



COMUNE DI BORGO S. GIACOMO

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



	DdP
	PdS
	PdR

DELIBERA DI ADOZIONE C.C. N. 02 in data 14-01-2010
 PARERE DI COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P. N. 2345 in data 08-06-2010
 DELIBERA DI APPROVAZIONE C.C. N. 40 in data 11-06-2010

ALLEGATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1b

Fase: Approvazione

data: **Giugno 2010**

scala:

STUDIO BRODINI: (aspetti territoriali-urbanistici)
 Dr. Ing. Luca Brodini
 Dr. Arch. Luigi Brodini
 Dr. Ing. Tiziana Fava
 Geom. Paola Caldera
 Dr. Arch. Pietro Corno (aspetti ambientali VAS)
 Dr. Enea Micheli (studio di incidenza)
 Dr. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici e sismici)
 Dr. Ing. Giuseppe Rossi (aspetti idrologici)

IL SINDACO:
 Dr. Ing. Giovanni Sora

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA:
 Dr. Arch. Giuliana Orefice

IL SEGRETARIO COMUNALE:
 Dr. De Giorgis Giuseppe

COMUNE di BORGO SAN GIACOMO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato I – Gradi di operatività zona “A”

Allegato II – Norme Tecniche di Attuazione Parco Oglio Nord

GRUPPO DI LAVORO

Dr. Arch. Giuliana Orefice (Responsabile Area Tecnica-coordinatore)

STUDIO BRODINI (aspetti territoriali e urbanistici)

Dr. Ing. Luca Brodini

Dr. Arch. Luigi Brodini

Dr. Ing. Tiziana Fava

Geom. Paola Caldera

Dr. Arch. Pietro Corno (aspetti ambientali VAS)

Dr. Enea Micheli (studio di incidenza)

Dr. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici e sismici)

Dr. Ing. Giuseppe Rossi (aspetti idrologici)

Testo cassato

Testo inserito con osservazioni

Giugno 2010

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	<i>I</i>
PARTE 1^ - NORME GENERALI	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	1
ART. 1- FINALITÀ ED EFFICACIA DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	1
ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE – MODALITA' DI ATTUAZIONE	1
TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI	2
ART. 3 - DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	2
TITOLO III -TIPI DI INTERVENTO -NORME PARTICOLARI STRUMENTI DI ATTUAZIONE	7
ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI	8
ART. 5 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	11
ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER I SOTTOTETTI	12
ART. 7 - INCENTIVI PER MIGLIORARE L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI	12
ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	13
TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	14
ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	14
ART. 10 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	19
ART. 11 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE	19
ART. 12 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE	20
TITOLO V – ZONE CON LIMITAZIONI O VINCOLI	21
ART. 13 – VINCOLI DI RISPETTO – TUTELA E LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'	21
PARTE 2^ - GLI AMBITI E L'USO DEL SUOLO	29
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	29
ART. 14 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	29
ART. 15 - REGOLE GENERALI PER LE DESTINAZIONI D'USO	29
TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI	30
ART. 16 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	30
ART. 17 – NORME DI TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI	30
ART. 19 - RECINZIONI NELLE ZONE “B”, “C” e “D”	31
ART. 20 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	32
ART. 21 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	33
CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	35
TITOLO I – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	35
ART. 22 - ZONA “A”	35
ART. 23 - ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA “A” E PER GLI IMMOBILI ISOLATI DI VALORE STORICO	41
TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA	42
ART. 24 - ZONE “B”	42
ART. 24.1 - ZONA “B1” – QUARTIERI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO SVILUPPATI PER AGGIUNTA AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	43
ART. 24.2 - Zona “B2” - QUARTIERI RESIDENZIALI SVILUPPATI PER ADDIZIONE	48
ART. 24.3 - Zona “B3” – RESIDENZIALE RADA IN LOTTI DI GRANDI DIMENSIONE	53
ART. 25 - ZONE “C” RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	58
ART. 25.1 - ZONA "C1" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PRIVATA ATTUATA O IN CORSO DI ATTUAZIONE	58
ART. 25.2 - ZONA "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA	58

ATTUATA O IN	58
ART. 26 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI "D"	58
ART. 26.1 - ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA "D1"	59
ART. 26.2 - ZONA "D2" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA IN FASE DI	63
CAPO III – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA	64
ART. 27 - ZONE AGRICOLE "E"	64
ART. 27.1 - ZONA "E1" - AGRICOLO - PRODUTTIVA	67
ART. 27.2 - ZONA "E2" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA – CORRIDOI ECOLOGICI – FASCE DI	72
ART. 28 - AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA CON VINCOLO AMBIENTALE IN ZONA "E2"	73
ART. 29 - EDIFICI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO - AMBIENTALE	74
CAPO IV – AMBITI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	76
ART.30 - AMBITI AD ELEVATA SENSIBILITA' PAESISTICA	76
Art. 31 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ROGGIA SAVARONA	77
Art. 32 - BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)	78
CAPO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	103
ART. 33 - CRITERI DI INDIVIDUAZIONE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	103
CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA	104
ART. 34 - NORME GEOLOGICHE	104
CAPO VII – NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI	108
ART. 35 - NORMATIVA	108
CAPO VIII – QUALITA' DEL PROGETTO	120
ART. 36 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO	120
CAPO IX – NORME TRANSITORIE E SPECIALI	123
CAPO X – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	124
Tabella A (art. 17)	125
Tabella B (art. 17)	126

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ - NORME GENERALI

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1- FINALITÀ ED EFFICACIA DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:

- a) Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i;
- c) Legge Regionale 30 novembre 1983, n. 86;
- d) DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- e) DLgs 27 dicembre 2002, n. 301;
- f) DLgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i;
- g) Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni, con le precisazioni di cui al successivo art. 2, hanno carattere prescrittivi e sono vincolanti nei confronti di ogni destinatario.

In caso di eventuale divergenza di rappresentazione di aree riportate su grafici a scala diversa, **fa testo prevale** quanto rappresentato a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le norme del PdR (e relative tavole grafiche) si applicano a qualsiasi intervento, attuabile con Piani Attuativi, Permessi di Costruire singoli o convenzionati o Denunce di Inizio Attività Edilizia, che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, regolati dalle specifiche norme contenute nel Documento di Piano (DdP).

Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili, anche se realizzate su edifici esistenti alla data di adozione del PdR ed in contrasto con le presenti norme.

Il PdR viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità;

- a) gli interventi edilizi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento di edifici residenziali, opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove sia previsto un indice fondiario superiore a 3,00 mc/m² o altezza superiore a 25,00 m, è prescritta la redazione di Piano Attuativo;
- b) si attua sempre con Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, in tutti gli ambiti individuabili ai sensi del successivo art. 8, punto 2;
- c) in mancanza di strumenti attuativi del PdR, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite al successivo art. 4.

TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

ART. 3 - DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle del Documento di Piano, prevalgono queste del Piano delle Regole.

1 – Superficie d'intervento (Si, espressa in mq²)

E' la superficie territoriale (St), come definita al successivo punto 2, comprensiva delle aree per la viabilità di quartiere che però non concorrono a determinare il peso insediativo.

Queste aree debbono essere comprese nel Piano Attuativo.

2 - Superficie territoriale (St, espressa in m²)

E' la superficie dei comparti individuati con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PdR risultante da rilievo topografico, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del DM 2/4/1968 n. 1444. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile sia in termini volumetrici che in termini di SIp.

3 - Superficie fondiaria (Sf, espressa in m²)

E' la superficie dell'area di pertinenza continua e contigua della costruzione, risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto delle strade non evidenziate con specifico retino o colore, ma escluse le aree espressamente previste nel PdR come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione; costituisce il lotto edificabile.

In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SIp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PdS e dal PdR, che i proprietari cedono gratuitamente in proprietà o assoggettano all'uso pubblico al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Sono irrilevanti le alienazioni successive all'entrata in vigore delle presenti norme che riducano la superficie di pertinenza degli edifici esistenti nel rispetto degli indici urbanistici previsti in ogni singolo ambito.

4 - Superficie coperta (Sc, espressa in m²)

Per superficie coperta (o copribile) s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano naturale di campagna, con esclusione:

- a) dei balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 2,00 m per gli edifici residenziali e sino a 4,00 m per gli edifici non residenziali; nel caso di sbalzi superiori sarà computata la parte eccedente;
- b) le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della LR n. 26/1995, eccedano lo spessore di 30 cm sino ad un massimo di 25 cm, **purchè venga presentata una relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico;**
- 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, **purchè nel rispetto del Regolamento d'Igiene Locale;**
- f) pergolati (gazebo, bersò) fatta eccezione per la zona "A", a condizione che:
 - non superi l'altezza di m 2,50 (sia in gronda che in colmo);
 - superficie non superiore al 20% della Sc dell'edificio di cui è pertinenza, **con un massimo di mq. 50;**
 - avere almeno un lato addossato all'edificio principale;
 - avere le pareti non addossate all'edificio prive di tamponamenti anche trasparenti;
 - i pilastri distino almeno m. 1,50 dai confini di proprietà.

5 - Superficie lorda di pavimento (Slp, espressa in m²)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra di un edificio delimitata dalle 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, necessarie per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì 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 aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la Slp è comprensiva:

- a) dei soppalchi;
- b) delle tettoie non aggettanti, anche se aperte su tutti i lati;
- c) delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a **2,50 4,00** m, nonché dei depositi e dei magazzini. **Nel caso di sbalzi superiori sarà computato l'intero sbalzo.**

Sono esclusi dal computo della Slp:

- a) le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme;
- b) i sottotetti non abitabili o che non consentano il recupero di superfici abitabili In base alla LR n. 12/2005 e successive modificazioni;
- c) i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso;
- d) gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture e le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza uguale o inferiore a 2,50 m, con i relativi spazi di manovra ed accesso;
- 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 Slp complessiva;
- g) i soppalchi con altezza utile uguale o inferiore a 2,20 m;
- h) la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- i) le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della LR n. 26/1995 eccedono lo spessore di 30 cm sino ad un massimo di 25 cm, **purchè venga presentata una relazione tecnica che attesti il miglioramento energetico;**

6 - 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.

7 - Superficie permeabile (Sp, espressa in m²)

E' la quota di superficie fondiaria (Sf) o, in caso di Piano Attuativo, di superficie territoriale (St) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, 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 3;
- b) le pavimentazioni continue;
- c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale, le pavimentazioni discontinue (erbablock) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

8 - Altezza degli edifici (H, espressa in m)

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

- a) Se espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di 20,00 m dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una

profondità maggiore) dal suolo, pubblico o privato, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione. 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. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 50 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile. Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall'intradosso dell'ultimo solaio. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i 3,00 m o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione. Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto.

- 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.

9 - Volume (V, espresso in m³)

E' il prodotto della SIp dei singoli piani per un'altezza teorica per piano fissata in 3,00 m nel caso di residenze. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza teorica di 4,50 m per piano. 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 nei casi in cui l'intervento edilizio autorizzabile con Permesso di Costruire debba essere preceduto obbligatoriamente da Piano Attuativo.

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 in generale per il calcolo della SIp realizzabile in sede di rilascio di singoli Permessi di Costruire.

Nella determinazione della SIp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici esistenti.

12 - Utilizzazione predeterminata (Up, espressa in m²)

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

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

13- Rapporto di copertura (Rc, espresso in m²/m²)

E' il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf: Sc/Sf (m²/m²); determina la Sc

massima edificabile.

Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici che si intendono conservare.

14 - Rapporto di permeabilità (Rp, espresso in m²/m²)

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.

15- Distanza dalle strade (Ds, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi 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 (Dc, espressa in m)

E' la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, portici e logge) e i confini del lotto di pertinenza e 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. Nell'ambito di Piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze, rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano, inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicini, formalizzato con atto trascritto **e registrato**.

17 - Distanza fra gli edifici (De, espressa in m, è misurata in proiezione orizzontale a squadro sulle normali alle pareti.

E' la distanza minima fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m portici e logge) e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Non viene considerata 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.

18 - Definizioni particolari

a) Volumi Tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamenti, dell'impianto elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici: quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le

centraline elettriche e telefoniche, le scale di sicurezza antincendio, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

b) Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terreno degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

c) Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle murature perimetrali, ad uso disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

d) Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

e) Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

f) Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dalla intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

g) Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati delle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

h) Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

i) Piano di campagna o quota zero

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto. Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0,00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

j) Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito a quota inferiore a quella di campagna e quota finita della soletta di copertura misurata all'estradosso, **inferiore superiore** o uguale a m. 1,50 alla quota del piano di campagna.

k) Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna **soletta di** e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1,50.

l) Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

m) Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

n) Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

o) Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

p) Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario

e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

q) Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camere da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

r) Tettoie

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

s) Spazi aggettanti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

t) Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio e dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da DM 10 Maggio 1977, n. 801. Riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine, ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni agli alloggi quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e dalle rampe di accesso scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nelle Snr.

u) Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal DM 10 Maggio 1977, n. 801.

19 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della SIp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la SIp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove SIp da realizzare. 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 trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

20- 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 corrispondono a m^3 100.

21 - 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. 4 – INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 3 del DPR 6/6/2001 n. 380 TU e s.m. e i, dell'art. 27 della LR n. 12/2005 e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

- **a.1) interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi.
- **a.2) interventi di manutenzione di beni culturali vincolati**, si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'idoneità del bene e delle sue parti.
- **b) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- **c.1) interventi di restauro e risanamento conservativo**, gli interventi rivolti a conservare e recuperare 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 (murature principali, orizzontamenti, volte, colonne in pietra o laterizio, partiture di facciate, elementi di collegamento verticale, porticati e loggiati) ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche. Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti. Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Si precisa inoltre che:

- **per consolidamento** devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;
- **per rinnovo** devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie

purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti;

- eliminazione di pareti non portanti;
- mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate dai interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) o esterni *rispetto all'edificio*;

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le categorie tipologiche dei palazzi, delle case padronali e delle case di pregio.

- **c.2) interventi di restauro di beni culturali vincolati**, si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Si applica agli edifici con vincolo apposto con DLgs n. 42/2004 (Codice Urbani), sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali. Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio. E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali.

- **d) ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della superficie lorda di pavimento preesistenti fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, può comprendere una o più delle seguenti operazioni:

- ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- trasposizione del volume non superiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento;
- demolizione con ricostruzione di una parte, non eccedente il 50%, del volume totale;
- mutamenti parziali o totali dell'assetto distributivo sia planimetrico che del taglio degli alloggi;
- mutamenti totali o parziali delle destinazioni d'uso però compatibili;
- conversione a destinazione residenziale di volumi esistenti destinati ad altri usi, con esclusione dei corpi individuati quali accessori.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato

dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con Piano di Recupero o Permesso di costruire convenzionato. Sono assoggettati a questa modalità di intervento le tipologie edilizie degli edifici di edilizia contemporanea, oltre ad alcune case a corte e alcune altre tipologie, come indicato nella tavola delle modalità di intervento.

I fabbricati per attività produttive sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione.

- **e) interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - **e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati**, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - **e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria**, realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - **e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - **e.4) l'installazione di manufatti leggeri**, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - **e.5) la realizzazione di depositi di merci o di materiali**, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.
 - **f) interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- a) *interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;*
- b) *interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;*
- c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*
- d) *interventi di ristrutturazione edilizia, 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,*

l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:***
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;***
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;***
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;***
 - 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;***
 - 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;***
 - 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.***
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.***

ART. 5 - 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 prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del PdR;
- b) sono possibili spostamenti di volume e la loro ricomposizione, fermo restando che la SIp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate;
- c) è consentita la realizzazione di nuova SIp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'eventuale indice di edificabilità; **egualmente interrate e/o seminterrate;**
- d) nel caso di realizzazione di nuova maggiore 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 per il PdR, potrà avvenire solo attraverso Piano di Recupero, nel caso di SIp superiore alle soglie fissate dall'art. 8.

ART. 6 - 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. 3.7. 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 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 una pendenza non superiore al 40%; non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone.

ART. 7 - 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 (**con esclusione delle zone A**):

- 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 di cui al precedente comma, 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 disposizioni di legge.

ART. 8 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del PdR per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti ed interventi preventivi.

1) Intervento edilizio diretto

L'intervento diretto è possibile tramite:

- a) Permesso di costruire (PdC);
- b) dichiarazione Denuncia di Inizio Attività (DIA), per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

2) Intervento preventivo

Gli strumenti di attuazione sono:

- a) Il Permesso di costruire convenzionato (PdCC). E' accompagnato da impegno unilaterale, da trascrivere a cura e spese degli interessati. L'impegno è volto a disciplinare la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria indicate dal piano e la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalla legge, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento;
- b) Il Piano Attuativo (PA): Piano Particolareggiato (PP), Piano Integrato di intervento (PII), Piano di Recupero (PR), Piano di Lottizzazione (PL), Piano di Edilizia economico - popolare (PEEP), Piano per gli insediamenti produttivi (PIP).

Anche se non espressamente previsto nelle tavole grafiche del presente PdR, sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato (PdCC) gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie delle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del PGT:

- SIp residenziale di progetto superiore a 500 ma inferiore a 1000 m²;
- SIp artigianale di servizio di progetto superiore a 500 ma inferiore a 1000 m²;
- SIp produttive artigianale – industriale di progetto superiore a 1.000 ma inferiore a 2000 m²;
- SIp commerciale e direzionale di progetto superiore a 750 ma inferiore a 1500 m²;

In presenza di destinazioni miste si applicano le soglie della destinazione prevalente.

Gli interventi con superfici superiori saranno soggetti a Piano Attuativo.

Al fine di evitare l'elusione agli obblighi sopraccitati mediante frazionamenti artificiosi, le proprietà sono quelle esistenti alla data di adozione del PGT.

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Per destinazione d'uso principale e qualificante di un edificio e di un'area si intende l'uso di un edificio o di un'area del territorio comunale previsto o consentito nelle varie zone omogenee del PdR.

Per destinazione d'uso complementare od accessoria o compatibile si intende qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PdR a titolo di pertinenza o custodia.

Il PdR indica la quota del peso insediativo massimo ammissibile per le destinazioni d'uso complementari od accessorie o compatibili.

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

Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, si fa salva l'applicazione degli artt. 51, 52, 53 e 54 della LR 12/2005.

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 convenzione deve garantire la rispondenza al Piano dei Servizi.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono le seguenti:

A) RESIDENZIALE

- **a1 – Residenza non pertinente la conduzione di attività agricola**
Sono gli alloggi destinati ad usi abitativi, non pertinenti una attività agricola e sparsi sul territorio comunale. Nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato 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. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi di uso domestico, giardini ed orti attrezzati, ect.). Gli edifici residenziali di nuova costruzione possono essere realizzati in zone omogenee specificatamente destinate alla residenza, oppure in altre zone come residenze di servizio alla destinazione d'uso principale. Sono fatti salvi gli interventi di ristrutturazione, adeguamento igienico e funzionale, con relativi ampliamenti previsti dalle presenti norme.
- **a2 – Residenza pertinente la conduzione di attività agricola**
Sono gli alloggi destinati agli addetti 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. Dovrà rispettare 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 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 pertinenzialità deve risultare dal provvedimento autorizzativo.

B) RICETTIVA

- **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.
- **b2 – Albergo residenziale**
Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggi anche con uso autonomo di cucina, eventualmente vitto ed altri servizi accessori in camere o appartamenti in uno o più stabili o in parti di stabili.
- **b3 – Motel**
Esercizi aperti al pubblico particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture, che assicurano alle stesse i servizi di riparazione e di rifornimento carburanti.
- **b4 – Residence**
Esercizi 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.
- **b5 – Residenza turistica**
Edifici destinati esclusivamente alla residenza ma utilizzati per periodi stagionali o non continuativi da soggetti non aventi la residenza nel comune in cui sono collocati gli alloggi.
- **b6 – Attività agrituristica**
Le attività definite dalla Legge Regionale 10/2007 ed esercitate ai sensi dell'art. 2, comma 2, della stessa legge.
Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

C) DIREZIONALE

- **c1 – Complessi per uffici**
Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono assoggettate alle norme del presente articolo.
- **c2 – Studi professionali**
Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano al requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso.
- **c3 – Uffici complementari ad altre attività**
Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta nel provvedimento autorizzativo.

D) COMMERCIALE

- **d1 – Esercizi di vicinato**
Un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 m².
- **d2 – Media distribuzione di vendita**
Un esercizio avente superficie di vendita compresa fra 151 e 1500 m².

- **d3 – Grande distribuzione di vendita**
Un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1500 m².
- **d4 – 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.
- **d5 – 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 (mobilifici, 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.
- **d6 – Pubblici esercizi**
I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al le lavorazioni delle attività insediate, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, ect.).
- **d7 – 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.

E) PRODUTTIVA

- **e1 – 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.
- **e2 – 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 contenuti entro la quota massima di Slp ammessa in ogni singola zona omogenea;
 - 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 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 di eventuali 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.

- **e3 – 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.
- **e4 – 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.
- **e5 – 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.

F) AGRICOLA

- **f1 – Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola**
Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività 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.
- **f2 – Allevamenti zootecnici familiari**
Sono gli allevamenti equini, bovini, suini e caprini, fino ad un massimo di 10 q.li per specie e non superiore a 30 q.li di peso vivo totale.
- **f3 – Allevamenti zootecnici non intensivi**
Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi il seguente numero massimo di capi:
 - bovini ed equini (tranne vitelli e carne bianca) numero massimo 200 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile di 900 quintali.
 - ovini e caprini numero massimo 250 capi e comunque con peso vivo massimo ammissibile di 100 quintali.
 - suini, vitelli e carne bianca numero massimo 70 capi e comunque con peso vivo massimo allevabile di 100 quintali.
 - conigli, polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone e struzzi numero massimo 2500 capi e comunque con peso vivo massimo di 100 quintali.
 - allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 20 capi.
- **f4 – Allevamenti zootecnici intensivi**
Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali: bovini – ovini – equini – caprini – suini – polli – conigli – galline ovaiole – tacchini - anatre – faraone – struzzi e cani con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore a limiti specificati al precedente punto f3, nonché tutti gli allevamenti di animali di pelliccia.
- **f5 – 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.

G) ATTREZZATURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

- **g1 – 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.
- **g2 – 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.
- **g3 – 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 e negli ambienti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni a nuova costruzione 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.
La deroga al PdR, prevista dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni relative alla realizzazione di parcheggi di pertinenza, è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.
- **g4 – 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.
- **g5 – 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

H) SERVIZI PUBBLICI

- **h1 – 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.

- **h2 – 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.

- **h3 – Scuola per l'istruzione inferiore**

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

- **h4 – 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.

- **h5 – 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.

I) 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.

L) ATTIVITA' PRIVATE O PUBBLICHE DI SERVIZIO SOCIALE O CULTURALE COMUNQUE 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.

ART. 10 - 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. 11 e 12.

ART. 11 - 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. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del DLgs. 42/2004 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 8.

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. 12 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività 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, 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 Slp 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. Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel precedente articolo 9.

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. 13 – 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

Sono applicabili le prescrizioni di tutela dei “Beni costitutivi del Paesaggio” dettate dall’art. 32.

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 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 cono 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 stato di fatto	Classe funzionale PTCP	Larghezza minima fascia rispetto (m)	
				Aree non edificate art. 4, comma 1, lettere c,d,e	Aree non edificate art. 4, comma 1, lettere a,b
SP IX	Brescia Quinzano d'Oglio	C	C	30	10
SP 11	Orzinuovi Acquafredda	C	C	30	10
SP 64	Borgo S. Giacomo 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 precostituito.
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 vincolate paesaggisticamente 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.

Previa 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.

Sulle aree sottoposte a servitù d'elettrodotto non saranno rilasciati titoli abilitativi d'edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia d'elettrodotti e non rispettino le seguenti distanze minime da qualunque conduttore della linea:

- linea a 132 KV \geq 10,00 m
- linea a 220 KV \geq 18,00 m
- linea a 380 KV \geq 28,00 m

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto è calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione istituita dall'art. 8 del DPCM 23 Aprile 1992.

La richiesta del Permesso di costruire su aree interessate da linee elettriche aeree, deve contenere idoneo grafico con evidenziati: l'andamento e la tensione nominale, la distanza dall'edificio progettato dal conduttore più vicino, copia d'eventuale atto di servitù d'elettrodotto o dichiarazione attestante l'inesistenza di servitù.

Per le linee a tensione nominale inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16.01.1991

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*".

In attesa dell'adozione di detto regolamento di settore, l'installazione dovrà essere condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti che, in assenza del regolamento di settore, può concretizzarsi esclusivamente attraverso il confronto tra i gestori e la Pubblica Amministrazione finalizzato all'individuazione delle aree idonee da destinare all'installazione dei nuovi impianti;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001;
- prevedendo la co-ubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci) in caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa area.

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*".

