individuata la Rete Ecologica Comunale.

Il progetto della Rete Ecologica Comunale è formato dai seguenti elaborati tecnici:

- allegato III A – Relazione;

- allegato IIIB – Tav. 1 tavola di inquadramento;
- allegato IIIC – Tav. 2 tavola specifica,

2. Negli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio in tutti i suoi atti costitutivi e nei Piani Attuativi, comunque denominati, ad essi correlati, che siano collocati entro il raggio di m 500 dai punti di conflitto con la rete ecologica comunale, al momento della richiesta del titolo abilitativo per l'intervento in programma deve essere dettagliatamente documentato il contributo positivo alla soluzione del conflitto. In caso di dimostrata impossibilità al compimento del contributo positivo, deve essere verificato che l'intervento medesimo non concorre ad ampliare il conflitto esistente.

3. Le aree e le zone indicate come corridoi ecologici nella Rete Ecologica Comunale, sono gli spazi deputati per gli interventi di cui:

- a) all'attuazione di quanto previsto nella Deliberazione del Consiglio Comunale n 58 del 30.09.2013, in sintonia con il disposto del comma 2 bis dell'articolo 43 della legge regionale n 12/2005 e s.m.i.;
- b) ai **commi 2 e 4** del precedente **art. 37 – Tutela e sviluppo della vegetazione arborea**, con scelta prioritaria verso la costituzione di siepi a composizione polispecifica e struttura verticale pluristratificata.

4. In queste aree trovano applicazione i disposti di cui agli articoli:

- art. 28.4 – Zona “E3” – Agricola di valenza paesistica;
- art. 29.00 – Ambiti di rispetto dei corsi d'acqua con vincolo ambientale;
- art. 31.00 – Ambiti ad elevata sensibilità paesistica;
- art. 41.00 – Zona di rispetto dei corsi d'acqua;
- art. 42.00 – Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente;

delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT di Borgo San Giacomo.

5. Per interventi puntuali, sia all'interno delle aree individuate nella rete ecologica comunale, come corridoi fluviali principali, corridoi terrestri principali, corridoio ecologico di connessione, ganglio planiziale, che a distanza di m 50,00 dal limite esterno di tali aree, le norme di riferimento per la tutela e conservazione degli elementi naturali in esse presenti, sono quelle riportate al paragrafo 05 “Indirizzi di tutela e di gestione della rete”, della relazione allegata al progetto di Rete Ecologica Comunale.

6. Per gli interventi incidenti all'interno degli elementi della Rete Ecologica Comunale, così come individuata nelle tavole della REC, e non rientranti tra quelli indicati al precedente comma 4, si dovrà comunque fare riferimento a quanto indicato nell'allegato III A “Rete Ecologica Comunale – Relazione” e più precisamente nei capitoli:

- a) 04.6. “Attuazione della Rete Ecologica Comunale”;
- b) 05. “Indirizzi di tutela e di gestione della rete”;
- c) 06. “Schede di intervento per la realizzazione della rete ecologica a livello comunale”.

7. La tavola di riferimento per l'individuazione della Rete Ecologica Comunale, è la Tavola 2 “Tavola specifica” allegata al progetto di Rete Ecologica Comunale.

CAPO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 39.00 – LE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

1. Il PdR, nella parte cartografica, indica le aree non soggette a trasformazione urbanistica, entro le quali non possono essere edificati fabbricati, individuandole nelle seguenti dimensioni:

- m 10,00 per lato dall'asse delle linee da 132 KV;
- m 19,00 per lato dall'asse delle linee da 220 KV;

2. Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato, salve le opere strettamente connesse alla distribuzione del servizio erogato, e su richiesta specifica dell'Ente gestore del servizio medesimo;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere.

3. La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

4. Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite al precedente **Art. 6.00. – Definizioni degli interventi edilizi**, delle presenti norme.

5. Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.
6. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

CAPO VI – CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 40.00 – NORMATIVA GEOLOGICA

1. La normativa geologica a cui fare riferimento per le trasformazioni del territorio comunale è quella contenuta nello "Studio della componente geologica, idrologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" condotto a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della LR 12 del 11.03.2005 e s.m.i. e la DGR 8/7374 del 28.05.2008, normativa che si intende qui integralmente trascritta, pertanto ad ogni istanza di titolo abilitativo per la modifica dello stato dei fabbricati e/o dei luoghi deve essere allegato lo stralcio della "Tavola 6 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano", di cui al succitato studio, riguardante la zona dell'intervento in programma, con indicata la relativa classe di fattibilità.

2. Ad integrazione e precisazione di quanto indicato nel succitato studio, di seguito si indicano le opere ammesse e la prassi per le modalità di richiesta e/o presentazione dei titoli abilitativi nelle varie classi di fattibilità in cui è suddiviso il territorio comunale:

2.1. Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

4A – Area di tutela assoluta dei pozzi comunali = m 10,00**

4B – Fascia "A" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), interna al perimetro del Parco Oglio Nord.

4C – Fasce di rispetto del corso d'acqua come previste nello Studio del Reticolo Idrico Minore.

L'alta pericolosità/vulnerabilità che caratterizza queste aree del territorio comunale, comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso di tali zone.

In tutte le porzioni di territorio sopra elencate, appartenenti alle classi 4A, 4B e 4C, è vietata qualsiasi nuova edificazione (art. 3.3 DGR 6645/01).

Sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

- opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. (I progetti presentati relativamente a tali opere, dovranno dimostrare l'effettivo miglioramento derivante dall'intervento prospettato).

- opere pubbliche e di interesse pubblico non altrimenti localizzabili. (I progetti presentati relativamente a tali opere dovranno essere corredati da apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico).

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001.

2.2. Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3A – Aree caratterizzate da alta ed elevata vulnerabilità della falda superficiale.

In caso di interventi di ampliamento o di nuova costruzione, deve essere allegata un'indagine con indicazione del livello della falda e la distanza tra questa e la parte più prossima delle fondazioni.

