

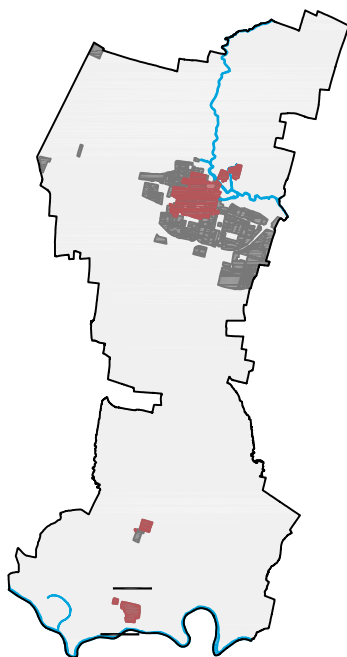
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI VEROLAVECCHIA

Variante generale al PGT

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



DP PS PR

Tavola numero

PR-NTA

Norme Tecniche di Attuazione comuni al PR, PS e DP (versione comparata)

Scala

-

Data

Aprile 2024

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

Note

SINDACO

Laura Alghisi

RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA,
EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Geom. Candida Sala

PIANO zero p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovaneli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogetti srlstp@legalmail.it

REFERENTE

Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI

Dott. Pian. Alessio Rossi
Dott. Pian. Marco Piantoni
Dott.ssa Pian. Paola Boccafolio

**INDICE:**

PARTE I – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	5
TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
ART. 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.	5
ART. 2 FINALITÀ DELLE NORME	5
TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI	6
ART. 3 DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI.....	6
TITOLO III – TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
ART. 4 INTERVENTI EDILIZI.....	12
ART. 5 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	12
ART. 6 INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	12
ART. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE	12
TITOLO IV – DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI	15
ART. 8 DESTINAZIONE D’USO	15
ART. 9 MUTAMENTI DESTINAZIONI D’USO.....	18
ART. 10 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D’USO CON OPERE	18
TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI	19
ART. 11 FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL’EDIFICAZIONE	19
ART. 12 AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	21
TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI.....	23
ART. 13 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE	23
ART. 14 VERIFICA DELL’IDONEITÀ DEI SUOLI NELL’AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA URBANISTICA	23
TITOLO VII – DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	24
ART. 15 NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	24
ART. 16 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO	27
ART. 17 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO, PERGOLATI E GAZEBO.....	29
ART. 18 RECINZIONI.....	29
ART. 19 NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	30
TITOLO VIII – SISTEMA URBANO.....	32
ART. 20 CENTRI STORICI	32



ART. 21	ATTIVITÀ EDILIZIA NEI CENTRI STORICI	41
ART. 22	ZONE “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO	42
ART. 23	ZONA “C” –RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO IN ATTO	46
ART. 24	ZONA “VP” – VERDE PRIVATO	46
ART. 25	PIANI DI RECUPERO	47
ART. 26	ZONE “D”	48
ART. 26.1	– ZONE “D1” –PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO	49
ART. 26.2	ZONE “D2” –PRODUTTIVA E COMMERCIALE ALL’INGROSSO	51
ART. 26.3	ZONE “D3” – AGRO-PRODUTTIVA	52
TITOLO III – SISTEMA EXTRAURBANO		53
ART. 27	ZONA “E1” - AGRICOLA PRODUTTIVA	53
ART. 28	ZONA “E2” – AGRICOLA DI SALVAGUARDIA E PAESISTICO AMBIENTALE	61
ART. 29	ZONA “E3” –AGRICOLA DI INTERESSE AMBIENTALE LIMITROFA AL PARCO DELL’OGLIO NORD	62
ART. 30	EDIFICI RURALI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	63
ART. 31	PARCO REGIONALE DELL’OGLIO NORD.....	64
ART. 32	P.L.I.S. FIUME STRONE.....	65
PARTE II – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI		66
ART. 33	DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	66
ART. 34	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA.....	66
ART. 35	RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA	67
ART. 36	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI..	67
ART. 37	DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	68
ART. 38	VARIANTE OBBLIGATORIA AL PIANO DEI SERVIZI	68
ART. 39	CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	68
ART. 40	PROGRAMMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	69
ART. 41	COSTRUZIONI NELLE AREE A SERVIZI	69
ART. 42	DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE	69
ART. 43	MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD	72
ART. 44	VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO DELLA PIANURA, EDIFICATO E SISTEMA DEGLI ELEMENTI NATURALI PRESENTI NEL TESSUTO URBANO	73
ART. 45	GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O PRIVATE DESTINATE A VERDE URBANO	73
ART. 46	INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI AD ATTIVITÀ PRIVATE DI SERVIZIO SOCIALE, CULTURALE, SANITARIO, ASSISTENZIALE, RICREATIVO O SPORTIVO	73
ART. 47	AREA PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	73
ART. 48	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI.....	74
PARTE III – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO		75
ART. 49	CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	75
ART. 50	DISCIPLINA ECOLOGICA PER COMPENSAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE.....	75