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente nell'ambito della quale si annovera:

- Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 381 del 10.09.1998 "*Regolamento recante norme*

- per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana”;*
- Legge n. 36 del 22.02.2001 “*Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici*”; -Decreto Legislativo n. 259 del 1.08.2003 “*Codice delle Comunicazioni*”; - - DPCM 8 luglio 2003 “*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz*”;
 - Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001 “*Norme sulla protezione ambientale dall’esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per la telecomunicazione e per la radiotelevisione*”;
 - Regolamento Regionale n. 6 del 19.11.2001 attuativo delle disposizioni di cui all’art. 4, comma 14, all’art. 6, comma 4, all’art. 7, comma 12 e all’art. 10, comma 9 della L.R. n. 11/2001;
 - Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 del 11.12.2001 “*Definizione dei criteri per l’individuazione delle aree nelle quali è consentita l’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l’installazione dei medesimi ai sensi dell’art. 4 comma 2 della LR n. 11/2001*”;
 - Legge Regionale n. 4 del 6.03.2002, di modifica dell’art. 4 comma 8 e dell’art. 8 della LR n. 11/2001 e sue modifiche ed integrazioni.

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 normano le 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. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall’aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

Esclusivamente nel caso in cui l’amministrazione competente verifichi l’impossibilità di rispettare integralmente le precedenti disposizioni riguardanti la scelta del sito (a causa dell’assenza di alternative utili ad assicurare la larghezza minima della fascia di rispetto assoluto, attuabili con l’utilizzo delle migliori tecniche disponibili a costi economicamente ammissibili), l’impianto di depurazione potrà essere realizzato in deroga alla fascia di rispetto assoluto solo a condizione che siano previsti, messi in atto e verificati nella loro efficienza tutti gli idonei accorgimenti sostitutivi, secondo quanto dettagliato nel caso di impianti esistenti (punto seguente).

- 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 (comprendenti 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 delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia.

La superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;

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. Sugli immobili e sulle aree 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 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, 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)

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

B – Storico – artistici (artt.10 e 11)

1. Santella in località XXIV Maggio (PdR-5g-scheda 1)
2. Santella cascina Formighera (PdR-5g-scheda 2)
3. Cimitero di Farfengo (PdR-5g-scheda 3)
4. Santella cascina Ronchelli (PdR-5g-scheda 4)

5. Cimitero e Chiesa del S.S. Redentore a Padernello (PdR-5g-scheda 6)
6. Chiesetta di S. Giuseppe a Motella (PdR-5g-scheda 10)
7. Cimitero di Motella (PdR-5g-scheda 11)
8. Santella sulla SP. IX (PdR-5g-scheda 14)
9. Santella in località Dossi (PdR-5g-scheda 21)
10. Santella in Via Case Sparse (PdR-5g-scheda 24)
11. Cimitero di Acqualunga (PdR-5g-scheda 27)
12. Cimitero di Borgo S. Giacomo (PdR-5g-scheda 33)
13. Chiesa di S. Genesio a Borgo S. Giacomo (PdR-5g-scheda 33)
14. Santella in Via G. Matteotti a Borgo S. Giacomo (PdR-5g-scheda 34)
15. Cappella della Croce in Via Cremona a Borgo S. Giacomo (PdR-5g-scheda 35)
16. Ex Sagrato in Via Trento a Borgo S. Giacomo (PdR-5f-15/17)
17. Palazzo Ferrari a Borgo S. Giacomo (PdR-5f-78)
18. Mulino veneziano ad Acqualunga (PdR-5f-56)
19. Palazzo neoclassico già Della Volta a Acqualunga (PdR-5f-62/64)
20. Chiesa Parrocchiale di S. Maria Maddalena a Acqualunga (PdR-5f-65)
21. Chiesa di S. Genesio (presso il cimitero) a Borgo S. Giacomo (PdS--1-AR07)
22. Chiesa di S. Rocco a Borgo S. Giacomo (PdS-1-AR02)
23. Cascina Palazzo in Via A. Moro a Borgo S. Giacomo (PdR-5f-101)
24. Chiesa della Madonna del Rosario a Borgo S. Giacomo (PdS-1-AR017)
25. Palazzo del Municipio già Martinengo a Borgo S. Giacomo (PdR-5f-1/2)
26. Chiesa di S. Giacomo Maggiore a Borgo S. Giacomo (PdR-5f-4)
27. Palazzo Martinengo a Motella (PdR-5f-10)
28. Cimitero e Chiesa Anime del Purgatorio a Motella (PdR-5g-scheda 11)
29. Chiesa di S. Giuseppe (presso cascina S. Giuseppe) a Motella (PdR-5g-scheda 10ter)
30. Chiesa Parrocchiale dei S.S. Fabiano e Sebastiano a Motella (PdS-1-AR04)
31. Castello di Padernello già Martinengo Salvadego di Padernello ((PdR-5f-67)
32. Scuderie del Castello di Padernello (PdR-5f-9/19/65)
33. Chiesa Parrocchiale di S. Maria in Valverde a Padernello (PdS-1-AR05)
34. Chiesa Parrocchiale di S. Martino Vescovo a Farfengo (PdS-1-AR01)
35. Chiesa della Sacra Famiglia a Motella
36. Cascina Nolli a Acqualunga

B.1 – Proposti dal PGT (artt. 10 e 11)

1. Chiesetta S. Vigilio a Padernello (PdR-5g-scheda 9)
2. Recinzione e parco della Villa Paderno già Fè D'Ostiani a Acqualunga (PdR-5g-scheda 28)
3. Palazzo Paderno già Fè D'Ostiani ad Acqualunga (PdR-5f-24/25)
4. Mulino di Motella (PdR-5f-30)
5. Mulino dei Conti Martinengo Salvadego di Padernello a Farfengo (PdR-5f-44/45/46/47/48/49)
6. Cappella di S. Giuseppe (proprietà Paderno) a Acqualunga (PdR-5f-27)

C - Siti di interesse archeologico (art. 142)

- 16.020/001 Chiesa Parrocchiale
- 17.020/002 Poderi Castelbertino e Palmanova
- 18.020/003 Cascina Palazzoli, Campo Pianelunghe
- 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

D.- Siti di interesse comunitario SIC

IT20A0006 Lanche di Azzanello

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

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 14 - 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.

A loro volta gli ambiti si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana. I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

- 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;
- h) Aree di servizio pubblico o di interesse generale (Piano dei Servizi);
- i) Ambiti delle trasformazioni (Documento di Piano)

Per tutti gli ambiti sono applicabili le prescrizioni di tutela dei "Beni costitutivi del Paesaggio" dettate dall'art. 32.

ART. 15 - REGOLE GENERALI PER LE DESTINAZIONI D'USO

Il PdR indica per ogni ambito le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Ciascuna zona indica le destinazioni principali complementari ammissibili e quelle non ammesse.

Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e 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. 16 – IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

L'impianto per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, **ne da e tale da non** essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), ne su aree private di pertinenza di edifici esistenti, ne in zone classificate "A" -"S.P." e nei Parchi Oglio Nord e PLIS Roggia Savarona.

Nuovi impianti possono essere ammessi nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

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 installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla LR 5 ottobre 2004, n. 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la 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. 17 – NORME DI TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

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 7**, art. 3) 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.

Le alberature ad alto fusto (con diametro superiore a cm. 30 misurato a m 1,00 da terra) esistenti nel territorio comunale devono essere conservate e tutelate.

Sono sottoposti a speciale tutela i seguenti alberi d'alto fusto o sistemi ripari, individuati nella tavola 13 del DdP:

- ① Quercie (località Vignotto mappali 8 e 9 del foglio 6)
Fascia riparia delle Rogge Fiume e Fiumera (fogli 12 e 18)

- ② Magnolia (località Padernello mappale 10 foglio 10)
- ③ Taxodium Disticum (località Padernello mappale 10 foglio 10)
- ④ Pioppo nero (strada comunale dei Ronchelli mappali 8 e 33 foglio 10)

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 altre essenze analoghe o indicate nelle tabelle A) e B) allegate alle presenti norme.

ART. 18 - 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, esplicitativa 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/produttive 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. 19 - RECINZIONI NELLE ZONE "B", "C" e "D"

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, la Commissione 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 é computabile quale spazio di parcheggio;

La realizzazione del passo carraio é 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;

Deve consentire l'accesso ad un area laterale che sia idonea allo stazionamento dei veicoli come dimensionata alla lettera c);

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 al CAPO VII " NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI".

ART. 20 - 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), e d) del comma successivo, sono ammessi solo previo Piano attuativo che definisca:

- a) 1. gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
- b) 2. gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- c) 3. i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti;
- d) 4. gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno 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.

e) 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) media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra 151 e 1500 m²;
- c) grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1500 m²;
- d) 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 (almeno il 50%) non inferiore:
 - al 100% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
 - 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 dal promotore.

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.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali, e quota massima % del peso insediativo, sono indicate nei diversi ambiti urbanistici.

ART. 21 - NORME SPECIALI PER DISCOTECH E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.

Possono essere ammesse, anche in zona residenziale, solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni, cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a 100 m² esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella utile -siano ubicate in zone fornite di parcheggi e dotate di un idoneo sistema di

isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e moleste. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche piano bar, club privati ecc.) dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale. In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 34 "Aspetti ambientali di progetto" del capo VII delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività 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. 22 - ZONA “A”

Il PGT ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone “A” i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti 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;
- e) le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.

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

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

Categorie storico – ambientale

1a - Edifici emergenti dal tessuto urbano

Episodi edilizi che segnalano 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:

Il peso architettonico di un edificio che si propone 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

Complesso di costruzioni esterne naturali (vegetazione e paesaggio) e di condizioni esterne artificiali (composizione formale, composizione cromatica e composizione dell'assemblaggio dei materiali) con il quale si rapporta un episodio architettonico e 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

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 e relazionale, 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, inferrate, 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 tipologicamente 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 di cui alle lettere **a.1), a.2), a)** e b) dell'art. 4 - Titolo III – CAPO I. 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 individua la zona "A", quale zona 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 9 e salvo esplicita esclusione sono ammesse, oltre alle destinazioni principali, destinazioni d'uso complementari e compatibili in quote (%) del peso insediativi.

Gli interventi edilizi in zona "A" (escluso quelli di cui alle lettere **a.1), a.2) a)** e b) dell'art. 4 TITOLO III – CAPO I, sono ammessi esclusivamente con Permesso di costruire singolo, convenzionato o Piano Attuativo.

Le disposizioni di cui ai commi 12, 13 e 14 dell'art. 3, 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. 8, TITOLO III – CAPO I;
- se richiesto da soggetti attuatori indipendentemente dalle soglie dimensionali dell'art. 8.

Per le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse e 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: dell'art. 4 (Modalità d'intervento), dell'art. 9 (Destinazioni d'uso ammesse), dell'art. 32 (Tutela dei beni costitutivi del paesaggio), e quelle 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**, **berso'**, 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;
 - le sporgenze dei tetti 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 $1\text{m}^2/10\text{m}^3$ 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 aggetti 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 l'autorimessa esistente per circa mc. 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 mq. 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 mq. 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).

ART. 23 - 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 aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 24 - ZONE “B”

Il PGT ed in particolare il PdR identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico. Si articolano in zona “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

La destinazione principale è la residenza; sono ammesse destinazioni complementari e compatibili, relative quote, come specificato per ogni sottozona “B1”, “B2” e “B3”.

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-bi-famigliari costruiti in lotti di grandi dimensioni (superiori mq. 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. 24.1 - 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

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativo ammisibile	max Slp in mq.
Residenza extra agricola	a1	•		100	
Residenza agricola	a2		•		
Residenza di servizio ad altre attività	a3		•		
Alberghi	b1	•		100	
Albergo residenziale	b2	•		100	
Motel	b3	•		100	
Residence	b4	•		100	
Residenza turistica	b5	•		100	
Attività agrituristica	b6	•		50	
Complessi di uffici	c1	•		50	250 sul lotto
Uffici professionali	c2	•		50	250 sul lotto
Uffici complementari ad altre attività	c3		•		
Esercizi di vicinato	d1	•		40	150 per attività
Media distribuzione di vendita	d2	•		40	500 per attività
Grande distribuzione di vendita	d3		•		
Centro commerciale	d4		•		
Autosaloni	d5		•		
Pubblici esercizi	d6	•		40	150 sul lotto
Distributori di carburante	d7		•		
Produttiva non agricola	e1		•		
Artigianato di servizio	e2	•		30	300 sul lotto
Attività non riconosciuta	e3	•		preesistente	
Artigianato ed industria	e4		•		
Depositi a cielo aperto	e5		•		
Strutture a servizio azienda agricola	f1		•		
Allevamenti zootecnici familiari	f2		•		
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3		•		
Allevamenti zootecnici intensivi	f4		•		
Serre fisse	f5		•		
Discoteche e sale da ballo	g1		•		
Attrezzature per lo spettacolo	g2	•		100	
Parcheggi privati	g3	•		100	
Attrezzature sportive	g4		•		
Attrezzature per la salute	g5		•		
Parcheggi pubblici	h1	•			
Verde pubblico	h2	•			
Scuola per l'istruzione inferiore	h3	•		100	
Servizi pubblici di livello comunale	h4	•		100	
Attrezzature d'interesse generale	h5	•		100	
Impianti di interesse generale	i		•		
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l		•		

3. Standard urbanistici

Zona B1

Destinazioni d'uso art. 9	Piano Attuativo		Permesso di Costruire Convenzionato		standard qualità	esecuzione opere a scomputo			
	a	% di a b (1)	c	% di c d (1)		e (2)	arredo urbano f	Opere Urban I g (3)	Opere Urban II h
Residenza extra agricola Residenza agricola Residenza di servizio ad altre attività	a1 a2 a3	26,5 mq/ab	100	26,5 mq/ab	100	•	•	•	•
Alberghi Albergo residenziale Motel Residence Residenza turistica Attività agrituristica	b1 b2 b3 b4 b5 b6	100% SIp 100% SIp 100% SIp 100% SIp 26,5 mq/ab 100% SIp	50 50 50 50 50 50	100% SIp 100% SIp 100% SIp 100% SIp 26,5 mq/ab 100% SIp	50 50 50 50 50 50	• • • • • •	• • • • • •	• • • • • •	• • • • • •
Complessi di uffici Uffici professionali Uffici complementari ad altre attività	c1 c2 c3	100% SIp 100% SIp	50 50	100% SIp 100% SIp	50 50	• • •	• • •	• • •	• • •
Esercizi di vicinato Media distribuzione di vendita Grande distribuzione di vendita Centro commerciale Autosaloni Pubblici esercizi Distributori di carburante	d1 d2 d3 d4 d5 d6 d7	100% SIp 120% SIp 150% SIp	100 50 50	100% SIp 120% SIp 150% SIp	100 50 50	• • • • • • •	• • • • • • •	• • • • • • •	• • • • • • •
Produttiva non agricola Artigianato di servizio Attività non riconosciuta Artigianato ed industria Depositi a cielo aperto	e1 e2 e3 e4 e5	20% Sc	50	20%Sc	50	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Strutture a servizio azienda agricola Allevamenti zootecnici familiari Allevamenti zootecnici non intensivi Allevamenti zootecnici intensivi Serre fisse	f1 f2 f3 f4 f5								
Discoteche e sale da ballo Attrezzature per lo spettacolo Parcheggi privati Attrezzature sportive Attrezzature per la salute	g1 g2 g3 g4 g5	150% SIp	50	150% SIp	50	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Parcheggi pubblici Verde pubblico Scuola per l'istruzione inferiore Servizi pubblici di livello comunale Attrezzature d'interesse generale	h1 h2 h3 h4 h5								
Impianti di interesse generale	i								
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l								

(1) Quota massima di standard monetizzabile.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento (vedi art. 10.3 delle NTA del PdS).

(3) In alternativa alla monetizzazione (colonne b, d ed e) esecuzione delle opere convenzionate, è sempre ammessa la monetizzazione dello standard di qualità.

4. Modalità di intervento

Zona B1

Destinazioni d'uso art. 9		Attività costruttive								
		Manutenzione straordinaria	Restauro e ris. conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento	Riconversione	Ricostruzione	Cambio destinazione d'uso	Nuova costruzione
Residenza extra agricola	a1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residenza agricola	a2									
Residenza di servizio ad altre attività	a3									
Alberghi	b1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Albergo residenziale	b2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Motel	b3	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residence	b4	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residenza turistica	b5	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attività agrituristica	b6	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Complessi di uffici	c1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Uffici professionali	c2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Uffici complementari ad altre attività	c3									
Esercizi di vicinato	d1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Media distribuzione di vendita	d2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Grande distribuzione di vendita	d3									
Centro commerciale	d4									
Autosaloni	d5									
Pubblici esercizi	d6	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Distributori di carburante	d7									
Produttiva non agricola	e1									
Artigianato di servizio	e2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attività non riconosciuta	e3									
Artigianato ed industria	e4									
Depositi a cielo aperto	e5									
Strutture a servizio azienda agricola	f1									
Allevamenti zootecnici familiari	f2									
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3									
Allevamenti zootecnici intensivi	f4									
Serre fisse	f5									
Discoteche e sale da ballo	g1									
Attrezzature per lo spettacolo	g2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PA	PA	PA
Parcheggi privati	g3	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attrezzature sportive	g4									
Attrezzature per la salute	g5									
Parcheggi pubblici	h1	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Verde pubblico	h2	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Scuola per l'istruzione inferiore	h3	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Servizi pubblici di livello comunale	h4	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Attrezzature d'interesse generale	h5	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Impianti di interesse generale	i									
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l									

PdC = Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività

PdCC = Permesso di costruire Convenzionato in conformità ai disposti dell'art. 8

PA = Piano attuativo, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione

L'approvazione dei Piani Attuativi interni al Parco dell'Oglio Nord dovrà essere sottoposta al parere del Consorzio del Parco Oglio Nord

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		
mq/mq	Utilizzazione fondiaria	0,50 (*)	si	+10%
mq/mq	Rapporto di copertura	0,40	si	+10%
% Sf	Rapporto di permeabilità	30	-	-
mq.	Utilizzazione predeterminata	-	-	-
mq.	Copertura predeterminata	-	-	-

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

Altezza Art. 3.7, 3.8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti Altezza max art. 6
Tipologia A) e B) 7.50 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/PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

7. Distanza dagli edifici**Zona B1**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

8. Distanza dalle strade**Zona B1**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/68
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

9. Recinzioni

(Vedi art. 19)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³.

E' consentito derogare alle presenti prescrizioni relative alle aree esterne al lotto nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi. In tal caso si da luogo alla monetizzazione.

11. Altre norme

- 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. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice di utilizzazione fondiaria prevista. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di 3.50 m e 2.70 m di altezza media. 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 gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso il sopralzo, per il completamento di un solo piano, senza **umentare** *diminuire* le distanze, qualora inferiori ai valori minimi prescritti, nel rispetto degli indici e dell'altezza massima di cui al punto 5), alle seguenti condizioni:
- distanza dalla parete finestrata dell'edificio fronteggiante non inferiore a 6,00 m;
 - distanza dai confini non inferiore a 1,50 m;
 - rispetto dei requisiti minimi di aeroilluminazione di cui all'art. 3.4.13 del Regolamento di Igiene;
- d) 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;
- e) E' vietata la costruzione di capannoni con tipologia artigianale-industriale. E' vietata la realizzazione di volumi tecnici per lo scorrimento delle gru a ponte.
- f) 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. 24.2 - 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**

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativo ammissibile	massima Slp in mq.
Residenza extra agricola	a1	•		100	
Residenza agricola	a2		•		
Residenza di servizio ad altre attività	a3		•		
Alberghi	b1	•		100	
Albergo residenziale	b2	•		100	
Motel	b3	•		100	
Residence	b4	•		100	
Residenza turistica	b5	•		100	
Attività agrituristica	b6	•		50	
Complessi di uffici	c1	•		50	250 sul lotto
Uffici professionali	c2	•		50	250 sul lotto
Uffici complementari ad altre attività	c3		•		
Esercizi di vicinato	d1	•		40	150 per attività
Media distribuzione di vendita	d2	•		40	500 per attività
Grande distribuzione di vendita	d3		•		
Centro commerciale	d4		•		
Autosaloni	d5		•		
Pubblici esercizi	d6	•		40	150 sul lotto
Distributori di carburante	d7		•		
Produttiva non agricola	e1		•		
Artigianato di servizio	e2	•		30	300 sul lotto
Attività non riconosciuta	e3	•		preesistente	
Artigianato ed industria	e4		•		
Depositi a cielo aperto	e5		•		
Strutture a servizio azienda agricola	f1		•		
Allevamenti zootecnici familiari	f2		•		
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3		•		
Allevamenti zootecnici intensivi	f4		•		
Serre fisse	f5		•		
Discoteche e sale da ballo	g1		•		
Attrezzature per lo spettacolo	g2	•		100	
Parcheggi privati	g3	•		100	
Attrezzature sportive	g4		•		
Attrezzature per la salute	g5		•		
Parcheggi pubblici	h1	•			
Verde pubblico	h2	•			
Scuola per l'istruzione inferiore	h3	•		100	
Servizi pubblici di livello comunale	h4	•		100	
Attrezzature d'interesse generale	h5	•		100	
Impianti di interesse generale	i		•		
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l		•		

3. Standard urbanistici

Zona B2

Destinazioni d'uso art. 9	Piano Attuativo		Permesso di Costruire Convenzionato		standard qualità	esecuzione opere a scomputo			
	a	% di a	c	% di c		e	arredo urbano f	Opere Urban I g	Opere Urban II h
		(1)		(1)					
Residenza extra agricola Residenza agricola Residenza di servizio ad altre attività	a1 a2 a3	26,5 mq/ab	100	26,5 mq/ab	100	•	•	•	•
Alberghi Albergo residenziale Motel Residence Residenza turistica Attività agrituristica	b1 b2 b3 b4 b5 b6	100% Slp	50	100% Slp	50	•	•	•	•
Complessi di uffici Uffici professionali Uffici complementari ad altre attività	c1 c2 c3	100% Slp	50	100% Slp	50	•	•	•	•
Esercizi di vicinato Media distribuzione di vendita Grande distribuzione di vendita Centro commerciale Autosaloni Pubblici esercizi Distributori di carburante	d1 d2 d3 d4 d5 d6 d7	100% Slp	100	100% Slp	100	•	•	•	•
Produttiva non agricola Artigianato di servizio Attività non riconosciuta Artigianato ed industria Depositi a cielo aperto	e1 e2 e3 e4 e5	20% Sc	50	20%Sc	50	•	•	•	•
Strutture a servizio azienda agricola Allevamenti zootecnici familiari Allevamenti zootecnici non intensivi Allevamenti zootecnici intensivi Serre fisse	f1 f2 f3 f4 f5								
Discoteche e sale da ballo Attrezzature per lo spettacolo Parcheggi privati Attrezzature sportive Attrezzature per la salute	g1 g2 g3 g4 g5	150% Slp	50	150% Slp	50	•	•	•	•
Parcheggi pubblici Verde pubblico Scuola per l'istruzione inferiore Servizi pubblici di livello comunale Attrezzature d'interesse generale	h1 h2 h3 h4 h5								
Impianti di interesse generale	i								
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l								

(1) Quota massima di standard monetizzabile.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento (vedi art. 10.3 delle NTA del PdS).

(3) In alternativa alla monetizzazione (colonne b, d ed e) esecuzione delle opere convenzionate, è sempre ammessa la monetizzazione dello standard di qualità.

4. Modalità di intervento

Zona B2

Destinazioni d'uso art. 9		Attività costruttive								
		Manutenzione straordinaria	Restauro e ris. conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento	Riconversione	Ricostruzione	Cambio dest. uso	Nuova costruzione
Residenza extra agricola	a1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residenza agricola	a2									
Residenza di servizio ad altre attività	a3									
Alberghi	b1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Albergo residenziale	b2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Motel	b3	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residence	b4	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Residenza turistica	b5	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attività agrituristica	b6	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Complessi di uffici	c1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Uffici professionali	c2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Uffici complementari ad altre attività	c3									
Esercizi di vicinato	d1	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Media distribuzione di vendita	d2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Grande distribuzione di vendita	d3									
Centro commerciale	d4									
Autosaloni	d5									
Pubblici esercizi	d6	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Distributori di carburante	d7									
Produttiva non agricola	e1									
Artigianato di servizio	e2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attività non riconosciuta	e3									
Artigianato ed industria	e4									
Depositi a cielo aperto	e5									
Strutture a servizio azienda agricola	f1									
Allevamenti zootecnici familiari	f2									
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3									
Allevamenti zootecnici intensivi	f4									
Serre fisse	f5									
Discoteche e sale da ballo	g1									
Attrezzature per lo spettacolo	g2	PdC	PdC	PdC	PA	PdCC	PdCC	PA	PA	PA
Parcheggi privati	g3	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attrezzature sportive	g4									
Attrezzature per la salute	g5									
Parcheggi pubblici	h1	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Verde pubblico	h2	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Scuola per l'istruzione inferiore	h3	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Servizi pubblici di livello comunale	h4	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Attrezzature d'interesse generale	h5	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC			PdCC	PdCC
Impianti di interesse generale	i									
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l									

PdC = Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività

PdCC = Permesso di costruire Convenzionato in conformità ai disposti dell'art. 8

PA = Piano attuativo, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione

L'approvazione dei Piani Attuativi interni al Parco dell'Oglio Nord dovrà essere sottoposta al parere del Consorzio del Parco Oglio Nord

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		
mq/mq	Utilizzazione fondiaria	0,40 (*)	si	+10%
mq/mq	Rapporto di copertura	0,35	si	+10%
% Sf	Rapporto di permeabilità	30	-	-
mq.	Utilizzazione predeterminata	-	-	-
mq.	Copertura predeterminata	-	-	-

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

Altezza Art. 3.7 3.8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti Altezza max art. 6
Tipologia A) e B) 7.50 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/PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

7. Distanza dagli edifici**Zona B2**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

8. Distanza dalle strade**Zona B2**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/68
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

9. Recinzioni

(Vedi art. 19)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³.