Per interventi di ampliamento o di nuova costruzione di allevamenti zootecnici oppure di impianto di industrie chimiche e/o laboratori artigianali a rischio di inquinamento, deve essere eseguita una specifica analisi della vulnerabilità locale, condotta con adeguate metodologie, con indicazione del livello della falda, la distanza tra questa e la parte più prossima delle fondazioni, e degli accorgimenti adottati per la tutela della falda medesima. La documentazione relativa deve essere allegata alla richiesta e/o inoltre del titolo abilitativo per le opere in programma.

3B – Aree con scadenti caratteristiche geotecniche.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia pesante o di ampliamento di edifici esistenti e/o di nuove costruzioni, oltre a quanto indicato per la classe 3A, si deve applicare in fase progettuale il terzo livello di approfondimento sismico, con indagine specifica, oppure – in alternativa – utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la categoria di sottosuolo superiore, come nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti, di cui al D.D.U.O. n 19904 del 21.11.2003.

La documentazione relativa all'indagine di approfondimento sismico o alla metodologia di calcolo deve essere allegata alla richiesta e/o inoltro del titolo abilitativo per le opere in programma.

3C – Aree di esondazione determinate sulla base degli eventi alluvionali più significativi dell'ultimo ventennio.

Alla richiesta e/o inoltro del titolo abilitativo per interventi di ristrutturazione edilizia pesante o di ampliamento di edifici esistenti e/o di nuove costruzioni, oltre a quanto indicato per la classe 3A, deve essere allegata una relazione che documenti dettagliatamente le opere previste per affrontare e rimuovere la criticità evidenziata per la zona.

*3D – Aree di rispetto dei pozzi comunali di m 200,00** di raggio.*

Le attività esistenti e le nuove attività ammissibili in tale zona sono regolamentate dal DL 152 del 11.05.99, DL 258 del 18.08.00 (DPR 236/88) e DGR 7/12693 del 10.04.03.

Solamente per il pozzo comunale zona PIP.1 (individuato con il n 4 nella TAV. 4) la Regione Lombardia con propria delibera n 8657/462 del 12.04.01 ha autorizzato la riduzione della zona di rispetto ad una circonferenza di 10,00 m di raggio; in questo caso la zona di rispetto coincide con la zona di tutela assoluta.

3E – Fasce “B” e “C” del Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI), interna al perimetro del Parco Oglio Nord.

Per le opere consentite all'interno di queste fasce, oltre a quanto indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Nord, si vedano i seguenti articoli delle NTA del PAI: art. 1, commi 5 e 6; art. 29, comma 2; art. 30, comma 2; art. 31; art. 32, commi 3 e 4; art. 38; art. 38 bis; art. 39, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6; art. 4.

2.3. Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Non sono presenti aree ricadenti in questa classe, come evidenziato nello “Studio della componente geologica, idrologica e sismica del Piano di Governo del Territorio” condotto a supporto della redazione del PGT.

2.4. Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Non sono presenti aree del territorio comunale attribuibili a questa classe di fattibilità, come evidenziato nello “Studio della componente geologica, idrologica e sismica del Piano di Governo del Territorio” condotto a supporto della redazione del PGT.

CAPO VII – NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE

ART. 41.00 – ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D’ACQUA

1. E' la zona occupata dai corsi d'acqua o specchi d'acqua, sia demaniali che privati.
2. Nelle aree sui lati, per una profondità minima di 5,00 m (salva diversa indicazione grafica) possono essere realizzate solo opere di sistemazione idrologica e realizzate quelle attrezzature tecnologiche che richiedono contiguità ad un corso e/o uno specchio d'acqua.
3. In queste zone, sia dei corsi d'acqua che degli specchi d'acqua e delle aree ad essi laterali, è vietata la nuova edificazione.
4. La normativa di riferimento è contenuta nello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”, di cui il Comune di Borgo San Giacomo è dotato, nonché nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità di Bacino del Fiume Po.

ART. 42.00 – TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO ESISTENTE

1. Tutti i corsi d'acqua individuati nello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”, devono essere mantenuti a cielo aperto, nello stato di fatto esistente, sia come corso d'acqua che come situazione naturale delle sponde, la vegetazione esistente deve essere salvaguardata ed eventualmente integrata, secondo quanto disposto dagli articoli 36 – Tutela degli elementi naturali e 37 – Tutela e sviluppo della vegetazione arborea, delle presenti norme.

2. Le Tavole grafiche indicanti il Reticolo Idrico Minore e le Norme Tecniche allegate, come atti dello studio “Funzioni relative alla Polizia Idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore”, rappresentano da normativa di riferimento per ogni tipologia di intervento riguardante i corsi d'acqua là individuati e le relative fasce di rispetto.

Tali atti ed in particolare la normativa si intende qui integralmente trascritta, pertanto ad ogni istanza di titolo abilitativo per la modifica dello stato dei fabbricati e/o dei luoghi deve essere allegato lo stralcio delle “Tavole grafiche indicanti il Reticolo Idrico Minore e le relative fasce di rispetto”, riguardante la zona dell'intervento in programma.

3. Solo in casi particolari, debitamente documentati, e sopportati da indagine e studio di verifica idrologica ed idraulica di dettaglio, nonché dalla valutazione dell'impatto ambientale, l'Amministrazione Comunale potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, sottopassi ed alterazione delle sponde dei corsi d'acqua appartenenti al succitato Reticolo Idrico Minore.

4. Alla richiesta di scarichi nei corsi d'acqua deve essere allegata l'asseverazione al rispetto della normativa di legge in materia ed il Nulla Osta del Consorzio gestore delle acque del corso d'acqua interessato.

5. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la posa di canalette in calcestruzzo solo per verificate necessità e sulla scorta di un parere positivo dello SPAFA, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo a cura del richiedente, oppure di un agronomo incaricato dall'Amministrazione Comunale, con onere a carico del richiedente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- le canalette non devono superare i 2/3 dell'altezza delle sponde del canale irriguo in modo che rimanga un sufficiente spazio per la persistenza e lo sviluppo della vegetazione ripariale;
- dovrà essere mantenuta ed integrata la vegetazione esistente nei luoghi interessati alla posa delle canalette;
- nel caso per la posa delle canalette fosse necessaria l'eliminazione di alberi e/o arbusti, la sostituzione deve essere effettuata secondo quanto disposto dagli articoli 36 – Tutela degli elementi naturali e 37 – Tutela e sviluppo della vegetazione arborea, delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale potrà indicare la tipologia dei manufatti da impiegare al fine di ridurre al minimo accettabile l'impatto ambientale.