ART. 51	SCHEDA NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	77
PARTE IV – TUTELA PAESAGGISTICA.....		93
ART. 52	PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO.....	93
ART. 53	RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA.....	93
ART. 54	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI	93
ART. 55	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	93
ART. 56	INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO	94
PARTE V – RETE ECOLOGICA COMUNALE		116
ART. 57	VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	116
ART. 58	OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE .	117
ART. 59	ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.	125
PARTE VI – QUALITÀ DEL PROGETTO		130
Art. 60	ASPETTI AMBIENTALE DEL PROGETTO	130
Art. 61	NORMA TRANSITORIA DI CORRELAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	133



~~CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE~~

PARTE I – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

~~PARTE I – NORME GENERALI~~

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T. strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche.

Le norme (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, si intendono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

La carta della REC è a supporto del PdR e del PdS e pertanto il PdR concorre alla realizzazione della rete ecologica e della rete verde comunali.

Art. 2 FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

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.



TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Art. 3 DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Premessa

Le attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti puntualmente per ogni ambito e zona del PGT e definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24/10/2018. Al momento dell'entrata in vigore del Regolamento Edilizio aggiornato alla DGR n. XI/695 del 24/10/2018, le presenti definizioni saranno da intendersi disapplicate.

1. **ST Superficie Territoriale;** misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, 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 D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2. **SF Superficie Fondiaria o lotto edificabile;** misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura. Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3. **SC Superficie coperta** - Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7-8 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a m. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a m. 2,00 sono comunque da considerarsi interamente ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno della pilastratura.

4. **SLP Superficie lorda di pavimento;** misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra con altezza massima di interpiano pari a mt. 4,50.

Comprende altresì i piani interrati, seminterrati con altezza superiore a m. 2,40, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del Regolamento di Igiene



o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00 (qualora superiori a m. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le cantine singole anche di negozi ed altri servizi alla residenza e le superfici adibite al ricovero autoveicoli interrati o seminterrati con sporgenza dal piano campestre max mt. 1,50 con altezza inferiore o uguale a mt. 2,50;
- i piani interrati esistenti alla data di adozione [del 23/03/2011](#) del P.G.T. [previgente](#);
- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici, quali ascensori ed elevatori, impianti di condizionamento, impianti elettrici ed idrici;
- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superiori a m. 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SLP ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento;
- i soppalchi che non prevedono H utile media superiore a mt. 2,20
- i sottotetti (soffitte) che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20 in colmo;
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati ad uso comune;
- per gli spessori per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia si applica la L.R. n. 33/2007 e successive modificazioni;
- le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali che non abbiano una superficie superiore al 20% della SLP del fabbricato di cui sono pertinenza ed abbiano un'altezza massima di mt. 2,50.

[Per edifici di altezza superiore a quella di zona, come ad esempio i magazzini verticali, la SL è determinata come segue:](#)

- è moltiplicata per 2 qualora l'altezza del magazzino sia inferiore al doppio del valore dell'altezza di zona;
- è moltiplicata per 3 qualora l'altezza del magazzino sia superiore al doppio del valore dell'altezza di zona.

5. **SU Superficie utile:** è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6. **SV Superficie di vendita:** negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area 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. **SP Superficie permeabile:** è la porzione 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:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

Non vengono considerate come permeabili, anche se realizzate in pavimentazioni verdi, le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

8. **H Altezza degli edifici**, può essere espressa in metri e in numero di piani fuori terra.

a. Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di m. 20,00 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), 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 l'imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 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 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 m.1,20 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 m. 3,00 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 elevato o molto elevato.

b. Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 non più di m. 1,20 misurata all'estradosso del solaio (primo orizzontamento della costruzione).

9. **V Volume**, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di m. 3 nel caso della residenza. Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le medie strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di m. 3 per piano.



La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10. **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

11. **UF** Indice di Utilizzazione fondiaria, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

12. **RC** Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

13. **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

14. **DS** Distanza dalle strade; misurata in m. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) per le zone residenziali e dal limite di sporti superiori a m. 3,00 per le zone produttive 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 interrate.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. 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.

15. **DC** Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata radiale tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00 definita al punto 18. Sono altresì escluse le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi la distanza dai confini si intende rispetto alle aree esterne al P.A.

Nelle nuove costruzioni la distanza dai confini è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto. In caso di edifici già costruiti sul confine, il confinante, senza autorizzazione, può costruire in aderenza all'edificio esistente

Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari alla profondità dello scavo necessario per la loro realizzazione e, comunque, mai inferiore a m 2,00 misurati dal perimetro interno della vasca.