E' consentito derogare alle presenti prescrizioni relative alle aree esterne al lotto nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi. In tal caso si dà luogo alla monetizzazione.

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. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in

colmo altezza di 3.50 m e 2.70 m di altezza media. 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 gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso il sopralzo, per il completamento di un solo piano, senza **aumentare** **diminuire** le distanze, qualora inferiori ai valori minimi prescritti, nel rispetto degli indici e dell'altezza massima di cui al punto 5), alle seguenti condizioni:
- distanza dalla parete finestrata dell'edificio fronteggiante non inferiore a 6,00 m;
 - distanza dai confini non inferiore a 1,50 m;
 - rispetto dei requisiti minimi di aeroilluminazione di cui all'art. 3.4.13 del Regolamento di Igiene;
- d) 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;
- e) E' vietata la costruzione di capannoni con tipologia artigianale - industriale. E' vietata la realizzazione di volumi tecnici per lo scorrimento delle gru a ponte;
- f) 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 quella 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. 24.3 - 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**

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativo ammissibile	massima Slp in mq.
Residenza extra agricola	a1	•		100	
Residenza agricola	a2		•		
Residenza di servizio ad altre attività	a3		•		
Alberghi	b1		•		
Albergo residenziale	b2		•		
Motel	b3		•		
Residence	b4		•		
Residenza turistica	b5		•		
Attività agrituristica	b6		•		
Complessi di uffici	c1		•	50	150 sul lotto
Uffici professionali	c2	•			
Uffici complementari ad altre attività	c3		•		
Esercizi di vicinato	d1		•		
Media distribuzione di vendita	d2		•		
Grande distribuzione di vendita	d3		•		
Centro commerciale	d4		•		
Autosaloni	d5		•		
Pubblici esercizi	d6		•		
Distributori di carburante	d7		•		
Produttiva non agricola	e1		•		
Artigianato di servizio	e2		•		
Attività non riconosciuta	e3		•		
Artigianato ed industria	e4		•		
Depositi a cielo aperto	e5		•		
Strutture a servizio azienda agricola	f1		•		
Allevamenti zootecnici familiari	f2		•		
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3		•		
Allevamenti zootecnici intensivi	f4		•		
Serre fisse	f5		•		
Discoteche e sale da ballo	g1		•	50	150 sul lotto
Attrezzature per lo spettacolo	g2		•		
Parcheggi privati	g3	•			
Attrezzature sportive	g4		•		
Attrezzature per la salute	g5	•			
Parcheggi pubblici	h1		•		
Verde pubblico	h2		•		
Scuola per l'istruzione inferiore	h3		•		
Servizi pubblici di livello comunale	h4		•		
Attrezzature d'interesse generale	h5		•		
Impianti di interesse generale	i		•		
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l		•		

3. Standard urbanistici

Zona B3

Destinazioni d'uso art. 9	Piano Attuativo		Permesso di Costruire Convenzionato		standard qualità	esecuzione opere a scomputo		
	a	% di a b (1)	c	% di c d (1)		e (2)	arredo urbano f	Oper e Urba g (3)
Residenza extra agricola Residenza agricola Residenza di servizio ad altre attività	a1 a2 a3	26,5 mq/ab	100	26,50 mq/ab	100	•	•	•
Alberghi Albergo residenziale Motel Residence Residenza turistica Attività agrituristica	b1 b2 b3 b4 b5 b6							
Complessi di uffici Uffici professionali Uffici complementari ad altre attività	c1 c2 c3	100% Slp	50	100% Slp	50	•	•	•
Esercizi di vicinato Media distribuzione di vendita Grande distribuzione di vendita Centro commerciale Autosaloni Pubblici esercizi Distributori di carburante	d1 d2 d3 d4 d5 d6 d7							
Produttiva non agricola Artigianato di servizio Attività non riconosciuta Artigianato ed industria Depositi a cielo aperto	e1 e2 e3 e4 e5							
Strutture a servizio azienda agricola Allevamenti zootecnici familiari Allevamenti zootecnici non intensivi Allevamenti zootecnici intensivi Serre fisse	f1 f2 f3 f4 f5							
Discoteche e sale da ballo Attrezzature per lo spettacolo Parcheggi privati Attrezzature sportive Attrezzature per la salute	g1 g2 g3 g4 g5	100%Slp	50	100%Slp	50			
Parcheggi pubblici Verde pubblico Scuola per l'istruzione inferiore Servizi pubblici di livello comunale Attrezzature d'interesse generale	h1 h2 h3 h4 h5							
Impianti di interesse generale	i							
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l							

(1) Quota massima di standard monetizzabile.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento (vedi art. 10.3 delle NTA del PdS).

(3) In alternativa alla monetizzazione (colonne b, d ed e) esecuzione delle opere convenzionate, è sempre ammessa la monetizzazione dello standard di qualità.

4. Modalità di intervento

Zona B3

Destinazioni d'uso art. 9		Attività costruttive								
		Manutenzione straordinaria	Restauro e ris. conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento	Riconversione	Ricostruzione	Cambio dest. uso	Nuova costruzione
Residenza extra agricola	a1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	
Residenza agricola	a2									
Residenza di servizio ad altre attività	a3									
Alberghi	b1									
Albergo residenziale	b2									
Motel	b3									
Residence	b4									
Residenza turistica	b5									
Attività agrituristica	b6									
Complessi di uffici	c1									
Uffici professionali	c2	Pdc	Pdc	Pdc	PA	Pdc	PdCC	PdCC	PdCC	
Uffici complementari ad altre attività	c3									
Esercizi di vicinato	d1									
Media distribuzione di vendita	d2									
Grande distribuzione di vendita	d3									
Centro commerciale	d4									
Autosaloni	d5									
Pubblici esercizi	d6									
Distributori di carburante	d7									
Produttiva non agricola	e1									
Artigianato di servizio	e2									
Attività non riconosciuta	e3									
Artigianato ed industria	e4									
Depositi a cielo aperto	e5									
Strutture a servizio azienda agricola	f1									
Allevamenti zootecnici familiari	f2									
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3									
Allevamenti zootecnici intensivi	f4									
Serre fisse	f5									
Discoteche e sale da ballo	g1									
Attrezzature per lo spettacolo	g2									
Parcheggi privati	g3	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attrezzature sportive	g4									
Attrezzature per la salute	g5	PdC	PdC	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Parcheggi pubblici	h1									
Verde pubblico	h2									
Scuola per l'istruzione inferiore	h3									
Servizi pubblici di livello comunale	h4									
Attrezzature d'interesse generale	h5									
Impianti di interesse generale	i									
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l									

PdC = Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività

PdCC = Permesso di costruire Convenzionato in conformità ai disposti dell'art. 8

PA = Piano attuativo = Piano di Recupero, Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione

5.Indici e parametri Zona B3

Indice		
u.m.	tipo	valore
mq/mq	Utilizzazione fondiaria	+20% Slp
mq/mq	Rapporto di copertura	-
% Sf	Rapporto di permeabilità	30
mq.	Utilizzazione predeterminata	-
mq.	Copertura predeterminata	-

Altezza Art. 3.7 3.8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti Altezza max art. 6
Tipologia A)	7.50 m	si	si
			9,00 m

6. Distanza dai confini Zona B3

Piano attuativo/PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

7. Distanza dagli edifici Zona B3

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

8. Distanza dalle strade Zona B3

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/68
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

9. Recinzioni
(Vedi art. 19)**10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89**

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³.

E' consentito derogare alle presenti prescrizioni relative alle aree esterne al lotto nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento degli spazi. In tal caso si da luogo alla monetizzazione.

11. Altre norme

- 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. Il volume degli accessori dovrà essere sommato al volume dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'indice fondiario previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo altezza di 3.50 m e 2.70 m di altezza media. 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 gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR, è ammesso il sopralzo, per il completamento di un solo piano, senza **aumentare** **diminuire** le distanze, qualora inferiori ai valori minimi prescritti, nel rispetto degli indici e dell'altezza massima di cui al punto 5), alle seguenti condizioni:
- distanza dalla parete finestrata dell'edificio fronteggiante non inferiore a 6,00 m;
 - distanza dai confini non inferiore a 1,50 m;
 - rispetto dei requisiti minimi di aeroilluminazione di cui all'art. 3.4.13 del Regolamento di Igiene;
- d) 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 cm 30.

ART. 25 - ZONE "C" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

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

ART. 25.1 - 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 destinazioni d'uso e 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: le destinazioni d'uso e le 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.

ART. 25.2 - ZONA "C2" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA ATTUATA O IN**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. Per recinzioni e destinazione d'uso degli edifici si applicano le norme della zona "B2".

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA**ART. 26 - ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI "D"**

Il PGT identifica con le zone "D" le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Si articolano in "D1" - Zona produttiva consolidata, "D2" - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica PIP con comparti attuati o in fase di attuazione.

ART. 26.1 - ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA "D1"**1. Definizione**

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio - piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

2. Destinazioni d'uso**Zona D1**

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativi ammissibile	massima Slp in mq.
Residenza extra agricola	a1		•		Max 2 alloggi per attività da 150 m ²
Residenza agricola	a2		•		
Residenza di servizio ad altre attività	a3	•		20% Slp	
Alberghi	b1		•		
Albergo residenziale	b2		•		
Motel	b3		•		
Residence	b4		•		
Residenza turistica	b5		•		
Attività agrituristica	b6		•		
Complessi di uffici	c1		•		
Uffici professionali	c2		•		
Uffici complementari ad altre attività	c3	•		20% Slp	
Esercizi di vicinato	d1	•		10 % Slp	150 per attività 500 per attività
Media distribuzione di vendita	d2	•		30% Slp	
Grande distribuzione di vendita	d3		•		1500 per attività 500 per attività
Centro commerciale	d4		•		
Autosaloni	d5	•		100% Slp	
Pubblici esercizi	d6	•		20% Slp	
Distributori di carburante	d7		•		
Produttiva non agricola	e1		•		
Artigianato di servizio	e2		•		
Attività non riconosciuta	e3		•		
Artigianato ed industria	e4	•		100% Slp	
Depositi a cielo aperto	e5	•		100% Slp	
Strutture a servizio azienda agricola	f1		•		
Allevamenti zootecnici familiari	f2		•		
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3		•		
Allevamenti zootecnici intensivi	f4		•		
Serre fisse	f5		•		
Discoteche e sale da ballo	g1	•		100% Slp	1500 per attività 1500 per attività
Attrezzature per lo spettacolo	g2	•		100% Slp	
Parcheggi privati	g3	•		100% Slp	1500 per attività
Attrezzature sportive	g4		•		
Attrezzature per la salute	g5	•		100% Slp	
Parcheggi pubblici	h1	•		100% Slp	
Verde pubblico	h2	•		100% Slp	
Scuola per l'istruzione inferiore	h3		•		
Servizi pubblici di livello comunale	h4		•		
Attrezzature d'interesse generale	h5		•		
Impianti di interesse generale	i	•			
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l		•		

3. Standard urbanistici

Zona D1

Destinazioni d'uso art. 9		Piano Attuativo		Permesso di Costruire Convenzionato		standard qualità	esecuzione opere a scomputo		
		a	% di a b (1)	c	% di c d (1)		e (2)	arredo urbano f	Opere Urban I g
Residenza extra agricola	a1	26,50 mq/ab	100	26,5 mq/ab	100	•	•	•	•
Residenza agricola	a2								
Residenza di servizio ad altre attività	a3								
Alberghi	b1								
Albergo residenziale	b2								
Motel	b3								
Residence	b4								
Residenza turistica	b5								
Attività agrituristica	b6								
Complessi di uffici	c1	100% Slp	50	100% Slp	50	•	•	•	•
Uffici professionali	c2								
Uffici complementari ad altre attività	c3								
Esercizi di vicinato	d1	100% Slp	50	100% Slp	50	•	•	•	•
Media distribuzione di vendita	d2	120% Slp	50	120% Slp	50				
Grande distribuzione di vendita	d3	100% Slp	50	100% Slp	50				
Centro commerciale	d4								
Autosaloni	d5								
Pubblici esercizi	d6								
Distributori di carburante	d7								
Produttiva non agricola	e1	20% Sc	50	20% Sc	50	•	•	•	•
Artigianato di servizio	e2								
Attività non riconosciuta	e3								
Artigianato ed industria	e4								
Depositi a cielo aperto	e5								
Strutture a servizio azienda agricola	f1								
Allevamenti zootecnici familiari	f2								
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3								
Allevamenti zootecnici intensivi	f4								
Serre fisse	f5								
Discoteche e sale da ballo	g1	100% Slp	0	100% Slp	0	•	•	•	•
Attrezzature per lo spettacolo	g2	150% Slp	0	150% Slp	0				
Parcheggi privati	g3	100% Slp	50	100% Slp	50				
Attrezzature sportive	g4								
Attrezzature per la salute	g5								
Parcheggi pubblici	h1								
Verde pubblico	h2								
Scuola per l'istruzione inferiore	h3								
Servizi pubblici di livello comunale	h4								
Attrezzature d'interesse generale	h5								
Impianti di interesse generale	i								
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l								

(1) Quota massima di standard monetizzabile.

(2) Quota aggiuntiva di standard finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento (vedi art. 10.3 delle NTA del PdS).

(3) In alternativa alla monetizzazione (colonne b, d ed e) esecuzione delle opere convenzionate, è sempre ammessa la monetizzazione dello standard di qualità.

4. Modalità di intervento

Zona D1

Destinazioni d'uso art. 9		Attività costruttive								
		Manutenzione straordinaria	Restauro e ris. conservativo	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione urbanistica	Ampliamento	Riconversione	Ricostruzione	Cambio dest. uso	Nuova costruzione
Residenza extra agricola	a1									
Residenza agricola	a2									
Residenza di servizio ad altre attività	a3	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC
Alberghi	b1									
Albergo residenziale	b2									
Motel	b3									
Residence	b4									
Residenza turistica	b5									
Attività agrituristica	b6									
Complessi di uffici	c1									
Uffici professionali	c2									
Uffici complementari ad altre attività	c3	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC
Esercizi di vicinato	d1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdC	PdC	PdC	PdCC
Media distribuzione di vendita	d2	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Grande distribuzione di vendita	d3									
Centro commerciale	d4									
Autosaloni	d5	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Pubblici esercizi	d6	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Distributori di carburante	d7									
Produttiva non agricola	e1									
Artigianato di servizio	e2									
Attività non riconosciuta	e3									
Artigianato ed industria	e4	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Depositi a cielo aperto	e5	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Strutture a servizio azienda agricola	f1									
Allevamenti zootecnici familiari	f2									
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3									
Allevamenti zootecnici intensivi	f4									
Serre fisse	f5									
Discoteche e sale da ballo	g1	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Attrezzature per lo spettacolo	g2	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Parcheggi privati	g3	PdC	PdC			PdC		PdC		PdC
Attrezzature sportive	g4									
Attrezzature per la salute	g5	PdC	PdC	PdC	PA	PdC	PdCC	PdCC	PdCC	PdCC
Parcheggi pubblici	h1	PdC	PdC			PdC		PdC		PdC
Verde pubblico	h2	PdC	PdC			PdC		PdC		PdC
Scuola per l'istruzione inferiore	h3									
Servizi pubblici di livello comunale	h4									
Attrezzature d'interesse generale	h5									
Impianti di interesse generale	i	PdC	PdC			PdC		PdC		PdC
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l									

PdC = Permesso di costruire, Denuncia Inizio Attività

PdCC = Permesso di costruire Convenzionato in conformità ai disposti dell'art. 8

PA = Piano attuativo, Piano di Recupero, Piano Particolareggiato e Piano di Lottizzazione

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 P.G.T.
u.m.	tipo	valore		
mq/mq	Utilizzazione fondiaria	1.00	si	+10%
mq/mq	Rapporto di copertura	0.60	si	+10%
% Sf	Rapporto permeabilità	15	-	-
mq.	Utilizzazione predeterminata	-	-	-
mq.	Copertura predeterminata	-	-	-

Altezza Art. 3.7 3.8	allineamenti	Mantenimento dell'altezza preesistente eccedente l'altezza prescritta negli interventi con PA e PdCC	Sottotetti Altezza max art. 6
10.00 m	si	-	-

6. Distanza dai confini**Zona D1**

Piano attuativo/PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 5.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

7. Distanza dagli edifici**Zona D1**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Pari a H/2, mai < 10.00	Secondo P.A.	Pari a H/2, mai < 5.00

8. Distanza dalle strade**Zona D1**

Piano attuativo/ PdC Convenzionato		Permesso di Costruire
Esterni al comparto	Interni al comparto	
Allineamento oppure secondo DM 2/4/68	Secondo P.A.	Allineamento oppure secondo DM 2/4/68
Salvo maggiori distanze indicate nelle tavole di piano		

9. Recinzioni

(Vedi art. 19)

10. Parcheggi pertinenziali L. 122/89

La dotazione di spazi a parcheggio, dovrà essere garantita nella misura minima di 1 m² ogni 10 m³.

11. Altre norme

- Ai fini dell'applicazione della Legge 122/89, il volume degli edifici produttivi, direzionali e commerciali, viene determinato moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale di 4,00 m;
- 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;

- c) 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;
- d) 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;
- e) E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà;
- f) 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 metrocubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metrocubo (concentrazione media oraria);
- g) 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. 26.2 - 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 già attuati o in corso di attuazione.
Sono fatti salvi le norme e gli indici previsti nel PIP; sono ammesse le destinazioni d'uso e recinzioni della zona "D1".

CAPO III – AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

ART. 27 - ZONE AGRICOLE “E”

Le zone destinate alle attività agricole “E” sono divise nelle sottozone “E1” (Agricolo-Produttiva) ed “E2” (Agricola di salvaguardia) comprendente: i corridoi ecologici; le fasce di tutela dei corsi d’acqua con vincolo ambientale esterne alle zone A e B: le fasce di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione.

In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle conduzioni del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall’art. 60 LR 12/2005 e successive modifiche.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.

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.

Per lo sviluppo sostenibile sono da evitare la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra.

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.

A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell’ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico. Salvo diversa specificazione nelle norme particolari delle sottozone “E1”, “E2”, in tutte le zone “E” si applicano le norme generali di cui ai successivi punti 1 e 2.

1 – Destinazioni d’uso

Attività agricola. Le attività definite al punto 2, allegato “A”, della Legge regionale 7 febbraio 2000, n. 7 e dall’art. 1 del DLgs 18 maggio 2001, n. 228, a norma dell’art. 7 della Legge 5 marzo 2001, n. 57, svolte da soggetti iscritti al registro imprese, sezione speciale imprenditori agricoli.

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 9, sono di norma classificate destinazioni d’uso principali di aree ed edifici, le seguenti destinazioni:

- a) Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale (L):
 - 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; tali destinazioni d’uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato da parte dei soggetti interessati, che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità
- b) Attività agricola (F):
 - attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano

nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

- attività agrituristica;
- attività florovivaistica;
- attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli;

c) Impianti di interesse generale (I):

d) Residenza pertinente la conduzione di attività agricola (a2).

Sono sempre escluse tutte le destinazioni d'uso principali elencate all'art. 9 non comprese fra quelle sopra indicate.

I progetti degli interventi interessanti la zona agricola dovranno essere redatti in conformità alla DGR Lombardia n. 7/11045 del 08.11.02 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico - edilizi

A tutte le aree ricadenti nella zona "E" è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla LR 12/2005, art. 55 e successive modifiche ed integrazioni.

In tutte le zone "E" sono esclusi gli interventi che prevedano:

- a) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Consorzi di Bonifica e Comuni;
- b) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- c) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della LR 08.08.1998 n. 14;

Tali interventi sono ammessi solo se si verifica una delle seguenti condizioni:

- che siano inseriti in strumenti di programmazione o pianificazione comunale o che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale,
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche, idrogeologiche; e di compatibilità paesistica.

Particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche degli insediamenti rurali dell'ambito paesistico in cui ricadono, con particolare riguardo alle tipologie architettoniche, ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze dei tetti.

Nella realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere adottati criteri igienici e di sicurezza contenuti nel Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 – N. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento.

La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto

degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto.

Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti piano altimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano. Anche in tal caso dovrà essere redatto uno studio di incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico.

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.

Gli edifici esistenti (con esclusione di quelli che ricadono nelle fasce di rispetto dell'art 28), non adibiti all'uso agricolo o dimessi dalla attività agricola, privi di valore storico e ambientale, individuati nelle tavole del PdR con le sigle, (ai), (p), (c), e (r) circonscritte 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 20,5% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di 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.

Per gli edifici esistenti, non adibiti all'uso agricolo o dimessi dalla attività agricola, connotati invece di valore storico e ambientale, individuati nelle tavole del PdR con le sigle, (ai), (p), (c), e (r) circonscritte da doppio cerchio, sono applicabili le norme dell'art. 29.

Per gli allevamenti esistenti di bovini, siti a distanza inferiore a quella prescritta dal PdR. per i nuovi allevamenti, è ammesso l'ampliamento e solo in allontanamento dal perimetro delle zone omogenee A, B, C, D, SP; la distanza dovrà risultare non inferiore a m. 100.

E' inoltre ammissibile la riconversione in attività artigianali, previa specifica variante al PdR, di tutti i fabbricati agricoli posti in prossimità delle zone "urbane" del PGT (entro una fascia di m. 250) a condizione che distino almeno 100 m. da altri fabbricati agricoli posti a distanza superiore dalle zone "urbane" del PGT.

3 - Recinzioni

Sono vietate nelle aree libere le recinzioni fisse in muratura od altro materiale, fatta eccezione per siepi ed alberature a filari con essenze tipiche della zona o elencate nelle tabelle A) e B) allegate.

Per gli edifici esistenti e per i nuovi insediamenti produttivi legati all'attività agricola, è ammessa la recinzione con muro cieco di altezza non superiore a m 2,50, realizzato in

muratura tradizionale con entrambe le facciate intonacate, sormontato da tettuccio in coppi ad uno o due falde o da mattoni a mezzo arco, limitatamente all'area pertinenziale necessaria e giustificata da esigenze di sicurezza opportunamente motivata e comunque per una superficie non superiore a 10 volte la superficie coperta dagli edifici. La recinzione sarà mascherata con siepe sempreverde di essenze tipiche della zona o elencate nelle tabelle A) e B) allegate. In fregio alle strade provinciali, comunali e vicinali il muretto di recinzione non potrà superare l'altezza max di m. 1,00.

Sono sempre ammesse delimitazioni della proprietà, escluse le aree boscate, costituite da:

- paletti in legno con altezza non superiore a 120 cm e collegati da un massimo di 4 corsi di filo di ferro non spinato;
- da steccati in legno;
- da siepi con essenze tipiche della zona.

Tali delimitazioni vanno interrotte almeno ogni 100 m per la formazione di passaggi pedonali ed in corrispondenza dei sentieri esistenti.

Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina.

Le recinzioni e le delimitazioni di proprietà realizzate in fregio a strade vicinali, consorziali e sentieri, vanno arretrate alla maggiore distanza fra 1.50 m dal ciglio strada e 3.00 m dall'asse strada. Sono fatte salve le maggiori distanze dal ciglio delle strade provinciali e comunale previste dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada

E' ammesso il completamento di recinzioni esistenti in deroga alle presenti norme qualora rivestano valore storico e paesaggistico-ambientale per tipologia, tecnica costruttiva e materiali di pregio impiegati. Se ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico DLgs 42/2004 -, la deroga è ammissibile su parere favorevole della Commissione per il Paesaggio ai sensi dell'art. 81 della LR 12/2005.

Per le recinzioni da realizzare in fregio al reticolo idrico si applicano norme e prescrizioni di cui al CAPO VII "NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI".

ART. 27.1 - ZONA "E1" - AGRICOLO - PRODUTTIVA

1 - Definizione

In queste zone l'obiettivo primario è la tutela dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali, per l'allevamento in genere e per le serre.

2 – Destinazioni d'uso

Vedi art. 27, punto 1.

3 – Standard urbanistici

Gli interventi edilizi eseguiti in questa zona sono esenti dall'applicazione del Capo IV della LR 12/05.

4 – Modalità d'intervento

- Intervento diretto (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione);
- progetto paesistico di dettaglio per interventi di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua secondaria o della viabilità poderal e per le nuove costruzioni.