CAPO VIII – QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 43.00 – ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesistici degli interventi si rimanda a quanto trattato nel "TITOLO II – PIANO PAESISTICO COMUNALE" del "CAPO IV – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la bassa (Grado 2), media (Grado 3), alta (Grado 4) e molto alta (Grado 5) sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 19 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del DLgs 152/06 e successive modifiche ed integrazioni e dai conseguenti dispositivi applicativi.

Smaltimento acque meteoriche:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica e a quanto trattato nel "Capo VII - Norme particolari per il reticolo idrico minore" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

In merito agli aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al DLgs 52/06, alla LR 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, Legge 447/95, LR 13/01 e loro modifiche ed integrazioni) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della Legge 447/95 con riconoscimento Regionale.

A) Impatto acustico e clima acustico:

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della Legge 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."

B) Requisiti acustici passivi degli edifici:

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997).

Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'adeguata documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto.

Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

C) Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale:

La documentazione progettuale da predisporre per la richiesta dei Provvedimenti autorizzativi di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme.

Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto abilitativo all'edificazione.

Inquinamento luminoso:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (LR 17/2000) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla Legge 10/1991, dal DLgs 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (LR 26/2003 e successive modifiche ed integrazioni, e dispositivi applicativi). In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'Art. 9 "INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE" delle presenti norme.

CAPO IX – NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 44.00 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino alla approvazione definitiva della Variante al PdR sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla Legge 03 Gennaio 1952, n 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13, comma 12, della LR 12/2005 e s.m.i..

Art. 45.00 – DEROGHE

Le previsioni del PdR sono derogabili nei casi previsti dall'articolo 40 della LR 12/2005.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della LR 6/1989 e s.m.i..

CAPO X – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati grafici e testuali:

| PIANO DELLE REGOLE | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|--|-----------------|
| Elaborati conoscitivi | | | Scala |
| PdR | 1a | Relazione illustrativa | |
| PdR | 3.1/2/3/4/5 | Uso del suolo | 1:2.000 |
| PdR | 4 | Sviluppo edilizio contemporaneo – Tipologie edilizie | 1:10.000 |
| PdR | 5a 1 2 3 4 5 | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Epoca di costruzione Borgo San Giacomo Farfengo Padernello Motella Acqualunga – Case D'Oglio | 1:1.000 |
| PdR | 5b 1 2 3 4 5 | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Analisi funzionale ed uso del suolo – Elementi particolari da salvaguardare Borgo San Giacomo Farfengo Padernello Motella Acqualunga – Case D'Oglio | 1:1.000 |
| PdR | 5c 1 2 3 4 5 | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Analisi tipologica Borgo San Giacomo Farfengo Padernello Motella Acqualunga – Case D'Oglio | 1:1.000 |
| PdR | 5d 1 2 3 4 5 | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Analisi storico ambientale Borgo San Giacomo Farfengo Padernello Motella Acqualunga – Case D'Oglio | 1:1.000 |
| PdR | 5f | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Documentazione fotografica | |
| Elaborati prescrittivi | | | Scala |
| PdR | 1b | Norme Tecniche di Attuazione – Allegato I e-H | |
| PdR | 1c | Normativa per le Zone di Iniziativa Comunale Orientata | |
| PdR | 2a/2b | Uso del suolo | 1:5.000 |
| PdR | 2c | Individuazione delle aree agricole strategiche | 1:10.000 |
| PdR | 5e 1 2 3 4 5 | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Gradi di operatività Borgo San Giacomo Farfengo Padernello Motella Acqualunga – Case D'Oglio | 1:1.000 |
| PdR | 5g | Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Immobili isolati | |

Tabella A (art. 17)