16. **DF Distanza fra gli edifici:** è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,00. Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate; in tali casi dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni del Codice Civile in tema di distanze fra fabbricati. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri. Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo. È sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

La distanza tra gli edifici, nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Definizioni particolari

17. Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

18. Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto; qualora la costruzione sorga a più di 20 m. dalla strada o marciapiede la quota 0,00 è quella del terreno di campagna prima dell'intervento.

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

19. Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della SLP 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 SLP 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 SLP 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, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

20. Disposizioni per la zona "A"



Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

21. Dimensione minima degli alloggi

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 70 mq.

La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

In ogni intervento attuabile con D.I.A., con permesso di costruire, con permesso di costruire convenzionato o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq., mentre il restante 20% potrà avere tipologia di monolocale o bilocale.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.



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

Art. 4 INTERVENTI EDILIZI

Valgono le definizioni di legge contemplate dal “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” D.P.R. 380/2001 e successive modifiche.

Le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo sono quelle contemplate dal GLOSSARIO – EDILIZIA LIBERA ai sensi dell’art.1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222.

Art. 5 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

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

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole;
- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la SLP interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d’uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell’art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

Art. 6 INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Gli incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale potranno essere ammessi solo in base ad un regolamento di attuazione che verrà approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 7 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

- Permesso di costruire e
- Denuncia di Inizio Attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale.

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti attuativi:

- Permesso di costruire
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d’obbligo
- Piano di Recupero



- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Qualora si utilizzi il permesso di costruire convenzionato, questo è condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione, o alla sola cessione di aree per opere pubbliche. Tale titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, deve essere accompagnato da un impegno unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati. L'impegno è volto anche a disciplinare, sia l'eventuale SLP definita indipendentemente dalla ST, sia 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.

Per la dotazione di servizi e l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi si fa riferimento agli [artt. 11 e 12 del Titolo 2](#) Art. 42 e Art. 43 [della Parte II](#) delle [presenti NTA del Piano Servizi](#).

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra, 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 interessino le seguenti soglie:

- SLP residenziale di progetto: soglia minima mq. 251 soglia massima mq. 750
- SLP produttive di progetto: soglia minima mq. 2.001 soglia massima mq. 2.500
- SLP commerciali - direzionali di progetto: soglia minima mq. 251 soglia massima mq. 500
- SLP a destinazione mista: soglia minima mq. 301 soglia massima mq. 500.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la soglia massima di SLP sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R., sono soggetti a Piano attuativo e devono prevedere anche quanto stabilito all'Art. 57 ~~Art. 37 "ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (R.E.C.)"~~ delle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione [del 23/03/2011](#) del P.G.T. [previgente](#).

Sono esclusi dagli obblighi di cui al presente punto c):

- gli interventi in zona A che non superino la soglia massima di SLP di progetto;
- gli interventi in zona B fino ad un massimo di 6 unità abitative che non superino la soglia massima di SLP di progetto;
- i lotti residui dei piani attuativi già convenzionati;
- gli interventi in zone "B", ex "C" e "D" con piani di lottizzazione, anche se già scaduti, ma con opere già realizzate e completate, purché non venga modificata la destinazione dei fabbricati, anche se superano le soglie massima di SLP di progetto.

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.



e) gli ambiti soggetti a Pianificazione attuativa potranno essere attivati per stralci, sulla base di un progetto unitario che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di mitigazione ed a quelle di compensazione ecologica. Gli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato, qualora interessino un'area non urbanizzata oppure un'area urbanizzata che prevede la creazione di aree verdi, dovranno pertanto essere corredati da specifico elaborato attuativo della REC, rispettoso di quanto disposto dall'Art. 57.

I suddetti progetti dovranno essere esplicitamente richiamati entro un apposito articolo della convenzione/atto unilaterale d'obbligo, il quale dovrà garantire anche il pieno attecchimento delle specie e la eventuale sostituzione delle fallanze che dovessero verificarsi entro tre - cinque anni dalla messa a dimora.



TITOLO IV – DESTINAZIONI D’USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

Art. 8 DESTINAZIONE D’USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull’esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitative espressamente richiesto per una destinazione d’uso principale dell’opera. Non tutte le destinazioni d’uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell’opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d’uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d’uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell’area o per quell’edificio.

Si considera “principale” la destinazione d’uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d’uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d’uso principali degli edifici sono così classificate:

1. Residenziale: consistente nell’uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all’abitazione.
2. Artigianato di servizio alla residenza, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
 - a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell’attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d’uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente Art. 7;
 - b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
 - c) organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull’artigianato 8/8/1985 n. 443 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, 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 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 di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

3. Commerciale:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita;
- c) grandi strutture di vendita;
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e) attività di ristorazione, bar;
- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

I nuovi impianti dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale con specifica delibera di Consiglio, pena la loro illegittimità.

4. Produttiva:

- a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G- H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

5. Di autotrasporto:

Attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6. Terziaria:

Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7. Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.