5 - Indici e parametri

I parametri edilizi applicabili sono quelli previsti dall'art. 59 della LR 12/2005, successive modifiche e integrazioni.

a) Edifici ad uso agricolo e produttivo (art. 9, lettera F), punti f1, f2, f3, f4):

Uf = max 0,10 m²/m³ della superficie aziendale;

H = max 7,50 m, pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore;

Dc = minima 7,50 m – Sono fatte salve le maggiori distanze dal reticolo idrico prescritte al CAPO VII “ NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI”.

Ds = minima 20,00 m – E' fatta salva la maggiore distanza minima di 75,00 m prevista dalla art. 29, comma 1, per le strade di valore storico - ambientale e delle strade provinciali e di 150,00 m per i corsi d'acqua con vincolo ambientale di cui all'art. 28.

I nuovi edifici adibiti a deposito scorte ed attrezzi agricoli (**f1**) devono rispettare la distanza minime di 100,00 m dalle “zone urbane” e di 50,00 m dalle abitazioni di Terzi.

I nuovi edifici adibiti per gli allevamenti zootecnici (**f2, f3 e f4**) devono rispettare le seguenti distanze minime dalle” zone urbane” e dalle abitazioni dei Terzi:

Nuovi Allevamenti Classi dimensionali (art. 9, lettera f2, f3, f4)	Distanze minime in metri da:	
	zone urbane (*)	Abitazione Terzi
(f2) - A carattere familiare	50,00	50,00
(f3) – BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile di 900 ql. (f4) -IDEM con numero di animali e comunque con peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	200,00	50,00
(f3) – OVINI - CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile di 100 ql. (f4) - IDEM con numero di animali e comunque con peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500,00	100,00
(f3) – SUINI - VITELLI a carne bianca numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile di 100 ql. (f4) - IDEM con numero di animali e comunque con peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	200,00	50,00
(f3) – CONIGLI – POLLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI – ANATRE – FARAONE - STRUZZI numero max 2500 capi e comunque con peso vivo max allevabile di 100 ql. (f4) - IDEM con numero di animali e comunque con peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500,00	100,00
(f4) - ANIMALI DA PELLICCIA	500,00	100,00
(f4) - ALLEVAMENTI E PENSIONI PER CANI	200,00	50,00

(*) Il perimetro delle “zone “urbane”, dal quale misurare la distanza minima prescritta, è quello delimitante le zone omogenee A, B, C, D, SP ed Ambiti di Trasformazione.

Per i nuovi allevamenti di BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI - SUINI (FINO A CAPI 3500) CONIGLI - GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE - STRUZZI è ammessa

la distanza di 350,00 m dalle zone edificabili e edificate del PGT - PdR 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).
- sistemi di aspirazione dell'aria con abbattimento degli odori, prima dell'immissione in atmosfera, per allevamenti che si esercitano esclusivamente in locali chiusi.
- formazione di doppia barriera di alberatura con essenze autoctone.

Le nuove destinazioni residenziali, commerciali o attività terziaria del PGT - PdR possono mantenere le stesse distanze dagli allevamenti che adottano tali sistemi, con riferimento anche ad allevamenti esistenti che vengano riconvertiti adottando gli accorgimenti di cui sopra.

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

Non viene adottato il "principio di reciprocità", pertanto sono tenuti al rispetto dei suddetti vincoli di distanza e inedificabilità soltanto coloro che intendano realizzare edifici ad uso agricolo produttivo.

Qualora la realizzazione di nuove stalle preveda uno spostamento di allevamenti esistenti, ubicati in prossimità delle abitazioni, che risolve i problemi igienici relativi è data la possibilità di deroga alle distanze previste.

b) Edifici per la residenza pertinente (art. 9, lettera A, punto a2)

Uf = max 0,03 m²/m³ con un massimo di 500 m³ per alloggio e per nucleo familiare

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

Dc = distanza dai confini: 7,50 m – Sono fatte salve le maggiori distanze dal reticolo idrico prescritte al CAPO VII "NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI".

Ds = minimo 10,00 m – E' fatta salva la maggiore distanza minima di 75,00 m prevista dall'art. 29, comma 1, per le fasce di rispetto delle strade di valore storico - ambientale e delle strade provinciali e di 150,00 m per le fasce di rispetto dei corsi d'acqua con vincolo ambientale di cui all'art. 28.

De = distanze dagli edifici residenziali anche di Terzi: 10,00 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.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Dovrà essere garantita una distanza minima di 20,00 m dalle stalle dell'azienda di cui sono pertinenza ottenuta anche frapponendo edifici a destinazione **(f1)**.

Per gli edifici esistenti di categoria a) e b) posti a distanze inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni, è ammesso l'ampliamento non superiore al 75% della superficie lorda di pavimento per una sola volta. L'ampliamento così realizzabile non dovrà comportare la riduzione delle distanze esistenti.

Le distanze sopra indicate non dovranno comunque risultare inferiori a quelle prescritte dal Regolamento di igiene vigente.

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.

e) Serre (art. 9, lettera F, punto f5)

Uf = max m^2/m^3 della superficie aziendale

H = max 4,50 m

Dc = minimo 7,50 m – Sono fatte salve le maggiori distanze dal reticolo idrico prescritte al CAPO VII “ NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI”.

Ds = minimo 10,00 m - E' fatta salva la maggiore distanza minima di 75,00 m prevista dall'art. 29, comma 1, per le strade di valore storico - ambientale e delle strade provinciali e di 150,00 m per i corsi d'acqua con vincolo ambientale di cui all'art. 28.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse ossia rapporto aeroilluminante (superficie illuminata/superficie prevista) pari almeno a 16/8.

Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

Premesso che, in considerazione delle problematiche dell'inquinamento da nitrati delle acque di falda, riscontrate in molti comuni lombardi, la Regione, in sede di approvazione del PROGRAMMA DI TUTELA E USO DELLE ACQUE (PTUA) (DGR n. 2244 del 29 marzo 2006), ha individuato le “zone vulnerabili da nitrati di origine agricola” ed ha provveduto a rivedere ed aggiornare gli elenchi dei comuni vulnerabili. Considerato che, dalla consultazione dell' Appendice D – Tabella C, delle NTA del PTUA (elenchi dei comuni vulnerabili) si evince che il comune di Borgo San Giacomo, pur non rientrando tra i comuni “vulnerabili”, rientra però tra i comuni in “zone di attenzione”.

Considerato inoltre che, sempre secondo il PTUA, sono designate come “zone di attenzione” i territori dei comuni nei quali occorre monitorare la falda più superficiale al fine di mettere in luce l'insorgenza di eventuali fenomeni di inquinamento da sostanze azotate.

Tutto ciò considerato si ritiene necessario introdurre determinate regole, nell'ambito delle procedure urbanistiche di “permesso di costruire” per nuovi allevamenti e/o per ampliamenti degli allevamenti esistenti, finalizzate a contenere e regolare l'espansione del settore agro-zootecnico, per evitare l'insorgere di problemi di inquinamento da nitrati delle falde acquifere. Si elencano pertanto di seguito le prescrizioni da applicarsi nel caso di realizzazione di nuovi allevamenti e/o ampliamenti degli allevamenti esistenti.

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo o la DIA con apposita Relazione Tecnica.

La Relazione Tecnica dovrà comprendere i seguenti aspetti:

- La descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali. In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale" allegate al progr. Giara3. Si precisa, comunque, che i succitati dati minimi non devono essere aumentati, aumentando in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel PUA. Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).
- Il Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici. È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il PUA in conformità all'allegato ERSAL del 1992 "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedo-agronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico. Si precisa che, anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti), non si ritiene sufficiente presentare il PUA come previsto dalla legge 37/93 e Regolamento attuativo vigente, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti. Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'ERSAL per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti. Di conseguenza si ritiene necessario, in funzione della notevole eterogeneità dei suoli di Borgo San Giacomo, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.
- Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui. Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dal Regolamento della LR 37/93 in vigore. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa attuale.

Il PUA e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. LR 93/80 ora LR 12/2005, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo. Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

6 - Allevamenti di grandi dimensioni

Sono considerati allevamenti di grandi dimensioni, gli allevamenti definiti più sopra, nella sezione "Classificazione degli allevamenti per dimensione". Per gli allevamenti di grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un PE comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra

Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di Piano attuativo.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Borgo San Giacomo o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite di cui al regolamento attuativo della LR 37/93, il 50% della superficie necessaria indicata dal PUA di cui al punto 2).

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di impianto di depurazione con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".

I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale. Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola. Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal PUA di cui al punto 2) potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di convenzioni con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- 1) durata minima quinquennale dal momento del rilascio del Permesso di costruire;
- 2) dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal PUA;
- 3) dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano culturale del PUA.

ART. 27.2 - ZONA "E2" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA – CORRIDOI ECOLOGICI – FASCE DI TUTELA DELLA VIABILITA' STORICA E DELLA GRANDE COMUNICAZIONE

1 - Definizione

L'obiettivo di questa zona è di garantire: distanze adeguate tra le aree consolidate e di trasformazione del PGT e gli edifici destinati alle attività agricole; di connettere macchie di habitat naturale con funzione di canale per lo spostamento di animali e di spore e per favorire lo scambio genetico tra le popolazioni; di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione.

2 – Destinazioni d'uso

Vedi art. 27, punto 1.

3 – Standard urbanistici

Gli interventi edilizi eseguiti in questa zona sono esenti dall'applicazione del Capo IV della LR 12/05.

4 - Modalità di intervento

- Intervento diretto (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con

ricostruzione, ampliamento, e nuova costruzione);

- Progetto paesistico di dettaglio per interventi di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua secondaria e della viabilità podereale e per le nuove costruzioni.

5 – Indici e parametri

- Non sono ammessi nuovi insediamenti agricoli;
- Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 27. punto 2 Modalità di intervento e parametri urbanistico – edilizi;
- Le aree concorrono all'edificabilità della sottozona "E1" con lo stesso indice di utilizzazione fondiaria max **Uf** di 0,10 m²/m² di superficie aziendale, per gli edifici ad uso agricolo e produttivo (**art. 9, lettera F, punti f1, f2, f3 e f4**) e di 0,03 m³/m² per la residenza pertinente (**art. 9, lettera A, punto a2**);
- In questa zona, fatta esclusione delle aree comprese nei corridoi ecologici e nella fasce di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione, sono ammesse nuove stalle di bovini da latte, purchè realizzate a seguito di dismissione di allevamenti esistenti in prossimità di abitazioni e che risolvano i relativi problemi igienici, con indice di utilizzazione fondiaria max Uf di 0,01 m²/m² di superficie aziendale. Per gli altri indici e parametri di applica la disciplina della sottozona "E1".
- Minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agriturismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e dell'azienda agricola costituita.

ART. 28 - AMBITI DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA CON VINCOLO AMBIENTALE IN ZONA "E2"

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):

- Roggia Fratta - tutto il corso e per 150 m su entrambi i lati;
- Roggia Gambalone - tutto il corso e per 150 m su entrambi i lati;
- 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 vigente 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 nella sottozona "E2", non sono ammesse nuove costruzioni;
- sugli edifici esistenti di valore paesistico ambientale si applicano le norme di cui all'art. 29;
- 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
- f. l'area delle fasce può essere utilizzata per costituire la superficie aziendale ai fini della edificabilità nelle zone agricole "E1", "E2".
 - g. E' vietata la copertura e/o tombinatura.
 - h. 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.
 - i. E' fatta salva la possibilità di realizzare ponticelli pedonali e carrai necessari per creare l'accesso a fondi interclusi.
 - j. 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.
 - k. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei Programmi di Ristrutturazione della rete viaria, e solo per casi motivati, potrà eseguire la tombinatura delle rogge.

ART. 29 - 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 (**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;
- la recinzione della proprietà nei limiti e con le caratteristiche costruttive di cui all'art. 27 punto 3 - Recinzioni nelle zone agricole "E1" e "E2".

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 descritte al CAPO VII “NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI”.

CAPO IV – AMBITI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART.30 - 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 contesto;
- 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 e le fasce di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione;
- 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) i boschi, le frange boscate, i filari di piante, le siepi e gli alberi isolati d'alto fusto;
- 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) e d), l'attività agricola rappresenta la garanzia della conservazione della zona, anche se i modi in cui questa viene condotta possono rappresentare un fattore di compromissione ambientale.

Sono di norma vietati, o limitati gli interventi di nuova costruzione 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.

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.

Per gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili si applicano le seguenti norme:

- per il reticolo idrico: artt. 27, 27.1, 27.2, 28, 32 e 35;
- per le fasce di rispetto delle strade storiche e della grande viabilità: artt. 13, comma 1 e 32;
- per le aree di salvaguardia paesistico ambientale tra i sistemi dei parchi ed i cinque centri storici, i corridoi ecologici, le fasce di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione: artt. 27, 27.1, 27.2, 28, 29 e 32;
- per il sistema dei parchi: Parco Regionale Oglio Nord – Fascicolo allegato II; PLIS Roggia Savarona: artt. 31 e 32;
- per i cinque nuclei di antica formazione: artt. 22 e 32, tavole "Censimento nuclei ed edifici di interesse storico ed Allegato I – Gradi di Operatività;

Art. 31 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE ROGGIA SAVARONA

Nelle tavole di piano è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona, **da istituire** *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 G.P. 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, e del Programma Pluriennale degli interventi aventi i seguenti contenuti:

- a) individuazione delle aree compatibili con l'attività agricola e delle potenzialità edificatorie ai soli fini agricoli;
- b) individuazione delle aree e degli interventi finalizzati alla tutela e/o ricostituzione e riqualificazione dell'ambiente naturale e dei caratteri del paesaggio;
- c) disegno del sistema dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri e delle attrezzature per la sosta e fruizione a questi connesse;
- d) ambiti per la localizzazione delle attrezzature ricreative e sportive e relative norme volumetriche e morfologiche;
- e) definizione degli eventuali strumenti di programmazione di settore, necessari alla gestione del parco (piano di rimboschimento, ecc.);
- f) data la presenza all'interno del perimetro dell'antico nucleo di Padernello, dovranno essere definiti gli interventi possibili onde garantire la permanenza della comunità locale, fondamentale per la sopravvivenza dei valori storico architettonici presenti.

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:

E' vietato:

- 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;
- 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 esistenti;
- 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.

Art. 32 - BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, viva o naturale del paesaggio di Borgo San Giacomo che rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee e delle relative norme. I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nelle tavole 6 e 7 del DdP della rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del PGT - PdR.

A - Componenti fisico naturali:

1. Paesaggio della pianura irrigua dei fontanili
2. Paesaggio delle fasce fluviali
3. Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate
- 4. Terrazzi naturali**
- 5. Aree adiacenti ai corpi idrici principali**
- 6. Pioppeti**
- 7. Aree agricole di valenza paesistica**
- 8. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale e fontanili attivi**

B - Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:

9. Colture specializzate
10. Seminativi e prati in rotazione culturale
11. Fiume, rogge, canali irrigui
12. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale
13. Vegetazione ripariale – alberature isolate
14. Alberature stradali
15. Edifici di interesse ambientale "le caschine" architetture e manufatti storici puntuali

C - Componenti del paesaggio storico culturale:

16. Rete stradale storica principale e storico-culturale
17. Piste ciclo pedonali di valenza paesistica

D - Componenti del paesaggio urbano:

18. I nuclei di antica formazione

E - Rilevanza paesistica:

19. Ambiti di elevato valore percettivo – siti notevoli
20. Fasce di rispetto ambientale e di valenza paesistica
21. Punti e visuali panoramiche

F - Componenti di criticità e degrado di paesaggio:

22. Discariche ed ambiti degradati

G – Gradi di sensibilità paesistica - Esame paesistico dei progetti**A - Componenti fisico naturali****1 - Paesaggio della pianura irrigua dei fontanili**

La bonifica secolare iniziata dagli etruschi e tramandata dai romani e conseguentemente continuata

nell'alto medioevo ha costruito il paesaggio dell'odierna pianura irrigua dal Sesia al Mincio. Da sempre perfetto strumento per la produzione agricola ad altissimo reddito, reca sul suo territorio le tracce delle successive tecniche colturali e di appoderamento. Il territorio del comune di Borgo San Giacomo è configurato dal tipo di coltura cerealicola. Soggetta alla meccanizzazione l'agricoltura ha ridotto le partiture poderali e, conseguentemente gli schermi arborei (siepi, filari) e talvolta anche il sistema irriguo mediante intubamento.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
Sono da conservare e tutelare i solchi vallivi delle rogge e del Fiume Oglio con la vegetazione riparia; le lanche di Acqualunga: la trama del reticolo idrico minore e dell'appoderamento.
- Per l'utilizzo agricolo:
Sono da evitare le trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e le modifiche dei caratteri salienti. Sono da salvaguardare ed incentivate le colture arboree.
- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)
Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali. L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade deve seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del terreno, privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.
Dovranno inoltre essere attentamente progettate le opere necessarie al regolare deflusso delle acque, al fine di evitare ruscellamento e frane. Sono ammessi: -la manutenzione delle strade campestri esistenti e della relativa segnaletica, -gli adattamenti e le rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, dell'ingegneria naturalistica.
A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di difesa dei suoli. L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi; deve essere posta particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti
Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti esistenti sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

2 – Paesaggi delle valli fluviali

E' l'ambito della pianura determinato dall'antica divagazione del Fiume Oglio. Le aree sono poco urbanizzate, è totalmente compreso nel Perimetro del Parco Regionale Oglio Nord già dotato di Piano Territoriale di Coordinamento (vedi allegato II – Norme Tecniche di Attuazione Parco Oglio Nord).

Indirizzi di tutela

Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione specifiche del Parco Oglio Nord.

3 – Boschi di latifoglie, macchie, frange boscate.

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre, e comunque come definito dalla normativa vigente in materia forestale.

Si definiscono macchie arbustive e frange boscate quelle parti di territorio ricoperte da vegetazione naturale o semi naturale, formata da cespugli e alberi isolati o in gruppi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone. I boschi di latifoglie e le frange boscate sono posti per la maggior parte lungo le sponde riparie dei corsi d'acqua.

I indirizzi di tutela

- Per mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
E' necessaria la conservazione delle risorse boschive e dei loro caratteri ecologici e paesistici. Sono necessari: la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco; è vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti; è vietata la recinzione delle aree boscate.
- Per l'utilizzo agricolo:
è necessaria la valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.
Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate, il dissodamento, la sostituzione del bosco con altre colture, l'allevamento zootecnico; sono da favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente.
Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici.
Tutte le operazioni sopra elencate dovranno essere condotte nel rispetto della normativa vigente in materia forestale.
- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovi impianto):
Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali;
Non sono consentite nuove infrastrutture stradali, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da valutazioni di impatto ambientale;
Non è consentita l'installazione di nuovi elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici o apertura di cave e discariche;
- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:
per quanto concerne eventuali i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT - PdR, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale; sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di eventuali manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
Non sono consentite nuove costruzioni se non inserite in programmi compresi in strumenti di programmazione e pianificazione approvati dai relativi livelli istituzionali.

4 – Terrazzi naturali**Terrazzi morfologici**

I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento dei versanti delle principali vallate operato in parte dai grandi ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione per opera dei corsi d'acqua.

Ciò ha dato luogo a terrazzi fluvio-glaciali di differente composizione litologica, che interrompono la continuità morfologica del versante verso il fondovalle; essi sono caratterizzati da pianori più o meno ampi, delimitati da orli morfologici e da ripide scarpate di raccordo al fondovalle. Ne risultano situazioni morfologiche di forte contrasto con l'ambiente circostante e di grande rilevanza paesistica: i terrazzi, per il loro carattere solitamente deforestato, si configurano come potenti elementi di contrasto con l'omogeneità della copertura boschiva dei versanti.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il fondovalle. Spesso, a causa della profonda incisione operata dagli affluenti del corso d'acqua principale, si presentano in lembi non troppo estesi, posti alle medesime quote sia sui due versanti del corso d'acqua che li ha generati, che sulle due sponde degli affluenti che li

hanno erosi. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio e, alternativamente, a piccoli orti di sostentamento aziendale. Inoltre, proprio per la loro morfologia e per il panorama che da essi si gode, sono intensamente utilizzati anche a fini insediativi. La valenza visiva dei terrazzi è forte rispetto a punti di vista collocati a quote relativamente elevate, mentre dal fondovalle assumono rilevanza visiva principalmente gli orli e le scarpate.

Indirizzi di tutela

- **Per mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:**

- **Mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei terrazzi morfologici, attraverso un uso del suolo agronomico, volto al potenziamento dei prati, con funzione di sostegno alla zootecnia locale.**
- **Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.**
- **L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.**
- **Vietare l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per fini diversi da quelli agronomici e forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.**
- **Nei ripiani ampi non interclusi occorre operare in modo da non alterare il delicato equilibrio geologico; pertanto è preferibile che ogni intervento sia commisurato alle reali condizioni geologiche dell'area, in modo da non innescare fenomeni di dissesto o di alterazione degli equilibri naturali.**

- **Per l'utilizzo agricolo**

- **Sono sconsigliabili usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.**
- **Evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;**
- **Sui ripiani residuali interclusi nei boschi e non più utilizzati, è opportuno favorire l'avanzamento naturale del bosco.**

- **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**

- **Nella costruzione di strade, anche a carattere agro-silvo-pastorale, e di elettrodotti, si dovrà privilegiare il passaggio a margine dei ripiani, piuttosto che il loro intaglio trasversale.**
- **Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.**
- **Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale.**
- **Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.**

- **Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti**

- **Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono**

ammessi tutti gli interventi consentiti dai PRG, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricola-produttiva, purchè gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio, sulla base di indirizzi specifici emanati dal Piano paesistico Comunale.

- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

• **Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati**

- Il piano Paesistico comunale indicherà gli areali della componente in oggetto dove appare accettabile la trasformazione finalizzata a nuove costruzioni per strutture agro-produttive. Tali costruzioni saranno comunque subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel citato Piano Paesistico Comunale.

a) **Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.**

- Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, in coerenza con le indicazioni di massima individuate dalla tavola paesistica di dettaglio del P.T.C.P. le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali, con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a) **giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;**

b) **ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;**

c) **eventuali opere di mitigazione degli effetti.**

- Il Piano Paesistico Comunale individuerà le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività a cielo aperto, costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.

- Nell'ambito di detto piano verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.

5 - Aree adiacenti ai corpi idrici principali

Aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura o dei fondovalle, delimitate da orli di terrazzo.

Bassi terrazzi degli alvei abbandonati, eccezionalmente sommersi, con presenza di tessitura definita dalle linee di drenaggio, solitamente orientate con leggera convergenza verso l'asse fluviale.

Tali aree assumono un significato di interesse paesistico e ambientale in relazione agli aspetti geomorfologici e storico-testimoniali del paesaggio agrario

Indirizzi di tutela

• **Per l'utilizzo agricolo**

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la

progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

- Sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;*
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.*

b) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

c) Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale alle seguenti condizioni.

- a - apposizione di vincolo registrato di destinazione sul manufatto e sull'area di pertinenza;

- b- conformità alle prescrizioni specifiche presenti nel Piano Paesistico comunale, in merito alle caratteristiche tipologiche, ai materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti

- Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

d) Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico comunale e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

e) Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali storicamente consolidati della componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.
- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

6 - Pioppeti

In talune parti della pianura, in particolare modo negli ambiti golenali dei fiumi e dei corsi d'acqua principali, è presente tale coltivazione che, caratterizza per la forte leggibilità geometrica dell'impianto, il contesto.

Indirizzi di tutela

- f) **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario**
 - Salvaguardia e valorizzazione degli elementi forti di regolarità geometrica dell'impianto.
 - Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici;
 - E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.
- g) **Per l'utilizzo agricolo**
 - Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio anche come momento di tutela della funzione di regimazione idraulica degli ambiti.
- h) **Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)**
 - Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
 - L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.
 - Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
 - Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
 - L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi;

particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

i) Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai P.R.G., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

j) Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo ed idraulico, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, emanati nel Piano Paesistico Comunale.

- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali, agricoli ed idraulici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

k) Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

- È da evitare ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto.

- Tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;**
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;**
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.**

7 - Aree agricole di valenza paesistica

Aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti dai rilievi collinari, montani o da altri elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione colturale.

Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Sono ubicati perlopiu' in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari piu' ampi del paesaggio agrario.