| Specie botanica | Nome volgare | forma biologica | altezza med. in m | diametro chioma in m |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Acer campestre | albero/arbusto | da 7 a 14 | da 5 a 7 |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Ontano nero | albero | da 18 a 26 | da 6 a 8 |
| <i>Alnus incana</i> | Ontano bianco | albero/arbusto | da 4 a 15 | da 3 a 5 |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Crespino | cespuglio | da 0,8 a 2 | da 1 a 1,5 |
| <i>Carpinus betulus</i> | Carpino bianco | albero | da 14 a 18 | da 8 a 12 |
| <i>Celtis australis</i> | Bagolaro o Romiglia | albero | da 18 a 22 | da 8 a 12 |
| <i>Chamaecytisus hirsutus</i> | Citiso peloso | cespuglio | da 0,3 a 0,4 | da 0,2 a 0,3 |
| <i>Cornus mas</i> | Corniolo maschio | arbusto/albero | da 2 a 6 | da 2 a 4 |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Sanguinella | arbusto | da 2 a 4 | da 2 a 3 |
| <i>Conilla emerus</i> | Cornetta dondolina | cespuglio | da 0,7 a 1,7 | da 0,5 a 1 |
| <i>Corylus avellana</i> | Nocciolo | arbusto | da 3 a 6 | da 3 a 5 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Biancospino selvatico | arbusto | da 2 a 5 | da 3 a 4 |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Fusaggine | arbusto | da 2 a 4 | da 2 a 3 |
| <i>Ficus carica</i> | Fico | albero/arbusto | da 4 a 7 | da 6 a 8 |
| <i>Frangula alnus</i> | Frangola | albero/arbusto | da 2 a 4 | da 1,5 a 2,5 |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frassino meridionale | albero | da 8 a 25 | da 6 a 8 |
| <i>Hedera Helix</i> | Edera | liana | (2-10) | (1-6) |
| <i>Hippophae rhamnoides</i> | Olivella spinosa | cespuglio | da 0,5 a 1,7 | da 0,5 a 1,5 |
| <i>Juniperus communis</i> | Ginepro comune | arbusto/albero | da 1,5 a 6 | da 2 a 3 |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Ligustro | arbusto | da 1,5 a 2,5 | da 2 a 3 |
| <i>Lonicera caprifolium</i> | Caprifoglio comune | liana | (2-4) | (0,5-2) |
| <i>Malus sylvestris</i> | Melo selvatico | albero | da 4 a 8 | da 2 a 4 |
| <i>Populus alba</i> | Pioppo bianco | albero | da 24 a 32 | da 6 a 8 |
| <i>Populus canescens</i> | Pioppo canescente | albero | da 20 a 28 | da 5 a 7 |
| <i>Populus nigra</i> | Pioppo nero | albero | da 22 a 28 | da 6 a 8 |
| <i>Prunus padus</i> | Pado | arbusto/albero | da 3 a 9 | da 2 a 4 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Prugnolo | arbusto | da 1,5 a 2,5 | da 2 a 3 |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Pero selvatico | albero | da 5 a 15 | da 3 a 6 |
| <i>Quercus cerris</i> | Cerro | albero | da 10 a 20 | da 6 a 8 |
| <i>Quercus pubescens</i> | Roverella | albero/arbusto | da 5 a 10 | da 4 a 6 |
| <i>Quercus robur</i> | Farnia | albero | da 22 a 34 | da 10 a 14 |
| <i>Rhamnus catharticus</i> | Spino cervino | arbusto/albero | da 2 a 4 | da 2 a 3 |
| <i>Rhamnus saxatilis</i> | Ranno spinello | cespuglio | da 0,5 a 1,5 | da 0,5 a 2 |
| <i>Rosa agrestis</i> | Rosa delle siepi | cespuglio | da 1 a 2,5 | da 2 a 3 |
| <i>Rosa arvensis</i> | Rosa cavallina | cespuglio | da 1,5 a 2,5 | da 2 a 4 |
| <i>Rosa canina</i> | Rosa selvatica comune | cespuglio | da 1,5 a 2,5 | da 2 a 4 |
| <i>Rosmarino officinalis</i> | Rosmarino | cespuglio | da 0,4 a 1,6 | da 0,3 a 0,8 |
| <i>Salix alba</i> | Salice bianco | albero | da 16 a 22 | da 5 a 7 |
| <i>Salix eleagnos</i> | Salice ripaiolo | arbusto/albero | da 3 a 12 | da 3 a 5 |
| <i>Salix triandra</i> | Salice da ceste | arbusto | da 2 a 5 | da 2 a 3 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Sambuco nero | arbusto | da 2 a 5 | da 2 a 3 |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Tiglio nostrano | albero | da 20 a 28 | da 7 a 10 |
| <i>Ulmus minor</i> | Olmo campestre | albero | da 20 a 28 | da 7 a 9 |
| <i>Viburnum lantana</i> | Lantana | arbusto | da 1,5 a 2,5 | da 1,5 a 2 |
| <i>Viburnum opulus</i> | Pallon di maggio | arbusto | da 2 a 3 | da 1 a 2 |

Tabella B (art. 17)

| Alberi | | |
|---|-------------------------------|------------------|
| nome botanico | nome volgare | tipologia |
| <i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertner | Ontano nero | autoctona |
| <i>Salix alba</i> L. | Salice bianco | autoctona |
| <i>Salix alba</i> L- subsp. <i>Vitellina</i> (L.) Arcangeli | Salice bianco | autoctona |
| <i>Populus alba</i> L. | Pioppo bianco | autoctona |
| <i>Populus nigra</i> L. | Pioppo nero | autoctona |
| <i>Populus nigra</i> L. var. <i>italica</i> | Pioppo cipressino | autoctona |
| <i>Ulmus minor</i> Miller | Olmo | autoctona |
| <i>Quercus robur</i> L. | Farnia | autoctona |
| <i>Acer campestre</i> L. | Acer campestre | autoctona |
| <i>Prunus avium</i> L. | Ciliegio selvatico | autoctona |
| <i>Celtis australis</i> L. | Bagolaro | autoctona |
| <i>Robinia pseudacacia</i> L. | Robinia | estranea |
| <i>Platanus hybrida</i> Brot. | Platano ibrido | estranea |
| <i>Platanus orientalis</i> L. | Platano orientale | estranea |
| <i>Populus canadensis</i> L. | Pioppo canadese o ibrido | estranea |
| <i>Morus nigra</i> L. | Gelso nero | estranea |
| <i>Morus alba</i> L. | Gelso bianco | estranea |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle | Ailanto o albero del paradiso | estranea |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> L. | Spino di Giuga o Gledizia | estranea |
| <i>Acer negundo</i> L. | Acer americano | estranea |
| <i>Juglans regia</i> L. | Noce | estranea |
| <i>Ficus carica</i> L. | Fico | estranea |
| <i>Rhus typhina</i> L. | Scotano d'America | estranea |
| <i>Salix babylonica</i> L. | Salice piangente | estranea |
| <i>Tilia tomentosa</i> Moench | Tiglio argentato | estranea |
| <i>Magnolia grandiflora</i> L. | Magnolia | estranea |
| <i>Taxodium distichum</i> (L.) Richard | Cipresso di palude o calvo | estranea |

| Arbusti | | |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------|
| nome botanico | nome volgare | tipologia |
| <i>Corylus avellana</i> L. | Nocciolo | autoctona |
| <i>Salix elaeagnos</i> Scop. | Salice eleagno o ripaiolo | autoctona |
| <i>Salix purpurea</i> L. | Salice rosso | autoctona |
| <i>Salix cinerea</i> L. | Salice cinereo | autoctona |
| <i>Crataegus monogyna</i> Jacq. | Biancospino | autoctona |
| <i>Prunus spinosa</i> L. | Pruno selvatico o prunolo | autoctona |
| <i>Rosa canina</i> L. | Rosa selvatica | autoctona |
| <i>Rubus caesius</i> L. | Rovo | autoctona |
| <i>Rubus ulmifolius</i> Schott | Rovo comune | autoctona |
| <i>Sambucus nigra</i> L. | Sambuco | autoctona |
| <i>Viburnum lantana</i> L. | Lantana | autoctona |
| <i>Cornus sanguinea</i> L. | Sanguinella o corniolo | autoctona |
| <i>Euonymus europaeus</i> L. | Fusaggine o berretta da prete | autoctona |
| <i>Berberis vulgaris</i> L. | Crespino | autoctona |