8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

- a) associazioni culturali e religiose;
- b) associazioni politiche, sportive e ricreative;
- c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) culto religioso

9. Di spettacolo:

- a) teatro;
- b) cinema;
- c) ludico-ricreative.

10. Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
- c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- e) attività sportive e ricreative;
- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11. Servizi tecnologici:

Centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12. Attività agricola:

- a) 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;
- b) attività agrituristica;
- c) attività florovivaistica;
- d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

13. Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.

14. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

**Art. 9 MUTAMENTI DESTINAZIONI D'USO**

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Art. 10 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI 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) 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 mq 500;
- b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale 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 successivo Art. 15 delle presenti norme.



TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

Art. 11 FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:

- 1 Infrastrutture della viabilità
- 2 Cimiteri
- 3 Pozzi
- 4 Reticolo idrico minore
- 5 Elettrodotti
- 6 Impianti di depurazione acque
- 7 Metanodotto

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

1. – Infrastrutture della viabilità

Se non diversamente indicato graficamente sulle tavole di uso del suolo del P.G.T. devono essere rispettate le seguenti distanze:

Strade Comunali e Provinciali: m. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insigne pubblicitarie.

All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal P.G.T. per le singole zone omogenee fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).

2. – Cimiteri

Sono le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle costituenti la fascia di rispetto degli stessi cimiteri destinate all'ampliamento delle loro strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia



igienico ambientale.

La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

3. – Pozzi

Si rimanda ~~al Capo V – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica~~ alle norme geologiche.

4. – Reticolo idrico minore

Si rimanda ~~al Capo V – Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica~~ alle norme geologiche.

5. – Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altre attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire un'esposizione inferiore o uguale a quella prevista dalle leggi vigenti.

6. – 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.

7. Metanodotto

Le servitù trascritte con gli Enti preposti normano le fasce relative nel rispetto di tali condotti.

Art. 12 AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente su due elementi fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene, altamente probabile, la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di ~~preavviso~~ **trasmissione del progetto per l'espressione del parere** alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio ~~da parte di soggetti sia pubblici che privati~~ nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, ~~a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna,~~
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio ~~da parte di soggetti sia pubblici che privati~~ nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di ~~preavviso~~ **trasmissione del progetto per l'espressione del parere** alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di ogni intervento ~~pubblico e privato~~, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, ~~oltre i 40 cm di profondità~~ nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.
- Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.
- per tutti gli interventi ~~di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali~~, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio.
- poiché la discreta densità di siti archeologici nel Comune di Verolavecchia, attestata da numerosi ritrovamenti d'età Romana-medievale (cfr. Carta Archeologica della Lombardia I. La Provincia di Brescia, Modena 1991, schede nn.: ...), suggerisce un diffuso interesse archeologico generale del territorio e poiché quest'ultimo è peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche ed ambientali favorevoli all'insediamento antico; in tutti gli ambiti di trasformazione previsti la realizzazione delle opere dovrà essere subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi, diretti dalla competente Soprintendenza ~~per i Beni Archeologici~~ Archeologia Belle Arti e Paesaggio ed eseguiti, ad onere della committenza, da ditta specializzata in ricerche archeologiche. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini.



In riferimento alla *Verifica preventiva dell'interesse archeologico* di cui al Codice dei Contratti Pubblici (a seguire Codice LLPP), ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del Codice LLPP, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia.

La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.



~~PARTE II – LE ZONE E L’USO DEL SUOLO~~

TITOLO VI – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 13 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione dell’abitato.

A loro volta le zone omogenee 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.

Art. 14 VERIFICA DELL’IDONEITÀ DEI SUOLI NELL’AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. 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 (caratterizzazione del suolo).

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 ricomprendere 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’all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. 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.

Utile linee-guida per la pianificazione e l’attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall’ex D.M. 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.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall’art. 186 del D.L.vo 152/2006.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 15 NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1 gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2 gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3 i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4 gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e 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 120% 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 L.R. 6/2010 e successive modifiche; tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5 l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall’articolo 4 del D.Lgs 3.1.3.1998 n. 114 e all'art.89 delle NTA del PTCP “Insediamenti commerciali” (per le quantità degli standard si fa riferimento ~~alle NTA~~ [all'apposito Art. 42 del Piano dei Servizi delle presenti NTA](#)):

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 100% della SLP
- media struttura di vendita di primo livello: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 600 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 150% della SLP
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 200% della SLP
- 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.

[Trova applicazione quanto disposto dalla D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699 “Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l’autorizzazione all’apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022 n. XI/2547 «Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale \(PPSSC\)»”](#)

[La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita \(mobilifici,](#)



concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata, e riportata nell'atto autorizzatorio, in misura di 1/8 della superficie lorda. In tale superficie di vendita non può essere introdotta o venduta merce diversa da quella avente le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998.