Indirizzi di tutela

l) Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- **Mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.**
- **Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.**
- **Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.**
- **Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze;**
- **in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.**
- **Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.**
- **Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.**
- **Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.**
- **Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.**

m) Per l'utilizzo agricolo

- **Il mantenimento di un utilizzo agricolo con limitazioni per l'allevamento zootecnico intensivo e le limitatissime opere tecnologiche di supporto sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesistico della componente.**
- **Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.**
- **Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.**
- **Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.**

n) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- **Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.**
- **Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi a quelli caratteristici dei luoghi e alle indicazioni discendenti dai Piani Paesistici Comunali.**
- **A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.**
- **Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali, agricoli**

e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

o) Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

p) Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

q) Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

- Tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;

c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;

d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

8 - Fasce di contesto alla rete idrica artificiale e fontanili attivi

Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici artificiali e riguardano:

- a) corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo identificati in cartografia di piano;**
- b) tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme, identificati in cartografia di piano;**
- c) fontanili attivi e non.**

Indirizzi di tutela

r) Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- **Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.**
- **Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.**
- **Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.**
- **Vietare l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.**
- **Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.**
- **Riqualficazione paesistica delle sponde e dei litorali dei bacini artificiali degradati o compromessi da interventi antropici, garantendo la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.**

s) Per l'utilizzo agricolo

- **La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.**
- **Sono vietati anche a fini colturali agricoli:**
- **il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;**
- **l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.**

t) Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

- **Sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.**

u) Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale purché coerenti con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali d'uso, dell'edilizia tradizionale.

- Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma, precedente sono ammessi interventi tesi al recupero dell'immagine tipologica e costruttiva dell'architettura rurale storica.

v) Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono da evitare interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

w) Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.

- Tuttavia, fatte salve le distanze di legge, in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

B - Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione

4- Colture specializzate

Sono evidenziate la presenza ed i caratteri identificativi di alcune colture specializzate, vigneti sparsi sulla zona pianeggiante, arboricoltura da legno, serre e vivai.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario
E' necessario salvaguardare e valorizzare la fisionomia policolturale della pianura, la protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.
- Per l'utilizzo agricolo
E' necessario contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture. Deve essere mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.
- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)
Sono ammessi gli interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali. Gli adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria ambientale. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione. L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi deve rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti
Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.
- Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati
È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. La compatibilità degli interventi possibili deve comunque essere verificata con lo studio del piano paesistico di contesto fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.
- Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati
È da evitare l' ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga dettagliatamente documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non deve modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni del PGT sono subordinate alla redazione di un Piano Paesistico di dettaglio e di approfondimento al contesto interessato. In detto piano, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
 - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

5 - Seminativi e prati in rotazione

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura. Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti culturali, geo-pedologici e ambientali

differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale. La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria (con evidente impronta della centuriazione romana) e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario Ogni intervento ammesso deve essere finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici. Sono da evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari. Sono altresì vietati gli interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo e della centuriazione, con la eventuale conseguente copertura delle rogge che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.
- Per l'utilizzo agricolo
Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.
- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)
Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva. Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.
- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti
Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT - PdR, subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale. Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva intensiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente. Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati
Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.
- Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.
Per quanto concerne all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, le previsioni del PGT sono subordinate alla redazione del Piano Paesistico di dettaglio e di

approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, sono evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

6 – Rogge e canali irrigui

La rete irrigua naturale e artificiale rappresenta, all'interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico - ambientale a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva, una importante risorsa per la diversificazione dell'ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario sono necessari:
 - la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica;
 - la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua;
 - la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale;
 - l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi;
 - evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
 sono sconsigliati:
 - i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
 sono da incentivare:
 - interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
 sono da evitare:
 - la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale.
 sono da favorire:
 - interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori;
 - interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;
 - la ricostituzione nello stesso numero e con essenze opportune e compatibili le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento. debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili. In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.
- Per l'utilizzo agricolo,

sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

Nel caso di canali e rogge che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto dal relativo regolamento.

7 - Fasce di contesto alla rete idrica

Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici naturali ed artificiali identificati nella cartografia di piano "Reticolo Idrico" e riguardano:

- i corpi idrici primari e secondari ad andamento rettilineo;
- tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

sono da evitare:

- la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;

sono da favorire:

- interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico;
- interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante;

sono sconsigliati:

- i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati;

sono da vietare:

- l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua;

sono da incentivare:

- la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi;
- la riqualificazione paesistica delle sponde e dei litorali degradati o compromessi da interventi antropici deve garantire la libertà di accesso e la percorribilità pedonale delle medesime.

- Per l'utilizzo agricolo

La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, l'espansione della praticoltura e della arboricoltura (con esclusione di impianti produttivi che necessitano di elevato uso di pesticidi), mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.

Sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)

Sono ammessi solo interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti comunque dotati di studi tesi a verificare gli effetti di reale mitigazione sulla componente paesistica, delle scelte proposte.

- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti.
Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale purché coerenti con le caratteristiche tipologiche, costruttive e di materiali d'uso, dell'edilizia tradizionale. Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente sono ammessi interventi tesi al recupero dell'immagine tipologica e costruttiva dell'architettura rurale storica.
- Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati.
Sono da evitare interventi che prevedano la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

8 - Vegetazione ripariale, alberature isolate

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico; la vegetazione ripariale, e le alberature disposte in filare possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali. Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi - generalmente isolati, ma non soltanto - che abbiano un diametro, misurato a m 1,00 da terra pari o superiore a m 0,30.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario
E' necessaria:
 - la conservazione e potenziamento delle vegetazioni ripariali esistenti,
 - l'evoluzione verso fasce di vegetazione autoctone il più possibile continue e interconnesse.
- Per la vegetazione ripariale esistente
E' vietato:
 - il taglio a raso;
 - il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni;
 - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa;
 - l'introduzione di essenze non autoctone o naturalizzate;
 - l'incendio della vegetazione arborea;
 - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di 10,00 m.
 E' incentivato:
 - il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali. Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per aggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
 Sono consentiti:
 - la scalvatura delle ceppaie a ciclo con rispetto del succhione o palo più vigoroso;
 - il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.
 Nel caso di canali e rogge che risultano compresi nel Reticolo Idrico Minore, tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere autorizzati ed effettuati come previsto

dal relativo Regolamento.

9 – Alberature stradali

Di origine antropica, sono gli elementi qualificanti del paesaggio urbano. La loro ragion d'essere risponde principalmente ad esigenze di decoro urbano, ma hanno anche un ruolo ecologico-ambientale.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
Sono necessarie la conservazione e il potenziamento. Inoltre è necessario programmare e incentivare la piantumazione lungo i percorsi storici o panoramici segnalati dove non esistono attualmente alberature o ceppaie, anche con convenzione con i proprietari privati.
Sono vietati:
 - il taglio, se non per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica, previa autorizzazione comunale, e dovranno essere sostituiti con alberi di discrete dimensioni di essenze storicamente presenti nel sito,
 - l'introduzione di essenze non autoctone. Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.

10 - Edifici di interesse ambientale (le cascine) e architetture e manufatti storici puntuali.

L'architettura rurale storica presente sul territorio di Borgo San Giacomo è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica. L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti. L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le case padronali, le cascine e di rustici, la condizione fondamentale di tutela.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario delle cascine:
E' necessaria
 - la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici come previsto al Capo III, art. 27 delle presenti norme di attuazione.
 Sono necessari
 - la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
 - La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.
 - conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei agricoli e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità.
- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario delle architetture e dei manufatti storici puntuali:
 - la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico e tipologico,
 - la salvaguardia e il recupero dei caratteri materici e formali,
 - la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie

- e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.,
 - la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto),
 - la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
 - Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi di rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico - visuale, oltre che storico culturale, è garantita dal Piano la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo,
 - la valorizzazione delle emergenze storico - architettoniche secondo funzioni compatibili.
- Per l'utilizzo agricolo:
 - L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.
 - Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:
 - Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
 - Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica specifica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative dell'edificio storico).
 - Gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico - ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.
 - Secondo le condizioni di compatibilità sopra esposte, sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
 - Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
 - Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica dagli strumenti di dettaglio attuativo e/o progettuale.

C – Componenti del paesaggio storico culturale

11 - Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dalle fonti storiche (centuriazione romana) e cartograficamente nei catasti napoleonico e austriaco, e la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il capoluogo con le frazioni, gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
 - E' necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopedonali che permetta, a partire dal nucleo urbano, un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.
 - Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
 - I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabile dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.
- Per l'utilizzo agricolo:
L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.
- Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto):
 - Per gli elementi lineari delle infrastrutture viari e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
 - Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
 - A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:
 - Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
 - Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative del fondale agrario della campagna e dei nuclei storici dalla viabilità pubblica).
 - Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
 - Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni.

12 – Piste ciclo pedonali di valenza paesistica

Sono percorsi che attraversano contesti periurbani e agricoli tipici della pianura e significativi sul piano paesistico ambientale in quanto consentono una fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

- E' necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.
- Le percorrenze individuate sulle tavole di piano devono essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
- E' necessaria la creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta etc.

D – Componenti del paesaggio urbano

13 – I nuclei di antica formazione

Sono i nuclei di antica formazione nel loro complesso. Oltre al significato storico - culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Indirizzi di tutela

- **Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:**

Sono da rispettare:

- tutte le norme specifiche di salvaguardia già previste al Capo II. Titolo I, art. 22 delle presenti norme di attuazione.

Sono comunque necessarie:

- la tutela e la conservazione dei loro caratteri formali e materici,
- la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- la tutela della loro visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

Sono vietate:

- le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici,
- dove economicamente sostenibile, l'esecuzione di infrastrutture tecnologiche fuori terra,
- nei recuperi dei volumi esistenti per nuove destinazioni d'uso le soluzioni di notevole impatto visivo e gradi di finitura "di maniera" che imitano l'antico.

E - Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

14 - Ambiti di elevato valore percettivo – Siti notevoli

Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva. Nel territorio di Borgo San Giacomo sono stati individuati:

- Il Parco Regionale del Fiume Oglio Nord;
- SIC IT20A0006 Lanche di Azzanello;
- Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona che ricomprende il nucleo di antica formazione di Padernello con il Castello e scuderie ed area di tutela non soggetta a trasformazione urbanistica.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia previste all'art. 29 delle presenti norme di attuazione. Sono comunque necessarie:
 - la tutela e la conservazione dei caratteri formali;
 - la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto;
 - la tutela della visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria e dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

15- Fasce di rispetto ambientale e di valenza paesistica

Sono le aree e le fasce di aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi naturalisti di forte caratterizzazione paesistica, quali Parco Regionale Oglio Nord e PLIS della Roggia Savarona; i corsi d'acqua; la viabilità storica. Sono ambiti del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percettibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
E' necessario il mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico. Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti. Sono vietate le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale. In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze naturalistiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano. E' necessaria la salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. E' necessario il mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali. Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; è inoltre vietata la costruzione di infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento. Sono da limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.
- Per l'utilizzo agricolo:
Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi. E' necessaria la conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale. E' necessaria la conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

16- Punti e visuali panoramiche

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico - culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico. Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo fra cui, le strade provinciali e comunali immagiate nel territorio. I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata spesso dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:

E' necessaria

- la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati
- migliorare le condizioni di visibilità.

E' vietata

- la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi
- la collocazione di cartellonistica pubblicitaria.

L'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

F - Componenti di criticità e degrado del paesaggio

17 - Discariche e ambiti degradati

Sono le aree interessate da attività di discarica anche dismesse e loro contesti.

Indirizzi di tutela

- Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario
 - Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive
 - All'interno degli areali interessati e di contesto, gli interventi devono essere volti a riorganizzare o riqualificare le parti di territorio degradate recuperando, ove possibile, identità tra elementi naturalistici agrari e il paesaggio urbano.
 - Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico - ambientale dei contesti interessati.

G - Gradi di sensibilità paesistica – esame paesistico dei progetti

L'art. 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale prescrive che *“i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi....”*. A tale scopo va determinata la sensibilità di ciascun sito del territorio comunale ai sensi della Deliberazione regionale 8 novembre 2002, n. 7/11045 *“ Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”*.

Le linee guida evidenziano la necessità di promuovere azioni volte alla diffusione della capacità di riconoscimento della qualità paesistica dei luoghi.

Il metodo proposto consiste nel considerare la sensibilità del sito e quindi l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto il quel contesto.

Il giudizio in merito alla sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- **Modo di valutazione morfologico strutturale (sistemico)**; componenti del territorio con interesse geomorfologico, naturalistico, storico, di relazione fra i diversi elenti, appartenenza ad un luogo contraddistinto da elevato livello paesistico.
- **Modo di valutazione vedutistico**; componenti del territorio che hanno interferenze o contiguità con percorsi di fruizione paesistica, interferenza con punti di vista panoramici, interferenze con telazioni prescrittive significative tra elementi locali;
- **Modo di valutazione simbolico**; componenti del territorio che hanno interferenze o contiguità con luoghi contraddistinti da un sito di rappresentatività nella cultura locale.

Il giudizio complessivo di valutazione della sensibilità paesistica di ogni sito, tenendo conto dei tre modi di valutazione, viene espresso sinteticamente in forma numerica:

- 1 = sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = sensibilità paesistica bassa
- 3 = sensibilità paesistica media
- 4 = sensibilità paesistica alta
- 5 = sensibilità paesistica molto alta

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 site all'interno del Parco Regionale del Fiume Oglio Nord.

GRADO 5 = sensibilità paesistica molto alta - I Nuclei di antica formazione, la fascia di non trasformabilità attorno al nucleo storico di Padernello, le aree agricole di "1a fascia" incluse nel Parco Regionale Oglio Nord, le aree per il verde pubblico e sportivo.

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 e i., che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e ricadono in zone con gradi di sensibilità media (3), alta (4) e molto alta (5) devono essere oggetto di valutazione paesistica. I criteri da applicare 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, che qui si intende integralmente trascritto e degli indirizzi di tutela di cui al presente articolo 32.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle zone con Gradi di sensibilità bassa (2).

H – VALUTAZIONE DI INCIDENZA

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 Zone di Sensibilità definite nello studio di incidenza ed individuate in cartografia sulle tavole 2a e 2b del Piano delle Regole "Uso del Suolo", devono essere obbligatoriamente sottoposte a specifica Valutazione di Incidenza.

ART. 33 – RETE ECOLOGICA**Rete ecologica provinciale**

Gli indirizzi che, attraverso la rete ecologica, il Piano territoriale propone sono:

- a) individuazione del sistema di gangli e corridoi ecologici, costituenti la rete ecologica provinciale;**
- b) riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;**
- c) miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;**
- d) miglioramento della qualità paesistica;**
- e) sfruttamento ecosostenibile delle risorse ambientali rinnovabili;**
- f) definizione delle modalità di ottimizzazione dell'inserimento dei complessi produttivi nell'ambiente circostante, anche in prospettiva di certificazioni di qualità territoriali;**
- g) offerta di scenari di riferimento per le valutazioni ai fini dei pareri di valutazione di impatto ambientale.**

Per quanto riguarda i rapporti con le nuove infrastrutture, si applicheranno le seguenti direttive:

- a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;**
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.**

Elementi della rete ecologica nel Comune di Borgo S. Giacomo

Gli ambiti funzionali necessari alla attuazione della rete ecologica previsti dallo schema direttore presentato sono espressi nella carta relativa attraverso le seguenti voci di legenda:

- Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema, che interessa il territorio al confine con Quinzano d'Oglio ad est e con Villachiara ad ovest;**
- Gangli principali in ambito pianiziale, che interessa la fascia ad ovest della frazione di Acqualunga;**
- Corridoi fluviali principali, che interessa la fascia di territorio compresa tra la frazione di Acqualunga ed il fiume Oglio (fino al confine con il Comune di Quinzano d'Oglio) e la fascia lungo la Roggia Savarona;**
- Corridoi terrestri secondari, che corrono in direzione est-ovest tra gli abitati principali;**
- Greenways principali, che corrono in direzione est-ovest tra gli abitati principali;**
- Principali barriere infrastrutturali ed insediative, che caratterizzano l'urbanizzato principale di Borgo S. Giacomo e delle sue frazioni;**
- Principali punti di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali; vengono individuati due punti di conflitto: il primo a nord dell'abitato principale (nei pressi di Villa Maddalena) ed il secondo a sud di Cascina San Giuseppe (nella porzione est del territorio).**

Una consistente parte del territorio ricade all'interno del perimetro di aree vincolate, quali il Parco Regionale Oglio Nord e il PLIS della Roggia Savarona e sono pertanto assoggettate alle vigenti disposizioni di tutela.

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

CAPO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 34 - CRITERI DI INDIVIDUAZIONE AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono le aree che il PGT sottrae a trasformazione urbanistiche; rientrano in questa definizione:

A. le aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, per ragioni morfologiche o per rischio idraulico elevato e molto elevato, siano inidonee agli usi urbanistici;

B. le aree opportunamente dislocate in prossimità dei beni storici – culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruibilità visiva.

1. Sono comprese tra le aree con la definizione di cui alla lettera A):

- a. l'ambito costituito dalla fascia di deflusso della piena del Fiume Oglio (Fascia A) individuata dal Piano Stralcio di Assestamento Idrogeologico (PAI) e recepito dallo studio geologico del territorio comunale (CAPO VI art. 5.1.1);
- b. le aree di rispetto cimiteriale (art. 13, comma 2);
- c. le aree di rispetto assoluto dai pozzi di acqua potabile comunale per un raggio di m 10 attorno al punto di captazione (art. 13, comma 3);
- d. le aree di rispetto del reticolo idrico come stabilite al CAPO VI;
- e. le aree di rispetto degli elettrodotti (art. 13, comma 5);
- f. le aree di rispetto dei depuratori per un raggio di m 100 (art. 13, comma 7);

2. Sono comprese tra le aree con la definizione di cui alla lettera B):

- a. le aree adiacenti al nucleo storico di antica formazione di Padernello e del suo castello, soggetti a vincolo storico – artistico con Decreto Ministeriale (art. 4 paragrafo a.1 e b);
- b. l'area in località Acqualunga, posta a sud del Palazzo Paderno già Fè d'Ostiani (art. 4 paragrafo a.1 e b);
- c. Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Roggia Savarona (art. 31);
- d. aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico:
 - zone "E2" – agricole di salvaguardia, corridoi ecologici e fasce di tutela della viabilità storica e della grande comunicazione (artt. 27 e 27.2);
 - ambiti di rispetto dei corsi d'acqua con vincolo art. 142, lettera c, D.Lgs. 42/2004 (art. 28).

Per le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse si rimanda agli articoli richiamati tra parentesi.

CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA

ART. 35 - NORME GEOLOGICHE

Tutto il territorio comunale è stato oggetto di uno studio che ha evidenziato la presenza di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche – geomorfologiche e idrogeologiche.

Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico riscontrate, sono state attribuite a tre classi di fattibilità degli interventi e sono cartografate nella carta della fattibilità geologica per le azioni di piano da ritenersi facente parte integrante del PGT.

In generale non si rilevano nell'area comunale situazioni morfologiche e geologiche che possano determinare gravi limitazioni alle azioni di piano. Valutato tuttavia che in seguito alla nuova normativa antisismica (Ordinanza del PCM n° 3274 del 20/03/2003) il territorio comunale di Borgo S. Giacomo è stato classificato come "ZONA 4", (cioè a bassa sismicità) e che la falda freatica è ubicata a modeste profondità (determinando una situazione di elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale per l'intero territorio), non sono state identificate aree "senza particolari limitazioni", corrispondenti alla classe 1.

Gli interventi edilizi consentiti, devono essere conformi alle rispettive prescrizioni geologiche sottoriportate.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

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

In tutte le porzioni di territorio di seguito elencate, appartenenti a questa classe, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione (art. 3.3 DGR 6645/01).

Sono esclusivamente consentiti 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.

Appartiene a questa classe la zona di tutela assoluta dei pozzi comunali, destinati alla erogazione di acqua potabile.

In conformità alle prescrizioni vigenti (DL 152 dell' 11.05.99 e 258 del 18.08.00 e DPR 236/88) i pozzi che alimentano l'acquedotto comunale devono essere delimitati da una zona perimetrale circolare di m 10,00 di raggio, definita di tutela assoluta e che deve essere adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio.

L'area deve essere impermeabilizzata mediante la realizzazione di una soletta in calcestruzzo, recintata e dotata di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche; l'estensione può essere ridotta qualora la situazione morfologica o quella preesistente non consentano di rispettare il limite prescritto.

Viene inserita in questa classe anche la "fascia A" di rispetto del PAI. Nel capitolo successivo vengono elencate tutte le attività consentite e vietate all'interno di tale fascia (si vedano a tal proposito 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, 6; art. 41).

Va inoltre evidenziato che lungo il corso della Roggia Savarona, della Roggia Fratta, della Roggia Polcinello, della Roggia Battista e del Fiume Oglio, esistono alcuni tratti di scarpata fluviale in cui, in seguito a prolungati eventi piovosi o fenomeni di piena, possono verificarsi franamenti delle sponde anche di notevole entità. Si dovrebbe pertanto intervenire con opere di consolidazione in quei punti del corso d'acqua che già in passato hanno manifestato fenomeni di dissesto. Qualora si verificassero ulteriori franamenti delle scarpate, si dovrà intervenire con opere di bioingegneria al fine stabilizzare le sponde. Sarebbe preferibile infatti, per motivazioni paesaggistiche, non intervenire con manufatti di cemento che poco si integrano con l'ambiente naturale della zona. Anche lungo il corso della Roggia Polcinello, all'altezza dell'intersezione con la strada comunale che da Borgo porta verso Farfengo, sarebbe opportuno ricostruire una parte dell'argine Sud che risulta molto fatiscente.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni -

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità rilevate.

Nella classe ricadono le zone di rispetto che si estendono in corrispondenza dei pozzi idrici dell'acquedotto comunale, come prescritto dal D.P.R. 236/88.

La zona di rispetto dei pozzi idrici comunali, come previsto dalle specifiche norme, viene definita da un'area circolare di m 200,00 di raggio, in cui l'opera di derivazione è ubicata nel centro.

E' opportuno segnalare che entro il perimetro prescritto, le attività esistenti e le nuove attività (per le nuove attività sono previsti limitazioni o divieti) 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.

Sono incluse in questa classe di fattibilità le aree corrispondenti alle "Fasce B e una porzione della Fascia C" del PAI. Nel capitolo successivo vengono elencate tutte le attività consentite e vietate all'interno di tali fasce (si vedano a tal proposito 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 1,2,3,4,5,6; art. 41).

Vengono inoltre incluse in questa classe tutte quelle aree del territorio comunale che oltre all'elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale presentano scadenti proprietà geotecniche.

I fattori che hanno condizionato l'inserimento di tali aree sono i seguenti:

superficialità della falda freatica che in seguito a eventi piovosi prolungati o nei periodi successivi alle irrigazioni estive può raggiungere una soggiacenza prossima al piano campagna.

Le litologie superficiali sabbioso- limose poco addensate

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale

Le scadenti proprietà geotecniche dei primi metri di terreno

Tutto ciò suggerisce di imporre una attenta indagine geotecnica mediante la realizzazione di prove penetrometriche e scavi esplorativi (ed eventualmente sondaggi geognostici) per qualunque intervento che comporti una modificazione del terreno; in particolare diventa fondamentale conoscere le litologie presenti nello spessore di terreno interessato dalle fondazioni, il carico ammissibile sopportabile dal terreno, il piano di posa della fondazione, la profondità della falda acquifera, i possibili cedimenti ed eventuali fenomeni di liquefacibilità delle sabbie.

Per i nuovi edifici residenziali è consigliabile (ma non vincolante) adottare fondazioni di tipo platea. Meritano un attento monitoraggio anche le aree che negli ultimi 20 anni sono state soggette alle esondazioni del Fiume Oglio o del reticolo idrico minore.

Gli interventi di modificazione del territorio autorizzati entro tali aree dovranno essere valutati attentamente; considerata anche l'elevata vulnerabilità della falda superficiale, per le nuove costruzioni è consigliabile evitare piani interrati, e possibilmente il piano finito degli edifici dovrà essere sopraelevato rispetto al piano campagna circostante.

Se verranno realizzati piani interrati o seminterrati è opportuno adottare tutte le necessarie precauzioni per l'impermeabilizzazione delle fondazioni e locali interrati.

Qualora vengano eseguiti entro tali aree pozzi idrici, tali opere dovranno avere la testata sopraelevata di almeno 0,50 m dal piano di campagna.

Dovranno essere evitate entro tali aree tutte quelle opere (escavazioni, bonifiche agricole,) che comportino un abbassamento significativo della superficie topografica.

Sono invece consentiti livellamenti agrari.

Al fine di evitare peggioramenti dello stato dei luoghi soggetti in passato a escavazioni anche abusive, si dovrà controllare attentamente il tipo di attività che verrà svolta entro tali aree, richiedendo un intervento di recupero ambientale dell'area al termine dei lavori (ripiantumazioni con essenze vegetali autoctone al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi); in particolare si dovrà impedire l'asportazione di ulteriore materiale inerte o il deposito di materiali estranei all'ambiente locale.

In particolare in corrispondenza della confluenza della Roggia Acqualunga nel Fiume Oglio, è stata rilevata un'area in cui sono state eseguite asportazione di materiali inerti non regolamentate e localmente sono stati scaricati materiali tipo demolizioni, considerati inquinanti (mattonelle, catrame, cemento ecc..) dall'attuale normativa sui rifiuti.

Considerata la vicinanza al greto del fiume Oglio, si dovrà imporre per tale aree il recupero ambientale e la bonifica del sito inquinato mediante opportune indagini mirate a verificare le caratteristiche chimiche del terreno in posto e dell'acquifero superficiale.