COMUNE di BORGO SAN GIACOMO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

Allegato I – Gradi di operatività zona “A”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Dr. Arch. Giuliana Orefice (Responsabile Area Tecnica-coordinatore)
Dr. Arch. Pietro Corno (aspetti territoriali e urbanistici)
Dr. Ing. Giacomo Tenerini (aspetti ambientali VAS)
Dr. Enea Micheli (studio di incidenza)
Dr. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici e sismici)

Maggio 2016

INDICE

| | | |
|-----------------------|--------------|----|
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-A-1 | 3 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-A-2 | 4 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-D-4 | 5 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-F-3 | 6 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 2-B-2 | 7 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 2-D-2 | 8 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-A-1 | 9 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-B-2 | 10 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-B-5 | 11 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-C-2 | 12 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-C-5 | 13 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-D-2 | 14 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-D-5 | 15 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-E-2 | 16 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-E-5 | 17 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-F-3 | 18 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-2 | 19 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-4 | 20 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-5 | 21 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-6 | 22 |
| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-G-4 | 23 |

CODICI DI OPERATIVITA' ZONA "A"

| | STORICO-AMBIANTALE | TIPOLOGIA | SERVIZI PUBBLICI | STORICO-AMBIANTALE | TIPOLOGIA | RESIDENZA | STORICO-AMBIANTALE | TIPOLOGIA | AGRICOLI | STORICO -AMBIENTALE | TIPOLOGIA | ARTIGIANALI | STORICO-AMBIANTALE | TIPOLOGIA | TERZIARIO | STORICO-AMBIANTALE | TIPOLOGIA | ACCESSORI RESIDENZA |
|--|--------------------------|-----------|------------------|--------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|----------|---------------------|-----------|-------------|--------------------|-----------|-----------|--------------------|-----------|---------------------|
| | 1 | | | 2 | | | 3 | | | 4 | | | 5 | | | 6 | | |
| 1 – EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | ECCLESIASTICI PALAZZI | 1 | A | 1 | 1 | A | 2 | | | | | | | | | | | |
| B | CASE A CORTE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | EDIFICI A CORTINA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | EDIFICI D'ANGOLO | | | | | | | | | 1 | D | 4 | | | | | | |
| E | EDIFICI DI COMPLETAMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | CASCINE CON O SENZA CASA | | | | | | 1 | F | 3 | | | | | | | | | |
| G | EDIFICI PRODUTTIVI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 – EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | ECCLESIASTICI PALAZZI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | CASE A CORTE | | | | 2 | B | 2 | | | | | | | | | | | |
| C | EDIFICI A CORTINA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | EDIFICI D'ANGOLO | | | | 2 | D | 2 | | | | | | | | | | | |
| E | EDIFICI DI COMPLETAMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| F | CASCINE CON O SENZA CASA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G | EDIFICI PRODUTTIVI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 – EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE GIA' SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | ECCLESIASTICI PALAZZI | 3 | A | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| B | CASE A CORTE | | | | 3 | B | 2 | | | | | 3 | B | 5 | | | | |
| C | EDIFICI A CORTINA | | | | 3 | C | 2 | | | | | 3 | C | 5 | | | | |
| D | EDIFICI D'ANGOLO | | | | 3 | D | 2 | | | | | 3 | D | 5 | | | | |
| E | EDIFICI DI COMPLETAMENTO | | | | 3 | E | 2 | | | | | 3 | E | 5 | | | | |
| F | CASCINE CON O SENZA CASA | | | | | | | 3 | F | 3 | | | | | | | | |
| G | EDIFICI PRODUTTIVI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 – EDIFICI IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE O DI RECENTE COSTRUZIONE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | ECCLESIASTICI PALAZZI | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B | CASE A CORTE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C | EDIFICI A CORTINA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| D | EDIFICI D'ANGOLO | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E | EDIFICI DI COMPLETAMENTO | | | | 4 | E | 2 | | | 4 | E | 4 | 4 | E | 5 | 4 | E | 6 |
| F | CASCINE CON O SENZA CASA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| G | EDIFICI PRODUTTIVI | | | | | | | | 4 | G | 4 | | | | | | | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-A-1 |
|--|---------------------|
| <p>1 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo A – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici ecclesiastici/palazzi e case padronali 1 – CATEGORIA FUNZIONALE: servizi pubblici o di uso pubblico</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Restauro e risanamento conservativo</u> Restauro conservativo degli spazi ed episodi architettonici interni rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Restauro conservativo dell'involucro esterno. Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentita la redistribuzione degli spazi interni con l'impiego di tecnologie che consentano la flessibilità, mobilità e la sopportabilità statica dei materiali utilizzati. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dell'organismo architettonico distributivo.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: F) Servizi pubblici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme, che qui, per facilitare la consultazione, si riportano:</p> <ul style="list-style-type: none">- agricola produttiva;- produttiva industriale ed artigianale;- impianti di distribuzione di carburanti;- commerciale per la media e grande distribuzione, e per i centri commerciali;- discoteche, sale da ballo e locali di ritrovo ed intrattenimento, se non con le caratteristiche di cui all'art. 22.00 delle N.T.A. del Piano delle Regole. | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-A-2 |
|---|--------------|
| <p>1 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo A – CATEGORIA TIPOLOGICA: palazzi e case padronali 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Restauro e risanamento conservativo</u> Restauro conservativo degli spazi ed episodi architettonici interni rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Restauro conservativo dell'involucro esterno. Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. La valorizzazione del distributivo architettonico interno dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di mt. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ma non la modifica dell'altezza, nei limiti previsti all'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta dei locali esistenti. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti di portici e logge. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne, anche per la formazione e ampliamento di nuove unità edilizie, operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. La formazione di nuove strutture orizzontali (solai) potrà consentire il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di mt. 2,70. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale.</p> | |
| <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b4 Uffici, b12 pubblici esercizi , e3 parcheggi privati</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo.</p> | |
| <p>Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su.</p> | |
| <p>In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-D-4 |
|---|---------------------|
| <p>1 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo A – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici d'angolo 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: attività produttive</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Restauro e risanamento conservativo</u> Restauro conservativo degli spazi ed episodi architettonici interni rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Restauro conservativo dell'involucro esterno. Restauro conservati degli episodi di archeologia industriale ancora presenti nell'edificio. Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. La valorizzazione del distributivo architettonico interno dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta dei locali esistenti. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. La formazione di nuove strutture orizzontali (solai) potrà consentire il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di mt. 2,70. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: F) Servizi pubblici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 1-F-3 |
|---|---------------------|
| <p>1 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo F – CATEGORIA TIPOLOGICA: cascine con o senza casa padronale 3 – CATEGORIA FUNZIONALE: attività primaria</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Restauro e risanamento conservativo</u> Restauro conservativo degli spazi ed episodi architettonici interni rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Restauro conservativo dell'involucro esterno. Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. La valorizzazione del distributivo architettonico interno dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta dei locali esistenti. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. La formazione di nuove strutture orizzontali (solai) potrà consentire il recupero dei piani intermedi e di quei locali, la cui altezza sia tale da poter essere ripartita in locali di altezza netta di mt. 2,70. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: b.1 Alberghi, b.12 Pubblici esercizi, f.4 Servizi pubblici di livello comunale, H Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale comunque correlate con il settore agricolo e ambientale, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 2-B-2 |
|--|--------------|
| <p>2 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze B – CATEGORIA TIPOLOGICA: case a corte 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dell'organismo architettonico distributivo. La valorizzazione del distributivo architettonico interno dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione dei tramezzi interni e con la costruzione degli stessi. E' consentita la ristrutturazione interna compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di mt. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ma non la modifica dell'altezza, nei limiti fissati dall'art. all'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di -/+ 30 cm. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a mt. 2,70. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Sono consentiti i compensi volumetrici per le superfetazioni demolite, e gli adeguamenti delle quote di copertura. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici. E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti (ad esclusione degli edifici con vincolo di facciata) per garantire un corretto rapporto aereo illuminante dei locali. E' consentita la pavimentazione, con piastre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni d'uso ammesse non residenziali, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree. a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della superficie utile. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 2-D-2 |