~~Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, 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.~~

Gli standard urbanistici sono calcolati sulla SLP_r secondo il seguente criterio: 100% o 150% (a seconda che con la riduzione prevista dalla legge regionale si configuri quale esercizio di vicinato o media struttura di vendita) sulla superficie di vendita; sulla restante parte della SLP lo standard verrà conteggiato come "esposizione".

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.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 8 del decreto legislativo 6 agosto 2012 n. 147, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è disciplinato dal presente paragrafo qualora riguardi la vendita dei seguenti prodotti:

- a. macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b. materiale elettrico;
- c. colori e vernici, carte da parati;
- d. ferramenta ed utensileria;
- e. articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f. articoli per riscaldamento;
- g. strumenti scientifici e di misura;
- h. macchine per ufficio;
- i. auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- j. combustibili;
- k. materiali per l'edilizia;
- l. legnami.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1, è calcolata, e riportata nel titolo abilitativo, nella misura di 1/2 della superficie utilizzata per la vendita. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita e non può essere effettuato affido di reparto.

Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998. Il calcolo della superficie di vendita sopra descritto esclude la possibilità di applicare il



metodo di calcolo di cui alle merci ingombranti. Per gli aspetti urbanistici, agli esercizi di cui al comma 2 si applicano le disposizioni del precedente paragrafo (quello delle merci ingombranti), comma 2, secondo capoverso.

~~È 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 la superficie di vendita viene conteggiata al 50% della SLP fra le due tipologie di vendita e, di conseguenza, si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.~~

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 la determinazione 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.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

- a) nella zona "A" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 300 e solo all'interno dei Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT previgente del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne nel caso di esercizi già con dimensione superiore,
- b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato). Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 300. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fanno eccezione i locali nei quali, alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT previgente del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.
- c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 90 e superiori a mq. 150 di area di vendita (esercizio di vicinato). Le medie strutture di vendita sono ammissibili fino ad una superficie di vendita massima di mq. 600. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 100% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati,
- d) nelle zone "D" e nei Programmi Integrati di Intervento, dove ammessi, attraverso apposita convenzione i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita).

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT **previgente** potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività



facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata (vedi precedente paragrafo).

Art. 16 NORME PER PUBBLICI ESERCIZI, DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Ambito di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, 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.

Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:

- Telecomandi a distanza;
- Controlli di processo;
- Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
- Comandi di carrelli mobili automatici;
- Cerca-persone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computer e/o periferiche);
- Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- Le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
- Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variate in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- 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.



Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le “aree idonee” sono individuate nella cartografia dello strumento urbanistico “Localizzazione delle aree idonee all’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” e sono suddivise rispettivamente in “strutture esistenti/autorizzate” e “ipotesi accettabili per nuove localizzazioni”.

L’installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all’interno delle “aree idonee”. Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all’esterno delle “aree idonee”.

Nella cartografia della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) vengono perimetrati anche i seguenti “ambiti di appartenenza”:

- “aree di particolare tutela”: comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- “area 1”: l’insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;
- “area 2”: la parte di territorio non rientrante in “area 1”.

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l’individuazione delle “aree idonee” potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione 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. Anche gli ambiti di “ambiti di appartenenza” potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare “aree idonee” 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 (ex-comma 8 dell’art. 4 della L.R. 11/2001);

Installazioni consentite nelle aree idonee

Nel rispetto dei criteri regionali di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell’11.12.2001, la potenza totale ai connettori consentita varia a seconda dell’ “ambito di appartenenza” entro cui sono ricomprese le “aree idonee”:

- nelle “aree idonee” ricadenti in “aree di particolare tutela” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 300 W;
- nelle “aree idonee” ricadenti in “area 1” e “fuori dalle aree di particolare tutela” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 1000 W;
- nelle “aree idonee” ricadenti in “area 2” è consentita l’installazione degli “impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione” senza limitazioni di potenza.



In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la co-ubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci).

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda al regolamento comunale di settore o, in caso di assenza, alla normativa vigente.

Art. 17 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO, PERGOLATI E GAZEBO

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, posti nel centro abitato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 mt. purché totalmente in legno, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di m. 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T.

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione edilizia, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale per quanto attiene ai materiali.

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati a residenza è consentita la costruzione di:

- pergolato, struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore, avente natura ornamentale, aderente all'immobile, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale di minimo peso, facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, che funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni, non superiori a mq. 20 e con altezza media non superiore a 2,50m, rientra nel regime di attività di edilizia libera e dovrà distare almeno 1,50 m dai confini di proprietà salvo convenzione con la proprietà confinante. Quando il pergolato viene coperto nella parte superiore anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile, (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie;
- gazebo, struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimuovibili, se realizzato come struttura temporanea per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi", avente UNA superficie modesta, non superiore a mq. 20 e con altezza media non superiore a 2,50m, rientra nel regime di attività di edilizia libera e dovrà distare almeno 1,50 m dai confini di proprietà salvo convenzione con la proprietà confinante.