Ricade in questa classe anche una parte dei canali irrigui appartenenti al reticolo idrico minore, la cui competenza idraulica spetta al Comune (come previsto nello studio sul reticolo idrico minore). I tratti di canale appartenenti a questa classe attraversano terreni di cui è stata verificata oltre che l'elevata vulnerabilità anche le scadenti caratteristiche geotecniche;

Lungo il percorso di detti canali, si prescrivono fasce di rispetto di m 10,00 di larghezza per lato, a partire dalla sommità degli argini. Entro queste fasce, fintanto che non verrà approvato e adottato e lo "Studio sul reticolo idrico minore", che costituirà variante urbanistica, sulle acque pubbliche, così come definite dalla Legge 36 del 05.01.94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al Regio Decreto 25.07.04 n° 523, e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10,00 m dagli argini.

Entro i 10,00 m di rispetto sono invece consentiti:

- interventi di sistemazione idraulica e riguardanti la viabilità (strade, ponti, ciclabili), di pubblico interesse, sempre che non vengano ridotte le sezioni dei corsi d'acqua o limitate le capacità di deflusso della portata di piena;
- secondo quanto espresso nei criteri relativi alla pianificazione territoriale, in queste fasce, per ragioni di pubblico interesse, potranno ancora essere ammesse la formazione di reti tecnologiche e opere di urbanizzazione anche puntiformi che dovranno di norma risultare interrate;
- è possibile inoltre la costruzione di recinzioni non massive, amovibili e prive di opere di fondazione come staccionate, siepi, viminate, reti ecc. che non siano da ostacolo al deflusso superficiale.

In dette aree sono ammesse le normali attività agricole e saranno inoltre consentite:

- le opere di manutenzione e di recupero ambientale, finalizzate alla formazione di zone a verde pubblico o privato;
- le opere di sistemazione idraulica ivi compresa la viabilità ciclopedonale e l'adeguamento di quella veicolare esistente;
- l'esecuzione di opere tecnologiche a rete, anche puntiformi, non altrove differibili, purchè di pubblico interesse.
- l'esecuzione di recinzioni non massive che non creino ostacolo al deflusso superficiale

E' compito del Comune richiedere che i progetti di modificazione del territorio in adiacenza a detti

canali siano accompagnati da una relazione idrogeologica e idraulica finalizzata a mantenere invariate le portate del canale.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni -

In conformità ai criteri per la pianificazione territoriale, la restante parte del territorio comunale è stata inclusa in questa classe

In questa porzione di territorio comunale la vulnerabilità dell'acquifero superficiale è generalmente elevata; la falda presenta una soggiacenza media di circa 2-3 m. Diversamente da quanto si verifica per le aree classificate in classe 3, nel complesso le caratteristiche geotecniche dei terreni ricadenti in questa classe sono buone. Le litologie sono generalmente più grossolane (sabbiose) e i parametri geotecnici degli orizzonti litologici presenti nei primi 4 m dal piano campagna sono buoni; l'angolo di attrito interno dei depositi si aggira intorno ai 26°.

Nell'eventualità che si volessero eseguire piani interrati, si consigliano adeguate opere di impermeabilizzazione delle fondazioni.

Per tutti gli interventi di modifica del terreno è comunque opportuno eseguire una indagine geologica, mediante scavi esplorativi preliminari, che individui la litostratigrafia del terreno e la profondità della falda; a discrezione del progettista è consigliabile l'esecuzione di prove penetrometriche per verificare la reale capacità portante del terreno.

Sono incluse in questa classe di fattibilità le aree corrispondenti ad una porzione della "fascia C" del PAI. Nel capitolo successivo vengono elencate tutte le attività consentite e vietate all'interno di tali fasce (si vedano a tal proposito 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 1,2,3,4,5,6; art. 41).

Ricade in questa classe buona parte dei canali irrigui del reticolo idrico minore compresa la Roggia Savarona; circa le fasce di rispetto da mantenere lungo detti canali valgono le medesime disposizioni indicate per la classe di fattibilità 3, fintanto che non verrà approvato lo studio sul reticolo idrico minore.

Considerate le caratteristiche morfologiche, geotecniche, idrogeologiche e sismiche, nelle aree identificate in questa classe non esistono vincoli o limitazioni alle azioni di piano; tuttavia i progetti di costruzione andranno accompagnati da indagini geotecniche che prevedano scavi esplorativi ed eventualmente prove penetrometriche per visionare la litostratigrafia del sottosuolo e la profondità della falda, secondo le prescrizioni contenute nella Legge n. 64/74 e nel DM LL PP 11.03.88 .

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni -

Non sono presenti aree del territorio comunale attribuibili a questa classe di fattibilità.

CAPO VII – NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI

ART. 36 - NORMATIVA

1. Avvertenze generali

Le norme fondamentali di riferimento per la regolamentazione delle attività di polizia idraulica sono:

- a) per i fiumi, i torrenti, i rivi, gli scolatoi pubblici e i canali di proprietà demaniale le disposizioni idrauliche del RD n. 523 del 1904 che indica, all'interno di ben definite fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, le attività vietate (art. 96), quelle consentite previa autorizzazione (artt. 97, 98) o «nulla osta» idraulico (art. 59);
- b) per gli altri canali e le altre opere di bonifica le disposizioni del RD n. 368 del 1904 che indica, con portata residuale rispetto al RD n. 523 del 1904, all'interno di ben definite fasce di rispetto delle opere di bonifica e loro pertinenze, le attività vietate (art. 133), quelle consentite previa autorizzazione (artt. 134, 135) o «nulla osta» idraulico (art. 138).

Alle predette norme fondamentali si aggiungono le disposizioni contenute nel Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con Deliberazione 26 Aprile 2001, n. 18, ed altre disposizioni legislative nazionali e regionali attinenti la materia.

Applicazione della normativa

L'elaborato tecnico, per l'individuazione del reticolo idrico minore di competenza comunale e per la regolamentazione dell'attività di polizia idraulica sullo stesso è composto, ai sensi della DGR 1 Agosto 2003, n. 7/13950, dalla presente Parte normativa e dall'allegata Parte cartografica. Detto elaborato forma oggetto di apposita variante allo strumento urbanistico, con la quale assume valenza giuridica di deroga alle distanze dai corsi d'acqua ed alle relative norme previste dal RD 523/1904.

Individuazione delle fasce di rispetto

Nella cartografia le diverse ampiezze delle fasce di rispetto sono individuate con segni grafici convenzionali, i quali rappresentano solo approssimativamente, nella scala della carta, la fascia stessa, dovendosi individuare le distanze minime da rispettare con misure dirette in sito.

Si precisa che le predette distanze di rispetto vanno misurate trasversalmente al corso d'acqua a partire dal piede esterno dell'argine o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Nel caso di canali coperti, l'ampiezza della fascia è misurata a partire dal limite esterno delle murature perimetrali dei manufatti.

Nell'Allegato "B" al presente elaborato sono rappresentati alcuni schemi esemplificativi.

Norme generali di tutela dei corsi d'acqua

Nei procedimenti istruttori riguardanti le domande ed i progetti d'intervento sul reticolo idrico minore, l'ufficio comunale dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni:

- è assolutamente necessario evitare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- non dovranno essere ridotte in linea generale le aree del corso d'acqua appartenenti al demanio idrico;
- ogni progetto d'intervento dovrà essere accompagnato dallo studio di compatibilità idraulica, adeguatamente redatto in funzione dell'importanza del caso;

- vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del DLgs 152/99 art. 41, che non sia imposto da ragioni di pubblica incolumità.

Potranno essere in genere consentiti:

- gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano di campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimento d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.

2. Individuazione del reticolo idrico e delle fasce

Il Reticolo idrico del Comune di Borgo San Giacomo, con le relative fasce di rispetto, sul quale si esplicano le attività di polizia idraulica, è rappresentato nella Parte cartografica, composta dalla Carta del Reticolo idrico dell'intero territorio comunale, in due tavole in scala 1:5000 (Tavola 1 (Zona Nord) e Tavola 2 (Zona Sud)), dalla Carta del Reticolo idrico nell'azonamento del PGT in due tavole in scala 1:5000 (Tavola 3 (Zona Nord) e Tavola 4 (Zona Sud)) e dalla cartografia di dettaglio, in scala 1:2000 per la rappresentazione delle situazioni particolari di delimitazione delle fasce e di individuazione dei tratti dei corsi d'acqua con fascia nulla, in alcune zone del centro storico (Tavola 5, Stralcio planimetrico del Capoluogo).

Nelle predette tavole, il reticolo è rappresentato graficamente in modo da distinguere i corsi d'acqua in funzione della loro appartenenza al Reticolo Principale o Minore e dell'Autorità a cui compete l'esercizio delle attività di Polizia idraulica: Regione o Comune, con ulteriore distinzione dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi dell'Allegato D alla DGR 25 Gennaio 2002, n° 7/7868, per i quali si sono attribuite al Comune le funzioni relative alla polizia idraulica, in via provvisoria in attesa dell'individuazione del reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica ai sensi dell'art.10 comma 5 della LR 16 Giugno 2003, n.7.

Nelle planimetrie sono inoltre delimitate le ampiezze delle fasce di rispetto, con segni grafici convenzionali.

Nella cartografia sono infine riportati i limiti delle fasce fluviali del Fiume Oglio, riportando fedelmente il tracciamento desunto dalle Tavole di delimitazione delle fasce fluviali del PAI: FOGLIO 141 SEZ. I – Soncino – OGLIO 09, con le modifiche apportate ai sensi dell'art. 27 comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI, nello Studio geologico di corredo dello strumento urbanistico comunale, redatto ai sensi della LR 24 Novembre 1997, n. 41.

Nell'Allegato A si riporta l'elenco dei corsi d'acqua per i quali esiste la denominazione, con i loro principali dati identificativi.

3. Regolamento dell'attività di polizia idraulica sul reticolo idrici minore di competenza Comunale

3.1 Norme di tutela dei corsi d'acqua

3.1.1 Divieti

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto lungo i corsi d'acqua, loro alvei, sponde e difese, i seguenti:

- l'esecuzione di opere che occupino o riducano le sezioni dei corsi d'acqua e delle aree di espansione e di divagazione al fine della moderazione delle piene;

- le variazioni o alterazioni alle opere di difesa e regimazione idraulica e relativi manufatti;
- qualunque opera o manufatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti;
- le piantagioni all'interno degli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e colatori;
- il danneggiamento e l'eliminazione con ogni mezzo dei ceppi degli alberi ed ogni opera anche in legno che sostengono le rive e gli argini dei corsi d'acqua;
- la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso normale delle acque;
- lo scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio di superfici scoperte scolanti di pertinenza degli insediamenti da assoggettare alla disciplina del terzo comma dell'art. 20 della LR 62/85, individuate dalla DCR 21 Marzo 1990, n° IV/1946;
- l'estrazione di materiale inerte che non sia funzionale ad interventi di sistemazione idraulica.

3.1.2 Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Possono essere eseguiti solo dopo il rilascio di formale autorizzazione:

- in generale, gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua, le opere e gli interventi volti alla difesa, alla sistemazione idraulica ed al monitoraggio dei fenomeni;
- le opere e le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compresa l'eliminazione della vegetazione infestante o arborea, se necessario, e la rimozione di accumuli di materiali nell'alveo per ripristinare e mantenere le funzioni idrauliche ed ambientali dei corsi d'acqua;
- le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno di centri abitati, e comunque dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili.
- le opere di sistemazione idraulica delle sponde e dei manufatti per la regimazione dei deflussi e per la captazione o lo scarico delle acque, compresa la ricostruzione dei manufatti esistenti, senza variazione di posizione e forme;
- le variazioni di tracciato dei corsi d'acqua solo nel caso ne venga accertata la necessità sotto l'aspetto idraulico ed ambientale;
- le opere e le strutture fisse per l'attraversamento viabile: pedonale e carrabile, anche a guado o in manufatto sub alveo;
- i ponti canale e le botti a sifone;
- le rampe di accesso agli argini ed all'alveo;
- gli attraversamenti aerei di linee di servizi (elettricità, telefono, teleferiche, ecc.);
- gli attraversamenti sub alveo di linee e tubazioni di servizi (elettricità, telefono, fibre ottiche, gas, fognatura, acquedotto, ecc.);
- la posa di tubazioni e linee di servizi entro l'alveo in posizione longitudinale, solo in caso di assoluta necessità, purché siano interrato e non venga ridotta la sezione del corso d'acqua, previo studio di compatibilità dell'intervento con riferimento alla prevedibile evoluzione morfologica dell'alveo;
- le opere per nuove derivazioni di acque pubbliche in concessione;
- lo scarico di acque meteoriche e fognarie, purché di qualità conforme alle norme di legge vigenti ed in quantità compatibile con la capacità del corso d'acqua e comunque entro i parametri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione;
- la copertura dei corsi d'acqua nei casi previsti dall'art. 41 del DLgs 11 Maggio 1999, n° 152, fermo restando il divieto in linea generale.

3.2 Norme di tutela nelle fasce di rispetto

3.2.1 Divieti

Nelle fasce di rispetto idraulico è vietato quanto segue:

- la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti: alla difesa e regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, nei casi previsti nel precedente paragrafo 3.1.2;
- gli scavi ed i movimenti di terra che modifichino sostanzialmente il profilo del terreno, fatti salvi gli interventi finalizzati alla realizzazione di progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- il deposito anche provvisorio di materiali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelli temporanei necessari per l'esecuzione dei lavori di manutenzione e sistemazione idraulica;
- l'interclusione della fascia di rispetto;
- le piantagioni di alberi e siepi ad una distanza minore di 4 metri dal ciglio di sponda, ad eccezione degli interventi di bioingegneria e di rinaturazione o mantenimento della vegetazione di ripa;
- le recinzioni in muratura costruite su fondazione;
- il pascolo e la permanenza del bestiame.

3.2.2 Opere ed attività soggette ad autorizzazione

Nelle fasce di rispetto idraulico possono essere eseguite, solo dopo esplicita autorizzazione, le seguenti opere ed attività:

- la demolizione di fabbricati, senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione e senza aumento del carico insediativo, escludendosi la ricostruzione in caso di completa demolizione dei fabbricati esistenti;
- opere ed impianti per la difesa e la regimazione idraulica;
- la posa di tubazioni e linee di servizi diversamente non localizzabili, previa verifica a seguito di studio di compatibilità dell'intervento;
- linee aeree e relativi pali e sostegni;
- interventi di sistemazione ambientale e del verde;
- le recinzioni costituite da sostegni semplicemente infissi nel terreno o removibili, a distanza superiore a 4 metri dal ciglio della sponda;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili tali da non pregiudicare le operazioni di manutenzione del corso d'acqua, strade in genere;
- l'installazione di cartelli pubblicitari e relativi sostegni.

3.3 Prescrizioni

3.3.1 Corsi d'acqua utilizzati ai fini irrigui

Nel caso di corsi d'acqua del reticolo idrico minore di competenza comunale utilizzati per l'approvvigionamento e la condotta di acque per l'irrigazione, i soggetti titolari della concessione demaniale sono obbligati a rendere noti al Comune le modalità ed i tempi d'esercizio delle loro attività, specialmente per quanto attiene all'approvvigionamento, alla manovra di paratoie e di chiuse ed alle operazioni di manutenzione, fornendo il nominativo ed il recapito del responsabile di dette operazioni.

In ogni caso l'attività irrigua dovrà essere compatibile con la funzione di smaltimento delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi su corsi d'acqua irrigui, anche se non facenti parte del reticolo idrico minore, dovranno essere volti al mantenimento, ed al ripristino ove necessario, dell'efficienza delle

canalizzazioni.

Gli interventi di sostanziale modifica e di riassetto di canalizzazioni agricole, anche se non appartenenti al reticolo minore, dovranno essere autorizzati ai fini idraulici.

3.3.2 Canali artificiali di reti industriali o irrigue

Nel caso di canali artificiali realizzati per la derivazione, la condotta e l'uso in concessione di acque pubbliche, non gestiti dal Consorzio di Bonifica, aventi rilevante importanza idraulica o ambientale e pertanto compresi nel Reticolo idrico minore di competenza comunale, valgono le norme di polizia idraulica applicabili ai corsi d'acqua del predetto reticolo, fatti salvi i diritti di proprietà e gli obblighi derivanti dagli atti di costituzione e di concessione e dagli statuti consortili.

Per comprovate ragioni tecniche o ambientali i predetti canali potranno essere sia modificati per quanto riguarda il tracciato che la struttura e la copertura, solo se gli interventi e le opere da eseguire risultino idraulicamente compatibili.

L'esecuzione di dette opere è subordinata alla verifica di compatibilità idraulica ed all'emissione dell'autorizzazione ai fini idraulici, secondo le procedure di cui alle presenti norme, previa acquisizione del parere del soggetto titolare della concessione demaniale di uso delle acque, qualora le opere influiscano sui presupposti della concessione e/o sull'attività dei gestori nell'esercizio della stessa concessione.

3.3.3 Verifica di compatibilità idraulica di nuove opere

Le nuove opere interferenti direttamente o indirettamente con il regime del corso d'acqua potranno essere realizzate solo se compatibili sotto l'aspetto idraulico.

Le opere di rilevante importanza, quali: traverse fluviali, nuove derivazioni, drizzagni, nuove arginature, ponti ed attraversamenti (gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) di luce superiore a 6 metri e simili, dovranno essere realizzate secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle Fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n°2/99).

È facoltà del Comune richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori. Il progetto di tali interventi dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione ideologico - idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m.

In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

In ogni caso i manufatti di attraversamento comunque non dovranno:

restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;

avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;

comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. In caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate.

In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamenti per erosione del corso d'acqua.

I manufatti di attraversamento dovranno essere dimensionati tenendo conto di eventuali progetti o necessità di ampliamenti futuri del corso d'acqua o di possibile aumento del carico idraulico. I

manufatti dovranno inoltre essere verificati nei riguardi del possibile trasporto solido dello specifico corso d'acqua, al fine di ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiali sedimentabili o flottanti.

3.3.4 Scarichi di acque

L'autorizzazione allo scarico di acque nei corsi d'acqua del reticolo minore è rilasciata esclusivamente ai fini idraulici, con riferimento alle quantità delle portate e dei volumi conferiti.

Per quanto riguarda la qualità delle acque, gli scarichi rientranti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 11 Maggio 1999, n° 152, dovranno acquisire le prescritte autorizzazioni dell'autorità competente, in aggiunta a quella idraulica di cui alla presente normativa.

La materia è regolamentata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.

In genere dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

Nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva ed in assenza di più puntuali indicazioni si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate adottate ai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.

I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:

20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali;

40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Le domande di autorizzazione dovranno essere accompagnate da una relazione idrologica e idraulica, redatta con i metodi ed i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione, a dimostrazione dell'entità dello scarico e della compatibilità del ricettore.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innesco di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

3.3.5 Corsi d'acqua coperti

Per i corsi d'acqua già coperti, le fasce di rispetto individuate hanno la funzione di consentire l'ispezione e la manutenzione dei canali, e di migliorare le condizioni di accessibilità in occasione di interventi edilizi ai fabbricati o alle opere attualmente occupanti dette fasce.

I nuovi tombamenti, qualora ammissibili, oltre ad essere verificati dal punto di vista idraulico, secondo i criteri di cui al precedente paragrafo 3.3.3, dovranno essere progettati con particolare riguardo e riferimento alle future attività di manutenzione del canale.

Al progetto delle opere dovrà essere allegato il fascicolo della manutenzione, nel quale dovranno essere specificati: le modalità di accesso e di esecuzione dei lavori di manutenzione e la periodicità.

3.3.6. Variazioni di tracciato

In caso di variazione di tracciato, il progetto dovrà riguardare anche la nuova fascia di rispetto.

Sarà obbligo di chi ottiene l'autorizzazione alla variante di tracciato provvedere ad ogni onere ed incombenza per ottenere la trascrizione della variazione nelle mappe e nei registri catastali.

3.3.7 Procedure per concessioni nel caso di interventi ricadenti nel demanio

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti delle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione del reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del

Demanio. L'amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico. Nel caso di varianti di tracciato di corsi d'acqua demaniali, le aree delle nuove inalveazioni dovranno essere intestate al demanio idrico. Si ricorda che, ai sensi del comma 4 del DLgs. 11 Maggio 1999, n°152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

3.3.8 Fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, secondo le definizioni dell'art. 3 del DPR 6 Giugno 2001, n°380, comma 1 lett. a), b) e c).

All'interno del centro edificato è consentita la ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del DPR 6 Giugno 2001, n°380, comma 1 lett. d), senza variazione di destinazione d'uso e senza aumento di superficie e volume, escludendosi la ricostruzione in caso di completa demolizione dei fabbricati esistenti.

Potranno essere ammesse quelle modifiche edilizie atte a migliorare le condizioni idrauliche di sicurezza e di accesso e manutenzione al corso d'acqua.

Nel caso di fabbricati e strutture private in genere in precarie condizioni di stabilità, tali da costituire serio rischio per il regolare deflusso della acque, il Comune, mediante ordinanza sindacale, ingiungerà ai proprietari la messa in sicurezza dei fabbricati assegnando un congruo termine per l'esecuzione.

In caso d'inadempienza o di somma urgenza il Comune potrà intervenire direttamente, addebitando le spese dell'intervento ai proprietari.

3.3.9 Autorizzazione paesistica

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – Direzione Territorio e Urbanistica – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio o, se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dall'art. 80 della LR 12/2005 e dalle successive modificazioni.

3.3.10 Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino stato potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale, ai sensi dell'art. 14 della Legge 47/85.

3.4 Procedure per il rilascio delle concessioni

Le domande di autorizzazione ai fini idraulici all'esecuzione delle opere e degli interventi ammissibili o di concessione di area demaniale, in caso ricorrano i presupposti, dovranno essere presentate al Comune in tre originali di cui uno in bollo, ed essere corredate dai documenti elencati nel seguito:

1. relazione tecnica generale (redatta da un tecnico abilitato);
2. individuazione del luogo e motivazione della domanda;
3. descrizione tecnica particolareggiata del progetto;
4. fascicolo della manutenzione;
5. assunzione della responsabilità per la manutenzione di quanto realizzato e per i danni causati sia durante i lavori che in seguito a causa delle opere e delle attività oggetto dell'autorizzazione o della concessione;
6. relazioni tecniche specialistiche (se necessarie o richieste, redatte da tecnici abilitati ed esperti in materia):
 - verifiche idrologiche ed idrauliche;
 - relazione geologica;

- relazione di calcolo delle strutture;
- 7. Parere favorevole dei soggetti titolari di concessioni demaniali, eventualmente coinvolti;
- 8. Elaborati grafici:
 - Corografia in scala 1: 10.000, con l'indicazione della posizione dell'intervento;
 - Estratto mappa catastale originale con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
 - Estratto del PRG con indicazione delle opere in progetto nelle loro dimensioni e posizioni;
 - Planimetria quotata dello stato di fatto e del progetto;
 - Profilo longitudinale del corso d'acqua di rilievo e di progetto, se necessario;
 - Sezioni trasversali di rilievo e di progetto, nel numero e nelle posizioni necessarie a rappresentare compiutamente le opere da eseguire;
 - Particolari costruttivi e strutturali, se necessario.

Procedimento amministrativo

All'atto del ricevimento della domanda un originale viene restituito con l'attestazione della data di presentazione.

L'ufficio ha la facoltà di richiedere, successivamente alla presentazione della domanda, la documentazione che risultasse mancante o incompleta, o che sia ritenuta necessaria, fissando un termine per la nuova presentazione.

Nel caso di gravi lacune o mancanze nella documentazione presentata o decorso invano il termine di cui al punto precedente, la domanda sarà dichiarata irricevibile e quindi respinta.

Negli atti autorizzati o concessori, verranno stabiliti, con specifici disciplinari, che dovranno essere sottoscritti per accettazione dal richiedente: le condizioni, gli obblighi e la durata dell'autorizzazione o della concessione.

Canoni, cauzioni e spese d'istruttoria

- Ogni autorizzazione o concessione riguardante corsi d'acqua pubblici è soggetta al pagamento del canone regionale di polizia idraulica calcolato dal Comune in base agli importi stabiliti nell'Allegato C della DGR 1 Agosto 2003, n.7/13950;
- Il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ai fini idraulici è subordinato al versamento di un importo cauzionale, pari alla prima annualità del canone, che verrà restituito al termine della concessione o dell'autorizzazione stessa, qualora nulla osti;
- Il Comune potrà richiedere il pagamento delle spese d'istruttoria della pratica.

4. Normativa di riferimento per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale di Competenza regionale

Le funzioni di polizia idraulica concernenti i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrico principale, di cui all'Allegato A alla DGR 1 Agosto 2003, n. 7/13950, non compresi negli elenchi dell'Allegato D della DGR 7868/02, rientrano nelle competenze Regionali.