|---|--------------|
| <p>2 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze D – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici d'angolo completamento 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dell'organismo distributivo. La valorizzazione degli elementi architettonici interni dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. E' consentita la ristrutturazione interna compatibile con il mantenimento dell'involucro esterno. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di $\pm 0,30$ m. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a m. 2,70. E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 5% del volume o della SIp preesistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. E' consentito il compenso planimetrico negli edifici parzialmente o totalmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire un migliore rapporto ed integrazione con il tessuto urbano. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici. E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo illuminante dei locali. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza garantendo una quota minima del 30% dell'intera superficie fondiaria a verde. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di $\pm 0,60$ m. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10) Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di mq. aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-A-1 |
|--|---------------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni A – CATEGORIA TIPOLOGICA: palazzi e case padronali 1 – CATEGORIA FUNZIONALE: servizi pubblici</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: Restauro e risanamento conservativo Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dell'organismo architettonico distributivo. La valorizzazione del distributivo architettonico interno dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. E' consentita la ristrutturazione interna compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai), di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a m. 2,70. E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici. E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante dei locali. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.</p> | |
| <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: F) Servizi pubblici</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: Piano di Recupero (art. 4.04) Si applicano le norme del CODICE 3-F-3. Per l'immobile sito in Piazza San Giacomo/angolo Via D. Alighieri (mappali 300, 322, 325, 512 e 513) è ammesso l'incremento volumetrico non superiore al 20%.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-B-2 |
|--|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni B – CATEGORIA TIPOLOGICA: case a corte 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. E' obbligo l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo - illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti interne con tolleranza di +/- 30 cm. e senza ridurre le altezze interne dei locali inferiori a m. 2,70. E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Sono consentiti i compensi volumetrici per la demolizione delle superfetazioni, e gli adeguamenti delle quote di copertura. E' consentito il compenso volumetrico o della SIp negli edifici parzialmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire il raggiungimento di stereometrie più consone all'integrazione urbana. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> | |
| <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni d'uso ammesse non residenziali, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della superficie utile. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-B-5 |
|---|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni B – CATEGORIA TIPOLOGICA: palazzi e case padronali 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - commerciale e direzionale</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u></p> <p>Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico.</p> <p>Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale.</p> <p>E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi.</p> <p>E' consentita la ristrutturazione interna compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno.</p> <p>E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.</p> <p>E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a m. 2,70.</p> <p>Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo - illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1.</p> <p>E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 5% del volume o della SIp preesistente.</p> <p>La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale.</p> <p>Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc.</p> <p>Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici.</p> <p>E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante dei locali.</p> <p>E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti.</p> <p>E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale.</p> <p>Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo.</p> <p>Qualora non in contrasto con le prescrizioni del Piano Commerciale, le attività commerciali e direzionali sono da localizzarsi esclusivamente al piano terreno e al primo piano.</p> <p>Le destinazioni non residenziali potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della superficie utile.</p> <p>In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-C-2 |
|---|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni C – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici a cortina 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo – illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Sono consentiti i compensi volumetrici per la demolizione delle superfetazioni e l'accorpamento degli accessori, gli adeguamenti delle quote di gronda, per consentire un migliore rapporto ed integrazione con il tessuto urbano. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> | |
| <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su.. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-C-5 |
|--|---------------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni C – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici a cortina 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - commerciale e direzionale</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. E' consentita la ristrutturazione interna compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 mt e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a m 2,70. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 5% del volume o della SIp preesistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici. E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante dei locali. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati, dall'art. 23, punto 1.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-D-2 |
|---|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni D – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici d'angolo 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal precedente. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. E' consentito il compenso planimetrico negli edifici parzialmente o totalmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire un migliore rapporto ed integrazione con il tessuto urbano. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-D-5 |
|---|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni D – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici d'angolo 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - commerciale e direzionale</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>restauro e risanamento conservativo</u> Si dovrà prestare particolare cura al rispetto del sistema statico e delle strutture portanti operando interventi di consolidamento statico. Miglioramento del livello igienico edilizio con la dotazione di servizi ed idonei impianti e con l'inserimento di elementi di collegamento verticale. E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. E' consentita la ristrutturazione interna compatibilmente con il mantenimento dell'involucro esterno. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima, senza alterare le quote preesistenti con una tolleranza di +/- 0,30 m. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a m. 2,70. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo - illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 5% del volume o della SIp preesistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Gli interventi dovranno essere uniformati alla tutela dei materiali tradizionali impiegati nelle facciate sui fronti strada, con particolare attenzione alle murature, gronde ed aggetti, aperture ed infissi, scale esterne, manti di copertura e comignoli, canali di gronda e pluviali, tinteggiature, ecc. Particolare attenzione dovrà essere prestata ai materiali ed alle tecnologie da impiegare nell'esecuzione dei tamponamenti delle logge e dei portici. E' consentito l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante dei locali. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.</p> | |
| <p>DESTINAZIONE D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-E-2 |
|---|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' DI INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u></p> <p>Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e il recupero volumetrico per la formazione di nuove unità edilizie e per l'ampliamento di unità edilizie preesistenti. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.</p> <p>Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente.</p> <p>Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.</p> <p>Al solo fine di osservare i requisiti di aereo –illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1.</p> <p>E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70.</p> <p>E' consentito l'incremento del 5,00% (cinque per cento) della superficie lorda di pavimento esistente.</p> <p>La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto delle altezze preesistenti salvo eventuali prescrizioni grafiche di piano e l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria.</p> <p>E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti.</p> <p>E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante alla funzione residenziale.</p> <p>E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenze fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di + 60 cm. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.1 Alberghi, b.2 Motel, b.3 Residence/case albergo, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici, F Servizi pubblici, H Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale comunque correlate con il settore agricolo e ambientale</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale.</p> <p>Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Gli edifici, classificati secondo la presente categoria, di dimensioni ridotte od inadeguate potranno essere destinati esclusivamente alla funzione di accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale. Le attività ammesse, dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-E-5 |
|--|---------------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - commerciale e direzionale</p> | |