I manufatti, pergolato o gazebo, se realizzati come strutture non temporanee, o aventi una superficie superiore a mq. 20,00 o destinati al parcheggio autovetture, sono considerati idonei ad alterare lo stato dei luoghi, determinano un incremento del carico urbanistico, e sono assoggettati al regime edilizio del Permesso di Costruire, in ragione della riconducibilità alle previsioni di cui alla lettera e.5) del comma 1 dell'art.3 del DPR 380/2001. Se ricadenti in Zona A – Centro storico, il progetto è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

Art. 18 RECINZIONI

Chiunque voglia recintare le aree di proprietà, deve rivolgere istanza di permesso di costruire o D.I.A.

Nelle zone residenziali B e C, produttive e commerciali D verso spazi pubblici (strade, parcheggi, verde, ecc.) le recinzioni potranno essere realizzate in muro pieno per un h di m. 1,00 e soprastante cancellata



fino ad un h max di m. 2,00.

Nelle zone produttive le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate con muro pieno fino ad un h max di m. 2,00, oltre la profondità di m. 5,00 dalle strade pubbliche.

Nelle zone agricole e nelle zone ambientali, le recinzioni dei fondi, sono ammesse solo mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno; per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti o coltivazioni particolari, potranno essere ammesse staccionate di legno e/o rete metallica plastificata in colore verde con altezza massima di m. 2,00.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili.

Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, tali recinzioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e staccionate in legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20.

Art. 19 NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

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 od all'estetica cittadina.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate "A" - "B" - "C" - "S.P." (salvo che siano espressamente previsti da piani particolareggiati); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi, in via precaria, nuovi impianti nelle fasce di rispetto a lato delle strade e nelle attigue zone agricole con un massimo di superficie di lotto di pertinenza pari a mq. 4.000.

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

RC – rapporto di copertura massimo 1/20 (un ventesimo);

H - altezza massima: m. 5,00;

DC - distanza dai confini: minima m. 5,00;

DS – distanza dalle strade: minimo m. 10,00. Le distanze da osservare dalle strade extra urbane dovranno essere conformi al D.M. 1° aprile 1968 n° 1404.

Gli impianti di distribuzione carburanti possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti e dai successivi impianti di distribuzione.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo antico e nelle strade residenziali di quartiere.

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 l.r. 5 ottobre n. 24 e dai successivi provvedimenti attuativi.



~~CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO~~

TITOLO VIII – SISTEMA URBANO

~~TITOLO I – ZONA “A”~~

Art. 20 CENTRI STORICI

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone “A” i centri o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell’I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell’area perimetrata come zona “A” sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l’impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione [del 23/03/2011](#) del P.G.T. [previgente](#) (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro la zona "A", gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

1. Norme generali per i centri storici

Prescrizioni generali

1. Prospetti

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto 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 costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle, sia incastonate nei muri che 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 dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate, in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia.



Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento". Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

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.

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

La gamma di colore dei prospetti e dei serramenti esterni dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico.

Le ristrutturazioni devono comunque rispettare il rapporto dimensionale tradizionale fra altezza e larghezza delle luci sia delle porte che delle finestre.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

2. Decorati ed ornamenti di edifici

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

3. Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4. Apparati strutturali

I portici e le logge individuati nella tavola degli "Elementi particolari da salvaguardare" 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. È 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 negli edifici



assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate. 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.

Devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5. Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6. Sottotetti

È ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della LR 12/2005 e successive modificazioni fino ad una h max di mt. 11,50. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini o velux (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7. Coperture

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, solo se già esistenti in tegole o marsigliesi 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.

8. 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.

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 simili) 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, salvo eventuale delimitazione di proprietà con fioriere e/o graticci in legno aventi altezza non superiore a m. 2,00.

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 private o di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private per tutte le altre categorie tipologiche è ammessa nelle corti e cortili privati a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto e che non si riduca lo spazio destinato a parcheggio.

La realizzazione di piscine è ammessa nelle aree scoperte di pertinenza esterne alla corte di edifici esistenti di tutte le categorie tipologiche

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

9. 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.

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.

È consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 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.

10. Posti macchina

Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

È 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". È 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 *di superficie coperta (risultante catastalmente alla data di adozione del 23/03/2011 del PGT **previgente**) superiori ai mt. 50* devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data **della delibera** di adozione del 23/03/2011 del **presente**-P.G.T **previgente**.

*Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici in residenza di superficie coperta (risultante catastalmente alla data di adozione del 23/03/2011 del PG **previgente** T) inferiori a mt. 50 dovranno reperire comunque all'interno della proprietà gli spazi anche scoperti da destinare a parcheggi come previsto per legge.*

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero



autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso 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 (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

11. Superfetazioni

Le superfetazioni quali, ad esempio, latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite.