In questo caso si applica la normativa contenuta nelle disposizioni legislative sotto elencate:

RD 25 Luglio 1904, n.523, articoli 59, 96, 97, 98, 99, 100 e 101, fatta salva l'eventuale diversa delimitazione delle fasce di rispetto idraulico, definite nel presente elaborato;

Deliberazioni Giunta Regionale 25 Gennaio 2002, n.7/7868 e 1 Agosto 2003, n.7/13950 – Reticolo idrico.

Sul Reticolo idrico principale di competenza regionale valgono le norme di tutela dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2 delle presenti NTA.

Le istanze riguardanti i corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto appartenenti al Reticolo principale dovranno essere presentate alla Regione Lombardia – Sede Territoriale di Brescia – Struttura Sviluppo del Territorio.

Per i tratti di corsi d'acqua relativi al reticolo idrico principale, attualmente di competenza

dell'Agencia Interregionale per il Po (AIPO), i provvedimenti autorizzativi sono di competenza dello stesso, mentre i provvedimenti concessori e il calcolo dei canoni di polizia idraulica, per gli stessi tratti, sono di competenza regionale.

5. Norme Tecniche di Attuazione del PAI

Ai sensi dell'art.17 comma 6 della Legge 18 Maggio 1989, n.183, nello Strumento Urbanistico Generale comunale, devono essere recepite le perimetrazioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM 24 Maggio 2001, ed adeguate le Norme tecniche di attuazione, conformemente alle disposizioni del piano stesso ed alla normativa regionale, emanata con DGR 11 Dicembre 2001, n. 7/7365.

5.1 Fasce fluviali del Fiume Oglio

5.1.1 Fascia di deflusso della piena (Fascia A – Art.29 NTA PAI)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal DLgs 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lettera l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lettera m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del DLgs 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del RD 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
 - e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
 - f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
 - g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
 - h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
 - i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lettera. m), del DLgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del DLgs 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso DLgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 - l) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

5.1.2 Fascia di esondazione (Fascia B – Art.30 NTA PAI):

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
2. Nella Fascia B sono vietati:
 - a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
 - b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal DLgs 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, lettera l);
 - c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 del punto 5.1.2 (art. 29 NTA del PAI):
- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
 - b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 delle NTA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis delle NTA del PAI;
 - c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
 - d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del DLgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;
 - e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 delle NTA del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis delle NTA del PAI.
4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

5.1.3 Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C – Art.31 NTA PAI):

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.
2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B;
3. In relazione all'art. 13 della Legge 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della Legge 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art. 15 della Legge 24 febbraio 1992, n. 225;
4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C;

5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come “limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C” nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell’art. 17, comma 6, della Legge 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 1, comma 1, lettera b), del DL n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in Legge 365/2000 .

6. Norme di riferimento per i corsi d’acqua di competenza dei consorzi di bonifica

Ai sensi della lettera c), comma 4 dell’art.5 della LR 16.06.2003, n.7: “Norme in materia di bonifica e irrigazione”, i consorzi di bonifica esercitano le funzioni concessorie e di polizia idraulica sui canali individuati nell’Allegato D della DGR n. 7868/02, compresi nei comprensori del territorio regionale di cui al comma 1 dell’art.20 (norma transitoria) della LR stessa.

Il territorio comunale di Borgo San Giacomo rientra interamente nel territorio regionale classificato di bonifica.

Secondo la perimetrazione approvata dalla Regione Lombardia con DCR 26.03.1986, n.IV/213, una parte del territorio comunale è compreso nell’ambito del Comprensorio di Bonifica n.10: Mella e dei Fontanili, e per la restante parte nell’ambito del Consorzio di Bonifica n.9: Sinistra Oglio.

Entrambi i predetti consorzi, tuttavia, non gestiscono attualmente alcun corso d’acqua in questo territorio, per cui la polizia idraulica sui corsi d’acqua del reticolo minore, ancorché iscritti negli elenchi dell’Allegato D alla DGR 7868/02, è di competenza comunale, in via provvisoria in attesa dell’individuazione del reticolo idrico di competenza dei consorzi di bonifica ai sensi dell’art.10 comma 5 della LR 16 Giugno 2003, n.7.”

CAPO VIII – QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 37 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel “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 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. 18 “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 o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel “Capo VI - Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica” delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del DLgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni. In ambito regionale, le “Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura” di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) -approvato con DGR 2244/2006 – indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'Allegato 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) -approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come “parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti”, il Regolamento Regionale 4/2006 “Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale

12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'art. 5 (*Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio*) stabilisce che:

"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo". In merito ai restanti 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) 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.

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 adibiti 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."*

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.

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 autorizzativo 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. 7 "INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE" delle presenti norme.

CAPO IX – NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 38 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Fino alla approvazione definitiva del 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.

Art. 39 – 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.

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	1:2000
PdR	4	Sviluppo edilizio contemporaneo – Tipologie edilizie	1:10000
PdR	5a	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Epoca di costruzione	1:1000
	1	Borgo San Giacomo	
	2	Farfengo	
	3	Padernello	
	4	Motella	
	5	Acqualunga – Case D'Oglio	
PdR	5b	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Analisi funzionale ed uso del suolo Elementi particolari da salvaguardare	1:1000
	1	Borgo San Giacomo	
	2	Farfengo	
	3	Padernello	
	4	Motella	
	5	Acqualunga – Case D'Oglio	
PdR	5c	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Analisi tipologica	1:1000
	1	Borgo San Giacomo	
	2	Farfengo	
	3	Padernello	
	4	Motella	
	5	Acqualunga – Case D'Oglio	
PdR	5d	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Analisi storico ambientale	1:1000
	1	Borgo San Giacomo	
	2	Farfengo	
	3	Padernello	
	4	Motella	
	5	Acqualunga – Case D'Oglio	
PdR	5f	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico - Documentazione fotografica	
Elaborati prescrittivi			Scala:
PdR	1b	Norme Tecniche di Attuazione – Allegato I e II	
PdR	2a/2b	Uso del suolo	1:5000
PdR	5e	Censimento nuclei ed edifici di interesse storico – Gradi di operatività	1:1000
	1	Borgo San Giacomo	
	2	Farfengo	
	3	Padernello	
	4	Motella	
	5	Acqualunga – Case D'Oglio	
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
Acer campestre	Acero campestre	albero/arbusto	da 7 a 14	da 5 a 7
Alnus glutinosa	Ontano nero	albero	da 18 a 26	da 6 a 8
Alnus incana	Ontano bianco	albero/arbusto	da 4 a 15	da 3 a 5
Berberis vulgaris	Crespino	cespuglio	da 0,8 a 2	da 1 a 1,5
Carpinus betulus	Carpino bianco	albero	da 14 a 18	da 8 a 12
Celtis australis	Bagolaro o Romiglia	albero	da 18 a 22	da 8 a 12
Chamaecytisus hirsutus	Citiso peloso	cespuglio	da 0,3 a 0,4	da 0,2 a 0,3
Cornus mas	Corniolo maschio	arbusto/albero	da 2 a 6	da 2 a 4
Cornus sanguinea	Sanguinella	arbusto	da 2 a 4	da 2 a 3
Conilla emerus	Cornetta dondolina	cespuglio	da 0,7 a 1,7	da 0,5 a 1
Corylus avellana	Nocciolo	arbusto	da 3 a 6	da 3 a 5
Crataegus monogyna	Biancospino selvatico	arbusto	da 2 a 5	da 3 a 4
Euonymus europaeus	Fusaggine	arbusto	da 2 a 4	da 2 a 3
Ficus carica	Fico	albero/arbusto	da 4 a 7	da 6 a 8
Frangula alnus	Frangola	albero/arbusto	da 2 a 4	da 1,5 a 2,5
Fraxinus excelsior	Frassino meridionale	albero	da 8 a 25	da 6 a 8
Hedera Helix	Edera	liana	(2-10)	(1-6)
Hippophae rhamnoides	Olivella spinosa	cespuglio	da 0,5 a 1,7	da 0,5 a 1,5
Juniperus communis	Ginepro comune	arbusto/albero	da 1,5 a 6	da 2 a 3
Ligustrum vulgare	Ligustro	arbusto	da 1,5 a 2,5	da 2 a 3
Lonicera caprifolium	Caprifoglio comune	liana	(2-4)	(0,5-2)
Malus sylvestris	Melo selvatico	albero	da 4 a 8	da 2 a 4
Populus alba	Pioppo bianco	albero	da 24 a 32	da 6 a 8
Populus canescens	Pioppo canescente	albero	da 20 a 28	da 5 a 7
Populus nigra	Pioppo nero	albero	da 22 a 28	da 6 a 8
Prunus padus	Pado	arbusto/albero	da 3 a 9	da 2 a 4
Prunus spinosa	Prugnolo	arbusto	da 1,5 a 2,5	da 2 a 3
Pyrus pyraeaster	Pero selvatico	albero	da 5 a 15	da 3 a 6
Quercus cerris	Cerro	albero	da 10 a 20	da 6 a 8
Quercus pubescens	Roverella	albero/arbusto	da 5 a 10	da 4 a 6
Quercus robur	Farnia	albero	da 22 a 34	da 10 a 14
Rhamnus catharticus	Spino cervino	arbusto/albero	da 2 a 4	da 2 a 3
Rhamnus saxatilis	Ranno spinello	cespuglio	da 0,5 a 1,5	da 0,5 a 2
Rosa agrestis	Rosa delle siepi	cespuglio	da 1 a 2,5	da 2 a 3
Rosa arvensis	Rosa cavallina	cespuglio	da 1,5 a 2,5	da 2 a 4
Rosa canina	Rosa selvatica comune	cespuglio	da 1,5 a 2,5	da 2 a 4
Rosmarino officinalis	Rosmarino	cespuglio	da 0,4 a 1,6	da 0,3 a 0,8
Salix alba	Salice bianco	albero	da 16 a 22	da 5 a 7
Salix eleagnos	Salice ripaiolo	arbusto/albero	da 3 a 12	da 3 a 5
Salix triandra	Salice da ceste	arbusto	da 2 a 5	da 2 a 3
Sambucus nigra	Sambuco nero	arbusto	da 2 a 5	da 2 a 3
Tilia platyphyllos	Tiglio nostrano	albero	da 20 a 28	da 7 a 10
Ulmus minor	Olmo campestre	albero	da 20 a 28	da 7 a 9
Viburnum lantana	Lantana	arbusto	da 1,5 a 2,5	da 1,5 a 2
Viburnum opulus	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
<i>Frangula Alnus</i>	Fragola	autoctona
<i>Sambucus Nigra</i>	Sambuco Nero	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)
STUDIO BRODINI (aspetti territoriali e urbanistici)
Dr. Ing. Luca Brodini
Dr. Arch. Luigi Brodini
Dr. Ing. Tiziana Fava
Geom. Paola Caldera
Dr. Arch. Pietro Corno (aspetti ambientali VAS)
Dr. Enea Micheli (studio di incidenza)
Dr. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici e sismici)
Dr. Ing. Giuseppe Rossi (aspetti idrologici)

Giugno 2010

INDICE

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 1-A-1	1
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 1-A-2	2
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 1-D-4	3
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 1-F-3	4
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 2-B-2	5
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 2-D-2	6
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 2-D-2	7
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-A-1	8
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-B-2	9
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-B-5	10
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-C-2	11
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-C-5	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-E-5	18
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 3-F-3	19
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-2	20
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-2	21
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-4	22
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-4	23
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-5	24
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-5	25
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-6	26
GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-G-4	27

CODICI DI OPERATIVITA' ZONA "A"

		STORICO-AMBIENTALE	TIPOLOGIA	SERVIZI PUBBLICI	STORICO-AMBIENTALE	TIPOLOGIA	RESIDENZA	STORICO-AMBIENTALE	TIPOLOGIA	AGRICOLI	STORICO-AMBIENTALE	TIPOLOGIA	ARTIGIANALI	STORICO-AMBIENTALE	TIPOLOGIA	TERZIARIO	STORICO-AMBIENTALE	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 (art. 4, lettera c.2)</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. 9) Ammesse in quota max (%) della Slp: H (100) Non ammesse: A, B, C, D,E, F, G, I, L</p>	

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 (art. 4, lettera c.1)</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 aereoilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ma non la modifica dell'altezza, nei limiti previsti all'art. 22, punto 1, lettera c). 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.9)</p>	
<p>Ammissa in quota max (%) della SIp: a.1 (100), c.2 (30), d.6 (30), g.3</p>	
<p>non ammissa: a.2, a.3, B, C, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, E, F, g.1, g.2, g.4, g.5, H, I, L</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 (art. 4, lettera c.2)</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. 9): Ammesse in quota max (%) della Slp: H (100) Non ammesse: A, B, C, D, E, F, G, I, L</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 (art. 4, lettera c.2)</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. 9): Ammesse in quota max (%) della Slp: b.1 (100), b.2 (100), d.6 (20), h.4 (100), L (100), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: A, b.2, b.3, b.4, b.5, b.6, C, d.1, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, E, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, h.1, h.2, h.3, h.5, I, L</p>	

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 2-B-2
<p>2 - CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze B - CATEGORIA TIPOLOGIA: case a corte 2 - CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p>	
<p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)</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. 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 aereoilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ma non la modifica dell'altezza, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c). 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. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale. Sono consentiti ii 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 aero 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. DESTINAZIONE D'USO (art.9) Ammesse in quota max (%) della SIp: a.1 (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (20), e.2 (20), g.3, g.5.2 (30) Non ammessa: a.2, a.3, B, c.1, c.2, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, LLa 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 destinazione 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</p>	
<p>D - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici d'angolo completamento</p>	
<p>2 - CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p>	
<p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)</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>Gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dell'organismo distributivo.</p>	
<p>La valorizzazione degli elementi architettonici interni dovrà essere finalizzata al mantenimento della struttura edilizia portante.</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 compatibile con il mantenimento dell'involucro esterno.</p>	
<p>E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti.</p>	
<p>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 nei limiti fissati dall'art. 22, punto, lettera c).</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 mt. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a mt. 2,70.</p>	
<p>E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente per adeguamenti igienici e tecnologici. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria.</p>	
<p>L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.</p>	
<p>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.</p>	
<p>L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria.</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 aereo illuminante dei locali.</p>	
<p>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.</p>	
<p>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>	

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 2-D-2
<p>DESTINAZIONI D'USO (art. 9) Ammesse in quota ax (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (50), d.1 (50), d.6 (50), e.2 (50), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L 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 non residenziali potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di mq. aree a parcheggio con superficie non inferiore al 50% della Slp. 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: <u>Restauro e risanamento conservativo (art. 4, lettera c.2)</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 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 $\pm 0,30$ mt. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a mt. 2,70. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale. L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria. 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. 9) Ammesse in quota max (%) della Slp: H (100) Non ammesse: A, B, C, D, E, F, G, I, L.</p>	
<p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Piano di Recupero (art. 8)</u> Si applicano le norme del CODICE 3-F-3. Per l'immobile sito in Piazza San Diacono/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: <u>Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)</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' 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 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, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c). 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 mt. 2,70. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite, che dovranno 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 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 produttiva 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.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO (art. 9) Ammissa in quota max (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (20), d.1 (20), d.6 (20), e.2 (30), g.3, g.5.2 (30) Non ammissa: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L 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 temporanea funzione residenziale ed essere localizzate al piano terra o primo degli edifici. 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**

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

MODALITA' D'INTERVENTO: Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)

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 $\pm 0,30$ mt. e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a mt. 2,70.

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 terrazz, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c).

E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un soprizzo in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria.

L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.

L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria.

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 produttiva 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.

DESTINAZIONE D'USO (art. 9)

Ammesse in quota (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (50), d.1 (50), d.6 (50), e.2 (30). g.3, g.5-2 (50)

Non ammesse: a.2, a.3, B. c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, 2.3, e.4,e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L

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.

Possono essere insediate, qualora non in contrasto con le prescrizioni del Piano Commerciale, attività commerciali e direzionali da localizzarsi esclusivamente al piano terreno.

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.

In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potranno monetizzare.

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: Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d) 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 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 terrazz, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c). E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70. Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo eventuali prescrizioni grafiche di piano, il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire, l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria e salvo gli incrementi volumetrici espressamente prescritti. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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 produttiva 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. 9) Ammesse in quota max (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (20), d.1 (30), d.6 (30), e.2 (20), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L 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: Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d) 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 $\pm 0,30$ mt e senza ridurre le altezze interne dei locali già inferiori a mt 2,70. E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70. E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale. L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria. 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 aeroilluminante 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 produttiva e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aeroilluminante 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 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 aereoilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati, dall'art. 22, punto 1, lettera c).</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>DESTINAZIONI D'USO (art.9) Ammesse in quota (%) della SIp: a.1 (50), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (50), e.2 (20), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2,d.3, d.4, d.5, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L 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 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: Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d) 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 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, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c). E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) mantenendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70. Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo eventuali prescrizioni grafiche di piano, il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire, l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria e salvo gli incrementi volumetrici espressamente prescritti. 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 L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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. L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella 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 produttiva 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. 9) Ammesse in quota max (%) della SIp: a.1 (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (30'), e.2 (30), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L 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 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
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	
MODALITA' D'INTERVENTO: <u>restauro e risanamento conservativo (art. 4, lettera c.1)</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 mt. 2,70.	
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, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c).	
E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria.	
L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.	
L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria.	
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 produttiva 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.	
DESTINAZIONE D'USO (art.9)	
Ammesse in quote (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (30), d.1 (50), d.6 (30), e.2 (30), g.3, g.5.2 (50)	
Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, E, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L	
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 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.	

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 (art. 4, lettera d)</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 plani 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 mt. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 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. 22, punto 1, lettera c).</p> <p>E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70.</p> <p>E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria.</p> <p>L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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 produttiva 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 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. 9) Ammesse in quota (%) della Slp: a.1 (100), B (100), c.2 (30) , d.1 (50), d.6 (30), e.2 (30), g.3, g.5.2 (50), H, L Non ammesse: a.2, a.3, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, I</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 parcheggio 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 (art. 4, lettera d)</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 plani 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 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, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c). E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70. E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 10% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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. 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. 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 produttiva 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 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>	

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>DESTINAZIONI D'USO (art. 9) Ammesse in quote (%) della Slp: a.1 (100), B (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (30), e.2 (30), g.3, g.5.2, H, L Non ammesse: a.2, a.3, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, e.1,e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, I</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.</p> <p>Le destinazione 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: Piano di Recupero (art. 8)</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 mt. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 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 terrazz, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c).</p>	
<p>E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 10% del volume preesistente.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO (art. 9)</p>	
<p>Ammesse in quota massima (%) della Slp: a.1 (100), B (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (20), e.2 (30), g.3, g.5.2 (50), H (100), L (50)</p>	
<p>Non ammesse: a.2, a.3, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, I,</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>Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale</p>	
<p>Le destinazione 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.</p>	
<p>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</p>	
<p>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</p> <p>E - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento</p> <p>2 CATEGORIA FUNZIONALE: residenza</p> <p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)</u></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>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</p> <p>E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti.</p> <p>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.</p> <p>Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo.</p> <p>La ricostruzione potrà prevedere ingombri plani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente.</p> <p>E' consentito un incremento volumetrico, una tantum, del 5% del volume preesistente computato unicamente sugli edifici classificati conformemente alla presente categoria, per adeguamenti igienici e tecnologici.</p> <p>Tale incremento viene concesso per incentivare quelle operazioni di recupero architettonico dell'edificio e di riorganizzazione della struttura urbana.</p> <p>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 aereoisilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, dei limiti fissati dall'art.22, punto 1, lettera c).</p> <p>E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70.</p> <p>Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo: eventuali prescrizioni grafiche di piano; il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire; l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria e salvo gli incrementi volumetrici espressamente prescritti.</p> <p>L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.</p> <p>E' consentito il compenso planimetrico negli edifici parzialmente o totalmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire un rapporto ed integrazione e con il tessuto urbano.</p> <p>L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella 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 produttiva e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero illuminante alla funzione residenziale.</p> <p>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.</p> <p>E' consentita la soppressione e modificazione delle aperture sui fronti strada e sugli spazi privati in coerenza con le trasformazioni interne.</p> <p>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.</p>	

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-2
4 - CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso	
E - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento	
2 CATEGORIA FUNZIONALE: residenza	
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 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.	
DESTINAZIONI D'USO (art.9)	
Ammesse in quote (%) della SIp: a.1 (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (30), e.2 (20), g.3, g.5.2 (30)	
Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, E, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L	
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 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.	

GRADI DI OPERATIVITA'**CODICE 4-E-4**

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

MODALITA' D'INTERVENTO: ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)

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 plani volumetrici in tutto o in parte diversi, dal perimetro edificato dell'edificio preesistente.

E' consentito un incremento volumetrico, una tantum, del 5% del volume preesistente computato unicamente sugli edifici classificati conformemente alla presente categoria, 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 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 aereoisilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati dall'art. 22, punto 1, lettera c).

E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70.

Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo: eventuali prescrizioni grafiche di piano; il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire; l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria e salvo gli incrementi volumetrici espressamente prescritti.

L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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 rapporto ed integrazione e con il tessuto urbano.

L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella 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 produttiva 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.

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-4
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	
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 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.	
DESTINAZIONI D'USO:	
Ammesse in quote (%) della SIp: a.1 (50), c.2 (20), d.1 (20), d.6 (20), e.2 (100),	
Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, d.7, E, F, G, H, I, L	
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 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.	