| <p>MODALITA' DI INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e il recupero volumetrico per la formazione di nuove unità edilizie e per l'ampliamento di unità edilizie preesistenti. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo – illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 10% del volume o della SIp preesistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire, l'adeguamento delle quote di copertura e l'incremento concesso come aumento della SIp. Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto delle altezze preesistenti salvo l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di + 60 cm. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10) Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.1 Alberghi, b.2 Motel, b.3 Residence/case albergo, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici, F Servizi pubblici, H Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale comunque correlate con il settore agricolo e ambientale Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Gli edifici, classificati secondo la presente categoria, di dimensioni ridotte od inadeguate potranno essere destinati esclusivamente alla funzione di accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale. Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale. Le destinazioni d'uso residenziali ammesse, esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concessa previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 3-F-3 |
|--|--------------|
| <p>3 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni F – CATEGORIA TIPOLOGICA: cascine con o senza casa padronale 3 – CATEGORIA FUNZIONALE: attività primaria</p> | |
| <p>MODALITA' DI INTERVENTO: <u>Piano di Recupero</u></p> <p>In assenza di Piano di Recupero potranno essere eseguiti solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale per la realizzazione di un alloggio da realizzarsi esclusivamente negli edifici esistenti censiti al Catasto Italiano del 1895.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">- il recupero degli edifici censiti nei Catasti storici (Austriaco e Italiano) e rilevati nelle Tavole di PdR. 5a1, 5a2, 5a3, 5a4, 5a5;- l'eliminazione delle superfetazioni;- la demolizione dei corpi di fabbrica ed accessori tipologicamente dissonanti con il tessuto edilizio storico;- il mantenimento dell'involucro esterno dei corpi di fabbrica storici;- il reperimento, o la monetizzazione totale o parziale, degli standard nella dotazione prescritta nel Piano dei Servizi. <p>Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa.</p> <p>Al solo fine di osservare i requisiti di aereo – illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1.</p> <p>E' consentito un incremento in termini volumetrici oppure di Superficie lorda di pavimento pari al 10% del volume o della superficie lorda di pavimento preesistente.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.1 Alberghi, b.2 Motel, b.3 Residence/case albergo, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.1. Case di cure, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per anziani, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici, F Servizi pubblici, H Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale comunque correlate con il settore agricolo e ambientale</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale. Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potrà monetizzare il 50%.</p> <p>NORME PARTICOLARI</p> <p>Per gli immobili sotto individuati, il Piano di Recupero può consentire il seguente incremento volumetrico:</p> <p>20% Immobile in Via Fornello, angolo via Palazzina a Padernello mappali n. 13-15-16-104-105 30% Immobile in Via Camillo Cavour a Padernello mappali n. 60-63-115-116</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-2 |
|--|--------------|
| <p>4 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 2 – CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Le porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione al fine di rapportare più correttamente il nuovo edificio con le preesistenze. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente. E' consentito un incremento volumetrico o di Slp, una tantum, del 5% del volume o della Slp preesistente, per adeguamenti igienici e tecnologici. Tale incremento viene concesso per incentivare quelle operazioni di recupero architettonico dell'edificio e di riorganizzazione della struttura urbana. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, dei limiti fissati dall'art.23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo – illuminante alla funzione residenziale. L'impiego dei materiali, nelle facciate su fronte strada, dovrà essere studiato al fine di caratterizzare l'intervento in funzione del luogo e della definizione degli spazi urbani adiacenti. E' consentita la soppressione e modificazione delle aperture sui fronti strada e sugli spazi privati in coerenza con le trasformazioni interne. Il dimensionamento proporzionale e composito delle aperture potrà diversificarsi dai tipi preesistenti nelle adiacenze purché la proposta progettuale si proponga come segnale architettonico di riferimento nel tessuto urbano. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di + 0,60 m. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10) Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-4 |
|--|--------------|
| <p>4 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 4 – CATEGORIA FUNZIONALE: secondario-attività produttiva</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici o di superficie lorda di pavimento preesistenti. Le porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione al fine di riportare più correttamente il nuovo edificio con le preesistenze. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente. E' consentito un incremento volumetrico o di SIp, una tantum, del 5% del preesistente, per adeguamenti igienici e tecnologici. Tale incremento viene concesso per incentivare quelle operazioni di recupero architettonico dell'edificio e di riorganizzazione della struttura urbana. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. L'impiego dei materiali, nelle facciate su fronte strada, dovrà essere studiato al fine di caratterizzare l'intervento in funzione del luogo e della definizione degli spazi urbani adiacenti. E' consentita la soppressione e modificazione delle aperture sui fronti strada e sugli spazi privati in coerenza con le trasformazioni interne. Il dimensionamento proporzionale e composito delle aperture potrà diversificarsi dai tipi preesistenti nelle adiacenze purché la proposta progettuale si proponga come segnale architettonico di riferimento nel tessuto urbano. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di + 0,60 m. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10): Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-5 |
|---|--------------|
| <p>4 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 5 – CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - attività commerciale e direzionale</p> | |
| <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni e con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti. Le porzioni di edificio prive di valore storico e/o ambientale potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione al fine di riportare più correttamente il nuovo edificio con le preesistenze. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi dal perimetro edificato dell'edificio preesistente. E' consentito un incremento volumetrico o di SIp, una tantum, del 5% del volume o della SIp preesistente. Tale incremento viene concesso per incentivare quelle operazioni di recupero architettonico dell'edificio e di riorganizzazione della struttura urbana. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Al solo fine di osservare i requisiti di aereo-illuminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati, dall'art. 23, punto 1. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. L'impiego dei materiali, nelle facciate su fronte strada, dovrà essere studiato al fine di caratterizzare l'intervento in funzione del luogo e della ridefinizione degli spazi urbani adiacenti. E' consentita la soppressione e modificazione delle aperture sui fronti strada e sugli spazi privati in coerenza con le trasformazioni interne. Il dimensionamento proporzionale e composito delle aperture potrà diversificarsi dai tipi preesistenti nelle adiacenze purché la proposta progettuale si proponga come segnale architettonico di riferimento nel tessuto urbano. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciali, direzionale o artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aereo-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione, con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene. E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture. La quota di copertura di tali costruzioni dovrà garantire il mantenimento delle attuali quote naturali del terreno con una tolleranza di + 0,60 mt.. Sulla copertura dovrà essere previsto lo stendimento di terreno vegetale o la pavimentazione con materiali ambientalmente idonei. Le rampe di accesso incassate non dovranno essere localizzate in fregio e parallele alle strade comunali.</p> | |
| <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10) Ammesse in quota (%) della SIp: a.1 Abitazioni urbane (100), b.4 Uffici (30), b.6 Esercizi di vicinato (50), b.12 Pubblici esercizi (50), c.2 Artigianato di servizio alla residenza (20), e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici (30) Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale. Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-E-6 |
|--|--------------|
| <p>4 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni E – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 6 – CATEGORIA FUNZIONALE: accessori alla residenza</p> | |
| <p>MODALITA' DI INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia</u> E' consentita la modificazione delle ripartizioni spaziali interne operando con la demolizione di tramezzi interni con la ricostruzione degli stessi. Sono consentiti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e il recupero volumetrico per la formazione di nuove unità edilizie e per l'ampliamento di unità edilizie preesistenti. E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale. Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo. La ricostruzione potrà prevedere ingombri piani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di m. 2,70. E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 5% del volume o della SIp preesistente. La ricostruzione delle superfetazioni demolite dovrà integrarsi idoneamente con l'edificio principale. E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti. E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alla attività di artigianato di servizio alla residenza e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero-illuminante alla funzione residenziale. E' consentita la pavimentazione con pietre o altro materiale compatibile con il valore storico e ambientale dell'edificio, delle aree scoperte di pertinenze fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> | |
| <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> | |
| <p>Ammesse: a1 Abitazioni urbane, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici</p> | |
| <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> | |
| <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella di residenza. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero ed al miglioramento dello standard abitativo. Gli edifici, classificati secondo la presente categoria, di dimensioni ridotte od inadeguate potranno essere destinati esclusivamente alla funzione di accessorio o pertinenza di un edificio residenziale, nel rispetto di un corretto inserimento ambientale. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.</p> | |