12. Pannelli solari o fotovoltaici

In zona "A" l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è ammessa se integrati o parzialmente integrati nella copertura.

2. Categorie tipologiche

a. Chiese

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi.

b. Palazzi – Case padronali e case di pregio.

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

b₁) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

c. Case a corte e loro rustici

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.

d. Altre tipologie

Sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.



e. Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

f. Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

3. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente Art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1. Residenziale;
2. Artigianato di servizio alla residenza
3. Commerciale con riferimento all'Art. 15 delle presenti NTA:
 - a. esercizi di vicinato;
 - b. medie strutture di vendita;
 - ☞ ~~(e.)~~ attività di ristorazione, bar.
6. Terziaria
7. Ricettiva - alberghiera
8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
 - a. associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone,
 - b. associazioni, politiche, sportive e ricreative,
 - c. poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica,
 - g. attività scientifiche di ricerca.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SLP dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di SLP, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

4. Modalità di intervento

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia



degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

1. Restauro

Si applica ad edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

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.

È consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare 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 (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende 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.

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.

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.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a. il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali 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,
- b. eliminazione di pareti non portanti;
- c. 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;
- d. mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e. consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f. l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g. l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h. per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo

3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.



4. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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.

5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza.

6. Piani attuativi

Per i Piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate [nel periodo di efficacia delle stesse convenzioni](#).

7. Piani di Recupero individuati nella tavola 2C – Centro Storico – Modalità di intervento

PR1 via Filzi: sul fg.6 part.922 è possibile realizzare un nuovo fabbricato avente superficie non superiore a mq.35 da destinare a pertinenza del fabbricato principale. L'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

PR2 via Contratti: sul fg.7 part.399 sub.2 è possibile modificare i volumi esistenti con altra configurazione planivolumetrica nel rispetto della volumetria esistente. L'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

PR3 via Monte Grappa: sul fg.6 part.655 sub.2, 658, 746 e 747 è possibile un ampliamento del 20% della volumetria esistente per la realizzazione di un porticato per autorimessa. L'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

PR4 via Corridoni: sul fg.6 part.588 è possibile la demolizione del fabbricato esistente per la costruzione di un fabbricato con nuovi locali con un un ampliamento del 20% della volumetria esistente. L'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

PR5 via C. Battisti: sul fg.6 part.312 tramite Piano di Recupero è ammesso il sovrizzo del fabbricato accessorio fino all'allineamento di imposta e colmo con l'edificio confinante. L'intervento è subordinato al parere della Commissione del Paesaggio.

Disposizioni particolari

- Sui mapp.265 e 277 del fg.6, indicata in cartografia di piano con **“simbologia di tipo asterisco-02”**, è possibile la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 75 con finiture consone al centro storico e salvaguardando i diritti dei confinanti, previo pagamento degli oneri secondari di qualità, la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

- Sul mapp.561 del fg.6, indicata in cartografia di piano con **“simbologia di tipo asterisco-03”**, è possibile



la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 53 + mc. 53 con finiture consone al centro storico e salvaguardando i diritti dei confinanti, previo pagamento degli oneri secondari di qualità, la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

- Sul mapp.622 del fg.6, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-04**”, è possibile la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 58 con finiture consone al centro storico e salvaguardando i diritti dei confinanti, previo pagamento degli oneri secondari di qualità, la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

- Sul mapp.82 del fg.20, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-05**”, è possibile la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 90 con finiture consone al centro storico e salvaguardando i diritti dei confinanti, previo pagamento degli oneri secondari di qualità, la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

Disposizioni particolari VARIANTE 2018

- Sul mapp.103 sub.5 del fg.6, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-06**”, è possibile realizzare la copertura del terrazzo esistente prolungando la falda del tetto con successiva chiusura a tamponamento. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

- Sul mapp.395 sub.3 del fg.7, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-07**”, è possibile con Permesso di Costruire realizzare un nuovo garage di mq. 25 senza la possibilità di cambio di destinazione d'uso. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

- Sul mapp.703-704 sub.3 del fg.7, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-08**”, è possibile con Permesso di Costruire realizzare un nuovo posto auto coperto di dimensioni 5,50x5,10x2,80 con tipologia edilizia consona ai luoghi per ricovero nuova autovettura. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

- Sul mapp.525 p. del fg.6, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-09**”, è possibile allargare il fabbricato accessorio adibito a garage da mt. 3,10 a mt. 4,50 (compresi i muri) previo accordo con la parte confinante.