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-5
<p>4 - CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso</p> <p>E - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento</p> <p>5 - CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - attività commerciale e direzionale</p>	
<p>MODALITA' D'INTERVENTO: <u>Ristrutturazione edilizia (art. 4, lettera d)</u></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>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.</p> <p>E' obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale o la loro modificazione anche con ricostruzione nei limiti volumetrici preesistenti.</p> <p>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.</p> <p>Sono consentite operazioni di demolizione dell'edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo.</p> <p>La ricostruzione potrà prevedere ingombri plani volumetrici in tutto o in parte diversi dal perimetro edificato dell'edificio preesistente.</p> <p>E' consentito un incremento volumetrico, una tantum, del 5% del volume preesistente computato unicamente sugli edifici classificati conformemente alla presente categoria per adeguamenti igienici e tecnologici.</p> <p>Tale incremento viene concesso per incentivare quelle operazioni di recupero architettonico dell'edificio e di riorganizzazione della struttura urbana.</p> <p>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 aereoilluminazione è consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nei limiti fissati, dall'art. 22, punto 1, lettera c).</p> <p>E' consentito il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) garantendo l'altezza netta minima dei locali di mt. 2,70.</p> <p>Le operazioni di ricostruzione totale o parziale di un edificio dovranno essere eseguite nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti salvo eventuali prescrizioni grafiche di piano, il compenso volumetrico per le superfetazioni da demolire, l'adeguamento delle quote di copertura secondo le indicazioni della presente categoria e salvo gli incrementi volumetrici espressamente prescritti.</p> <p>L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno integrarsi idoneamente con l'edificio principale.</p> <p>E' consentito il compenso planimetrico negli edifici parzialmente o totalmente ricostruiti e nell'accorpamento degli accessori per consentire un rapporto ed integrazione con il tessuto urbano. L'incremento volumetrico dovrà essere espressamente indicato nelle tavole di piano, ad eccezione dei compensi volumetrici, degli adeguamenti delle quote di copertura, ed eventuali incentivazioni consentite nella presente categoria.</p> <p>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.</p> <p>E' consentita la soppressione e modificazione delle aperture sui fronti strada e sugli spazi privati in coerenza con le trasformazioni interne.</p> <p>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.</p> <p>E' consentita la formazione di nuove aperture, anche sui fronti strada, di dimensioni conformi alle preesistenti.</p>	

GRADI DI OPERATIVITA'	CODICE 4-E-5
<p>4 - CATEGORIA STORICO AMBIENTALE: edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso</p> <p>E - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento</p> <p>5 - CATEGORIA FUNZIONALE: terziario - attività commerciale e direzionale</p>	
<p>E' consentito, inoltre, l'adeguamento delle superfici finestrate funzionali alle attività commerciale, direzionale o produttiva e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aero 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 pertinenza, fatta salva la superficie drenante minima prescritta dall'art. 3.2.3 del Regolamento Locale di Igiene.</p> <p>E' consentita l'occupazione del sottosuolo delle aree inedificate di pertinenza con autorimesse interrato e che prevedano la sistemazione e praticabilità delle coperture.</p> <p>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.9) Ammesse in quota (%) della Slp: a.1 (100), c.2 (30), d.1 (50), d.6 (50), e.2 (20), g.3, g.5.2 (30) Non ammesse: a.2, a.3, B, c.1, c.3, d.2,d.3, d.4, d.5, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L</p> <p>Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero dei volumi destinabili alla residenza ed al miglioramento dello standard abitativo.</p> <p>Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale.</p> <p>Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere concesse previo l'assoggettamento all'uso pubblico di aree a parcheggio per una superficie non inferiore al 50% della Slp.</p> <p>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 (art. 4, lettera d)</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 plani 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 mt. 2,70. E' consentito, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 5% del volume preesistente. Nel calcolo del volume preesistente potranno essere conteggiati solo gli edifici classificati conformemente alla presente categoria. L'occupazione delle aree scoperte con qualsiasi tipo di costruzione dovrà essere indicato nelle tavole di piano, ad eccezione della ricostruzione delle superfetazioni demolite che dovranno 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 e l'adeguamento delle quote di copertura. 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 produttiva e l'adeguamento dimensionale delle aperture esistenti per garantire un corretto rapporto aeroilluminante 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: La destinazione tradizionale e naturale è quella di accessorio alla residenza. Al piano terra dovranno essere collocate le autorimesse pertinenziali. I piani superiori potranno essere destinati alla 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</p> <p>G - CATEGORIA TIPOLOGICA: edifici di completamento</p> <p>4 - CATEGORIA FUNZIONALE: secondario - attività produttiva</p>	
<p>MODALITA' DI INTERVENTO: Piano di Recupero (art. 8)</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 ricavare un alloggio da realizzarsi esclusivamente negli edifici 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 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, in assenza di prescrizioni grafiche di piano sul singolo edificio, un incremento in termini volumetrici pari al 10% del volume preesistente.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO (art. 9)</p> <p>Ammesse in quota massima (%) della Slp: a.1 (100), B (100), c.2 (30), d.1 (30), d.6 (20), e.2 (30), g.3, g.5.2 (50).</p> <p>Non ammesse: a.2, a.3, c.1, c.3, d.2, d.3, d.4, d.5, e.1, e.3, e.4, e.5, F, g.1, g.2, g.4, g.5.1, H, I, L.</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>Le attività ammesse dovranno essere connesse alla contemporanea funzione residenziale</p> <p>Le destinazione 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.</p> <p>In caso di comprovata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio si potrà monetizzare il 50%.</p>	

COMUNE di BORGO SAN GIACOMO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Allegato II – Norme Tecniche di Attuazione **Parco Oglio Nord** **Norme Tecniche di Attuazione**

GRUPPO DI LAVORO

Dr. Arch. Giuliana Orefice (Responsabile Area Tecnica-coordinatore)
STUDIO BRODINI (aspetti territoriali e urbanistici)
Dr. Ing. Luca Brodini
Dr. Arch. Luigi Brodini
Dr. Ing. Tiziana Fava
Geom. Paola Caldera
Dr. Arch. Pietro Corno (aspetti ambientali VAS)
Dr. Enea Micheli (studio di incidenza)
Dr. Geol. Guido Torresani (aspetti geologici e sismici)
Dr. Ing. Giuseppe Rossi (aspetti idrologici)

Giugno 2010

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PARCO REGIONALE OGLIO NORD	1
ART. 1 – AMBITO	1
ART. 2 – GERARCHIE	1
ART. 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR - PER LA ZONA	1
ART. 4 - EDIFICI E COMPLESSI RURALI DA SALVAGUARDARE (art. 17 NTA del PTC)	1
ART. 5 - ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO - PAESISTICO (art. 19 NTA del PTC)	2
ART. 6 - ZONE AGRICOLE (art. 20 NTA del PTC)	3
ART. 7 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONA A – (art. 21 NTA del PTC)	4
ART. 8 – DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI ESECUTIVI (art. 21 NTA del PTC)	4
ART. 9 – ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (art. 23 NTA del PTC)	5
ART. 10 – VILLE E PARCHI PRIVATI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 24 NTA del PTC)	5
ART. 11 – AMBITI DI FRUIZIONE SOGGETTI A PROGETTO UNITARIO DI VALORIZZAZIONE (art. 25 NTA del PTC)	6
ART. 12 – AREE DEGRADATE DA RECUPERARE (art. 26 NTA del PTC)	7
ART. 13 – SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 16 NTA del PTC)	8
ART. 14 – ALTRE NORME	8

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PARCO REGIONALE OGLIO NORD

ART. 1 – AMBITO

Il territorio del Parco Regionale, è costituito dalle aree delimitate nelle tavole allegate al Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 04/08/2005 – n. 8/548, individuate nelle tavole del PGT, Piano delle Regole (PdR- 2a e 2b scala 1:5000, PdR- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5, scala 1:2000.

ART. 2 – GERARCHIE

1. Le previsioni urbanistiche del PTC sono prevalenti su quelle del PGT, salvo l'individuazione ed eventuale normativa degli ambiti di iniziativa comunale orientata.
2. Sono inoltre applicabili le definizioni, i parametri e le norme generali del Piano delle Regole (PdR) ove non in contrasto con le presenti norme specifiche del Parco.

ART. 3 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR - PER LA ZONA

Vedi elenco CAPO X delle NTA.

ART. 4 - EDIFICI E COMPLESSI RURALI DA SALVAGUARDARE (art. 17 NTA del PTC)

1. Il PdR individua con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano (due cerchi concentrici) manufatti, edifici e complessi edificati a tipologia rurale ai quali viene riconosciuto particolare valore paesistico - ambientale in relazione alla loro ubicazione, o al loro impianto morfologico o alla loro distribuzione o configurazione planivolumetrica o ai caratteri e qualità specifiche.
2. L'individuazione di tali complessi è operata al fine di garantire la conservazione e la tutela dei valori paesistico - ambientali dei singoli manufatti e dei complessi edilizi in riferimento alle loro qualità intrinseche e allo specifico rapporto con il contesto paesistico di riferimento. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento o di restauro. E' consentita la possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione, senza aumento di SIp, dei fabbricati esistenti fatiscenti, solo in caso di dimostrazione dell'impossibilità al recupero degli stessi. E' ammesso in questi casi anche il cambio d'uso, esclusivamente mediante l'attuazione di apposito Piano di Recupero che definisca attentamente le modalità di intervento nel pieno rispetto dei caratteri architettonici e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi) anche con riferimento alle indicazioni contenute nel fascicolo PdR - 4g. Deve essere sempre attentamente considerato e valorizzato il rapporto tra edifici o complessi rurali e il loro intorno preservando le relazioni percettive e strutturali con il contesto specifico di riferimento e tenendo conto dei caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico.
3. Non sono compatibili gli interventi che comunque comportino – anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso – alterazioni delle qualità intrinseche o dei valori paesistico - ambientali all'intorno.
4. Eventuali modificazioni delle destinazioni d'uso sono consentite ove le stesse conseguano alla definitiva cessazione delle attività agricole in precedenza insediate o loro riqualificazione in coerenza con lo sviluppo del settore ed ove risulti – da uno specifico studio di dettaglio esteso all'intera unità (complesso od edificio) – che il nuovo uso consenta il mantenimento dei valori paesistico - ambientali anche nel rapporto del bene con i luoghi.
5. Sono fatte, comunque salve le disposizioni contenute nella LR 12/2005.

ART. 5 - ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO - PAESISTICO (art. 19 NTA del PTC)

1. Il PdR individua con apposito simbolo grafico nelle tavole di azionamento le aree ricadenti nella zona di interesse naturalistico - paesistico, le quali sono destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione della copertura vegetale naturale, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.
2. In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.
3. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del PTC; una fascia lungo le sponde del fiume per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale, fatti salvi gli impianti di arboricoltura preesistenti.
4. Sono ammesse le sole attività zootecniche esistenti compatibili con quanto stabilito dall'art. 6, comma 4. Le attività zootecniche ricadenti dovranno comunque essere orientate verso forme di basso impatto ambientale, che tutelino la risorsa suolo adottando misure idonee per evitare rischi di inquinamento delle acque da parte dei reflui zootecnici e dei fanghi di sedimentazione, ai sensi del DLgvo 152/99. Non sono ammessi nuovi impianti di arboricoltura.
5. I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico, secondo le disposizioni dell'art. 32 delle NTA del PTC; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.
6. Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della LR 12/2005, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici della LR 12/2005 con le modalità previste dal successivo art. 6, comma 10, garantendo la coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio salvaguardando inoltre le peculiarità del rapporto di questo con il contesto paesistico di riferimento. Per le residenze agricole sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico - sanitari "una tantum" non eccedenti il 20% del volume esistente, fatto salvo il rispetto degli indici per la residenza stabiliti dalla LR 12/2005.
7. E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma 6; sono comunque ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa vigente in materia di livellamenti agrari. Non sono ammesse le bonifiche agrarie.
8. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.
9. E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, come disciplinato dal Parco, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli.
10. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica (senza muretti affioranti) purchè schermate con siepi, per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività ort - floro - vivaistiche, di macchie di

nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.

ART. 6 - ZONE AGRICOLE (art. 20 NTA del PTC)

1. Negli ambiti territoriali compresi nelle zone agricole la presenza dell'attività agricola costituisce elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all'ambito fluviale.
2. Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti:
 - a. le colture erbacee, l'ortocoltura e la frutticoltura; l'attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 3 metri dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al forte ruscellamento;
 - b. l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all'art. 33 delle NTA del PTC;
 - c. nella sola seconda fascia di tutela l'allevamento zootecnico, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - per gli allevamenti suinicoli e avinicoli carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 30 ql;
 - per gli altri allevamenti (bovini, equini, ovi-caprini) carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 40 ql;
 - sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici;
 - d. l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli nella sola seconda fascia di tutela;
 - e. nella sola seconda fascia di tutela l'attività di florovivaismo, secondo le disposizioni contenute in apposito regolamento d'uso;
 - f. l'agriturismo;
 - g. attività di itticultura e pesca sportiva, con relativi impianti ai sensi dell'art. 36, 3° comma, LR 14/98;
 - h. la costruzione di box per cavalli ed accessori d'uso per allevamenti equini e/o maneggi collegati con l'attività agricola o di agriturismo;
 - i. l'installazione di impianti di irrigazione di tipo PIVOT;
 - j. le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 31 delle NTA del PTC e ai sensi dell'art. 36, 2° comma, LR 14/1998.
3. Non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici, caratterizzati da parametri superiori a quelli di cui al precedente comma 2, lettera c), né l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti.
4. Le attività zootecniche esistenti, non conformi ai parametri di cui al comma 2, lettera c) del presente articolo, devono essere compatibilizzate tramite l'adeguamento a detti parametri, o riconvertite in attività agricole colturali, arboricolturali o agrituristiche; il Parco detta indirizzi ed eventuali incentivi per la compatibilizzazione delle predette attività.
5. Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.
6. Nella seconda fascia di salvaguardia, di cui al presente articolo, l'edificazione è ammessa secondo i disposti di cui alla LR 12/2005, art. 59, 60, 61 e 62.
7. Nella prima fascia di tutela, fatto salvo quanto previsto per gli edifici rurali di valore ed interesse paesistico - ambientale di cui all'art. 4, è ammessa la nuova edificazione esclusivamente destinata ad attività agricola - produttiva o residenza agricola, entro i limiti stabiliti dalla LR 12/2005 da realizzarsi a completamento di insediamenti agricoli preesistenti all'entrata in vigore del PTC, i cui proprietari dimostrino di possedere unicamente immobili rurali ubicati in dette zone.

8. Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi dei precedenti commi 6 e 7 è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui e siti all'esterno del perimetro del Parco.
9. Nella sola seconda fascia di tutela è consentita la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione; tale intervento è assoggettato comunque anche se inferiore ai 1000 mq all'autorizzazione paesaggistica del Parco ai sensi della LR 12/2005.
10. Sugli edifici rurali esistenti, anche a destinazione extra - agricola (individuati con una sigla entro un cerchio), sono ammissibili gli interventi di: manutenzione, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazione e volumetrie aggiuntive disomogenee adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento "una tantum" non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.
11. Nelle zone di cui al presente articolo non sono consentiti:
 - a. l'insediamento di nuovi impianti produttivi extra - agricoli;
 - b. recinzioni delle proprietà se non con rete metallica (senza muretti affioranti) purchè schermate con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse ad esigenze di tutela delle pertinenze degli insediamenti agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio sono ammesse, previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco;
 - c. la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
 - d. la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - e. l'ammasso temporaneo al di fuori dei cantieri, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dei reflui zootecnici e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali reflui zootecnici, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legnami d'opera e da ardere;
 - f. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad esclusione della segnaletica per il servizio del Parco e per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla LR 26/93, nonché per l'individuazione segnaletica delle aziende agricole;
 - g. lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
 - h. la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua.
12. Agli interventi edilizi ammessi dal presente articolo si applicano le norme sulle distanze previste dall'art. 27.1, delle NTA.

ART. 7 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONA A – (art. 21 NTA del PTC)

Agli interventi edilizi nella zona "A" si dovranno applicare le seguenti disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR -: art. 22 – Zona "A"; art. 4 – Interventi edilizi; art. 9 - Destinazioni d'uso ammesse; GRADI DI OPERATIVITA" – Allegato I.

ART. 8 – DOCUMENTAZIONE PER PROGETTI ESECUTIVI (art. 21 NTA del PTC)

1. I progetti di intervento devono essere costituiti dai seguenti elaborati:
 - a. rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici e costruttivi;
 - b. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;

- c. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, etc.);
 - d. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari significativi;
 - e. eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
 - f. progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
 - g. descrizione delle finiture interne ed esterne come alla lettera d). previste nel progetto;
 - h. relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
2. Per tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- a. la descrizione del paesaggio urbano, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;
 - b. la descrizione del progetto relativo all'intervento proposto;
 - c. l'evidenziazione dell'entità e della natura delle trasformazioni indotte dall'intervento proposto sull'ambiente e il risultato degli eventuali provvedimenti di mitigazione previsti;

ART. 9 – ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (art. 23 NTA del PTC)

Sono individuate con apposito simbolo grafico nelle tavole di azionamento le due zone di iniziativa comunale orientata:

- a. per l'ambito individuato con le lettere **(ae)**, **(af)**, **(ag)**, **(ah)**, posto in fregio a Via Maggiore ed attraversato da Via S. Fiamenghi, si conferma la classificazione in una zona omogenea B1 – Quartieri residenziali di completamento sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione, normata dall'art. 24.1 delle NTA del PdR;
- b. negli ambiti di iniziativa comunale orientata del Parco dell'Oglio individuati con le lettere **(ae)**, **(af)**, **(ag)** e **(ah)**, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e materici dell'adiacente nucleo antico;
- c. per il lotto individuato con le lettere **(ag)** viene elevato l'indice di utilizzazione fondiaria **Uf** da 0,50 mq/mq. a 0,67 mq/mq.;
- d. per l'ambito posto in fregio a Via Case d'Oglio individuato con la lettera **(e)** si ridefiniscono i confini sulla base delle risultanze catastali e la superficie fondiaria è di mq. 8600.
Gli indici edilizi ed i parametri edificatori sono stati definiti con la 12a variante semplificata ai sensi dell'art 25 della LR 12/2005:
La porzione **(e1)** di circa mq. 4550 viene inserita nella zona "B1", attuabile con Permesso di costruire convenzionato, per una volumetria definita di mc. 2000, gli standard possono essere monetizzati totalmente;
La porzione **(e2)** di circa mq. 4050 viene inserita nella zona "B1" con indice di utilizzazione fondiaria **Uf** di 0,50 mq/mq. Gli standard possono essere monetizzati, ad esclusione della quantità minima prevista dal Piano dei Servizi pari a 9,75 mq/abitante.
Ad entrambe le zone sono applicabile le altre norme della zona "B1" (art. 24.1) se non in contrasto con quelle del Parco.

ART. 10 – VILLE E PARCHI PRIVATI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE (art. 24 NTA del PTC)

1. Il PGT - PdR individua con apposito simbolo grafico nelle tavole di azionamento complessi edilizi privati e pubblici (aree e manufatti) di valore paesistico, monumentale o naturalistico per i quali si applicano le modalità d'intervento - GRADI DI OPERATIVITA' – Allegato I. alle Norme Tecniche di Attuazione:

- a) Palazzo “Della Volta”, Chiesa Parrocchiale di S. Maria Maddalena, Cappella di S-Giuseppe (CODICE 1-A-1);
- b) Palazzo Paderno già Fé D’Ostiani (CODICE 1-A-2);
- c) Mulino veneziano (CODICE 1-D-4).

2. L’individuazione di detti beni è operata al fine di garantire la conservazione degli stessi, indipendentemente dalla loro destinazione d’uso.

ART. 11 – AMBITI DI FRUIZIONE SOGGETTI A PROGETTO UNITARIO DI VALORIZZAZIONE (art. 25 NTA del PTC)

Il PGT - PR individua con apposito simbolo grafico gli ambiti territoriali, che a seguito di progetto unitario di valorizzazione previsto dal piano di settore di fruizione, dovranno assumere una funzione strategica in termini di servizi ed attrezzature logistiche pubbliche o private mirate alla fruizione del Parco.

L’ambito identificato interessante il territorio comunale è:

AMBITO n. 4: area a sud di Orzinuovi fino ad Acqualunga. Trattasi di un ambito fortemente caratterizzato da preesistenze storiche legate al dominio feudale della famiglia Martinengo. In particolare è da segnalare un percorso paesisticamente rilevante che connette in sequenza nodo-lineare gli insediamenti di Barco, Martinenghe, Bompensiero, il romitorio della Madonna del Rino e il suo contesto, Villagana fino ad Acqualunga. Altamente suggestivo è inoltre il percorso sterrato tra Villagana ed Acqualunga.

1. L’individuazione di detto ambito è operata al fine di garantire che le necessarie infrastrutture siano realizzate tenendo conto dell’esigenza di tutela ambientale e di minimizzazione dell’impatto.
2. Fermo restando quanto previsto dalle singole norme, in tale ambito è consentita una fruizione a basso impatto ambientale. Sono consentite modeste attrezzature di arredo, che non alterino i valori naturali esistenti e ne favoriscano il recupero e la ricostruzione naturalistica; nella realizzazione delle attrezzature dovrà essere privilegiato un assetto che valorizzi le caratteristiche ambientali dell’area, pur consentendo l’inserimento di elementi per favorirne la fruizione, quali panchine, tavoli da pic-nic, servizi igienici; la superficie a verde deve essere adeguatamente attrezzata con specie arboree e le superfici pavimentate devono essere realizzate con materiali filtranti, mantenendo un rapporto tra area pavimentata e area a verde non superiore a mq 1 ogni mq 10; in tali aree non è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive, ma è consentita l’installazione di strutture non permanenti per il gioco dei bambini, inoltre deve essere sempre attentamente valutato e valorizzato il rapporto tra le attrezzature da realizzare e i luoghi, nel rispetto dei valori paesistico - ambientali del contesto.
3. Gli ambiti sono soggetti ad apposito piano di settore di fruizione da realizzarsi in coerenza con le finalità e la disciplina prevista nelle singole zone.
4. Nella progettazione ed esecuzione delle attrezzature si osservano le seguenti prescrizioni:
 - a. l’abbattimento di piante isolate è ammesso solo ove risulti indispensabile alla realizzazione del progetto e l’impianto del bosco è effettuato con vegetazione autoctona mista arborea ed arbustiva;
 - b. per gli specchi d’acqua artificiali di cui è ammessa l’attrezzatura ad uso pubblico:
 - il fondale è sagomato in modo che una fascia della larghezza media inferiore a 3 metri, lungo almeno la metà delle sponde, abbia profondità di 1 metro per impianto di vegetazione autoctona acquatica emergente;
 - è consentita l’apertura di strisce o corridoi nella vegetazione per gli usi del pubblico purchè una quota continua, di almeno il 40% del totale delle sponde realizzata con i predetti criteri, resti inaccessibile al pubblico;
 - è vietata l’asportazione della vegetazione, salvo lo sfalcio secondo le prescrizioni dell’art. 30 (Zone umide) delle NTA del PTC;

- le sponde, salvo i percorsi e gli accessi per il pubblico, sono piantumate con vegetazione autoctona;
- c. è ammessa la recinzione permanente dell'intero spazio attrezzato o di parte di esso unicamente per le aree esterne alla fascia fluviale di cui all'art. 29 (Norma di tutela idrologica ed idrogeologica) delle NTA del PTC da realizzarsi preferibilmente con strutture trasparenti quali palizzate, cancellate, oppure da rete metallica con eventuale base in muratura non superiore a 0,50 metri affiancata da siepi o arbusti; per le aree interne alla predetta fascia è ammessa solo la recinzione temporanea per un periodo non superiore ad un anno e previa autorizzazione dell'Ente Parco;
- d. sono vietate le attività di auto e motocross.

ART. 12 – AREE DEGRADATE DA RECUPERARE (art. 26 NTA del PTC)

1. Sono individuate con appositi simboli grafici nelle tavole di azzonamento le aree degradate da recuperare, nelle quali l'attività di escavazione, di discarica di alterazione e modificazione del suolo hanno determinato un generale degrado ambientale.
2. Nelle aree di cui al precedente comma, il recupero ambientale e paesistico, persegue le seguenti finalità:
 - a. mettere in sicurezza gli ambiti caratterizzati da elevata vulnerabilità idrogeologica al fine di limitare l'ulteriore degrado dei suoli, delle acque superficiali, sotterranee e dell'assetto morfo - paesistico del territorio escludendo o sottoponendo a rigorose verifiche di ammissibilità qualsiasi intervento che possa modificare la morfologia (naturalità dei corsi d'acqua, meandri dei piani golenali, argini);
 - b. ricostituire gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario locale;
 - c. ricostruire e favorire un'evoluzione di tipo naturalistico delle aree da destinare ad un'evoluzione naturale con particolare riferimento ad interventi di ripristino degli ecosistemi vegetali attraverso interventi di forestazione naturalistica e di recupero delle zone umide;
 - d. recuperare le aree da destinare alla fruizione di basso impatto ambientale e paesaggistico, con scopi ricreativi, didattico - educativi.
3. Al fine di garantire il recupero di tali aree, l'Ente Gestore del Parco predispone il piano di settore per le aree degradate.
4. Tale piano dovrà individuare le destinazioni finali delle aree degradate, nel rispetto delle finalità di cui al comma precedente, indicando in particolare:
5. a. le modalità di recupero che privilegino un assetto finalizzato alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali esistenti e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con prevalenti materiali vivi ovvero utilizzando le tecniche dell'ingegneria tradizionale opportunamente integrate con quelle di ingegneria naturalistica al fine di ottenere, il migliore inserimento degli interventi nell'ambiente circostante.
6. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa nuova edificazione.
7. Il recupero delle aree degradate potrà essere attuato, in conformità alla normativa vigente, dall'Ente Gestore, da altre Amministrazioni pubbliche, nonché da privati; nell'ipotesi in cui il recupero sia proposto da un soggetto differente dal Parco, l'intervento è soggetto ad apposita convenzione con l'Ente Gestore, alla quale deve essere allegato il progetto relativo all'intervento medesimo contenente:
 - a. una relazione nella quale venga proposta un'analisi dettagliata delle caratteristiche dell'area e delle relative condizioni di degrado ambientale; in particolare dovranno essere evidenziate le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, pedologiche e idrogeologiche del sito, nonché quelle di carattere naturalistico - ambientale, analizzando inoltre eventuali fenomeni di inquinamento del suolo e delle acque;
 - b. una valutazione dei rischi connessi al degrado e ai rispettivi fenomeni generatori, nonché le indicazioni progettuali finalizzate al superamento della situazione di degrado e per la bonifica e la sistemazione del sito;

- c. una valutazione del degrado paesaggistico con le indicazioni per il ripristino e l'inserimento paesaggistico ambientale delle opere proposte per la sistemazione;
 - d. elaborati grafici, fotografie, indagini ed eventuali relazioni tecniche specifiche, atti a rappresentare in scala adeguata lo stato di fatto e le opere da realizzare.
8. Nel caso in cui la destinazione finale dell'area sia di fruizione ricreativa o turistica ed il soggetto attuatore non sia l'Ente Gestore, il progetto convenzionato di cui al comma precedente, dovrà conformarsi alle previsioni del piano di settore per la fruizione e turismo sostenibile, di cui all'art. 36 delle NTA del PTC, ove esistente, e deve comunque contenere:
- a. l'ubicazione, l'estensione e l'attrezzatura delle aree a verde e parcheggi;
 - b. la localizzazione di tutti gli interventi previsti;
 - c. la disposizione e le caratteristiche degli impianti a rete, nonché la connessione alle reti comunali di allontanamento dei reflui.

ART. 13 – SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO (art. 16 NTA del PTC)

Per l'ambito dei poderi Castelbertino e Palmanova ad Acqualunga e per gli altri siti di interesse archeologico sottoelencati e individuati nella tavola DP.7 (Testimonianze dell'antica centuriazione – Siti di interesse archeologico), gli scavi eseguiti a profondità superiore di cm. 50 dovranno essere preventivamente segnalati al Comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di cui all'art. 10 del Dlgs 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al Soprintendente, al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

16.020/001 Chiesa Parrocchiale
 17.020/002 Poderi Castelbertino e Palmanova
 18.020/003 Cascina Palazzoli, Campo Panielunghe
 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

ART. 14 – ALTRE NORME

Per quanto non specificato si intendono qui integralmente richiamate le norme, criteri e prescrizioni dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, approvato con DGR 04/08/2005 – n. 8/548, pubblicata sul BURL – 1° Supplemento Straordinario al n. 37 in data 13/09/2005.