| GRADI DI OPERATIVITA' | CODICE 4-G-4 |
|--|---------------------|
| <p>4 – CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso G – CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento 4 – CATEGORIA FUNZIONALE: secondario – attività produttiva</p> | |
| <p>MODALITA' DI INTERVENTO: <u>Piano di Recupero</u> In assenza di Piano di Recupero potranno essere eseguiti solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale per ricavare un alloggio da realizzarsi esclusivamente negli edifici censiti al Catasto Italiano del 1895. Il Piano di Recupero dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none">- il recupero degli edifici censiti ne Catasti storici (Austriaco e Italiano) e rilevati nelle Tavole di PdR. 5a1, 5a2, 5a3, 5a4, 5a5;- l'eliminazione delle superfetazioni;- il reperimento, o la monetizzazione totale o parziale, degli standard nella dotazione prescritta nel Piano dei Servizi. <p>E' consentito un incremento in termini volumetrici o di SIp pari al 10% del volume o della SIp preesistente.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 10)</p> <p>Ammesse: a.1 Abitazioni urbane, b.1 Alberghi, b.2 Motel, b.3 Residence/case albergo, b.4 Uffici, b.6 Esercizi di vicinato, b.12 Pubblici esercizi, c.2 Artigianato di servizio alla residenza, e.3 Parcheggi privati, e.5.2 Beauty farm, centri di riabilitazione, palestre ed ambulatori medici.</p> <p>Non ammesse: Vedere art. 23 – Zona “A – Residenziale storica” delle presenti norme</p> <p>La destinazione tradizionale e naturale è quella residenziale. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo. Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse, da ubicare esclusivamente al piano terra e primo, potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggi per una superficie non inferiore al 50% della Su. In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potrà monetizzare il 50%.</p> | |