- Sul mapp.84 sub.6 del fg.7, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-10**”, è possibile realizzare un ampliamento “una tantum” del 20% della SLP esistente. Vista la situazione dei luoghi deve essere presentato progetto di rete ecologica ai sensi dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata**. Art. 57 delle presenti norme. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio

- Sul mapp.235 sub.4 del fg.7, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-18**”, è possibile con Permesso di Costruire realizzare la copertura del rustico demolito presente sul lotto, dove sono attualmente presenti le pareti perimetrali, da destinare a posto auto coperto con un'altezza uguale alle pareti esistenti inferiori a 2,40 m. L'intervento è subordinato al parere vincolante della Commissione del Paesaggio

Art. 21 ATTIVITÀ EDILIZIA NEI CENTRI STORICI

Modalità di presentazione dei progetti

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1. 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),
2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,
 3. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),
 4. dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,
 5. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,
 6. eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,
 7. rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),
 8. 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,
 9. relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,
 10. fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.
 11. 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. 22 ZONE “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico.

~~Si articolano in zona “B1” – “B2” e “B3” esistenti e 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 Piano delle Regole.~~

~~Le tre zone si differenziano per insediamenti di edifici con diverse epoche di costruzione, per la larghezza delle strade pubbliche e per il diverso distacco dai confini e fra fabbricati e gli immobili hanno diversa dotazione di aree a verde.~~

~~Questa zona si caratterizza 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

~~Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone e le sottozone,~~ **a**Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente Art. 8, sono di norma **classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici ammesse** le seguenti destinazioni:

1. Residenziale;
2. Artigianato di servizio alla residenza;



3. Commerciale con riferimento all'Art. 15 delle presenti NTA
 - a. Esercizi di vicinato,
 - ~~b. Medie strutture di vendita;~~
 - ~~c.e.~~ Attività di ristorazione, bar.
6. Terziaria;
7. Ricettiva alberghiera
8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo, o sportivo:
 - a. Associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone;
 - b. Associazioni politiche, sportive e ricreative;
 - c. Poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - g. Attività scientifica di ricerca.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. Modalità di ~~intervento~~ attuazione

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 4.

Nella zona "B", qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi:

- a. Con SLP da mq. 251 a mq. 750 con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra;
- b. Con SLP superiore a mq. 751, previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 26,50 mq/ab. Di cui almeno 8 mq/ab per parcheggi.

~~Ogni nuovo singolo edificio non deve superare planimetricamente la lunghezza di 28 metri.~~

E' consentito "una tantum" un incremento della SLP pari al 20% dell'esistente.

La gamma di colore dei prospetti e dei serramenti esterni dovrà essere concordata con l'ufficio Tecnico.

Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale. [\(tale disposizione verrà disapplicata a seguito dell'approvazione del Regolamento edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695\)](#)

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti, anche se superiore a quelli consentiti.

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

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammessi con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H massima di mt. ~~9,50~~11,00 e dovranno essere ceduti gli standard pari a 26,5 mq/ab, di cui almeno 8 mq/ab per parcheggi; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti.



~~Art. 22.1 ZONA "B1" – EDILIZIA CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTENSIVA~~

~~Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto formatesi nella seconda metà del secolo scorso e a ridosso del centro storico.~~

~~3. Modalità di intervento Parametri urbanistico-edilizi~~

~~In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 4.~~

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,65 mq/mq. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente.

La tipologia edilizia dovrà uniformarsi a quella prevalente nella zona ed i materiali, le tecniche costruttive ed in particolare i colori dovranno tener presente il rapporto visivo diretto con la zona "A" e con l'intorno edificato.

Non è consentita la costruzione di edifici prefabbricati realizzati con le tradizionali tecniche della prefabbricazione industriale.

RC – Rapporto di copertura: max 0,50 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: i nuovi edifici non possono superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con un massimo di ml. ~~9,50~~11,00 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: per le strade con larghezza inferiore a ml.7,00 o dai parcheggi la distanza è fissata in ml. 5,00; per le strade con larghezza superiore a ml. 7,00 la distanza è fissata in ml. 7,50

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

È ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione ~~del 23/03/2011~~ del P.G.T. ~~previgente~~ ne sia provvisto.

Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di SLP della zona.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo ~~35~~30% - SP/SF ammissibile. ~~(tale disposizione verrà disapplicata a seguito dell'approvazione del Regolamento edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695)~~

~~4. 4.-Disposizioni particolari~~

Per l'area posta ~~sul~~sui mapp. N. ~~142-883-924-925~~ fg, n. 6, ~~indicata in cartografia di piano con "simbologia~~



di tipo asterisco-11", si dovrà operare con permesso di costruire convenzionato prevedendo il reperimento dei parcheggi nella quantità minima prevista dal PdS e la monetizzazione dei rimanenti standard.

~~ART. 22.2 "ZONA B2" EDILIZIA CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMINTENSIVA~~

~~Sono le zone residenziali esistenti con tipologia prevalente di case unifamiliari, a schiera o a piccoli condomini.~~

~~Modalità di intervento~~

~~In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'Art. 4.~~

~~**UF** — Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq. È comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.~~

~~Le ristrutturazioni e le demolizioni e le ricostruzioni sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente.~~

~~**RC** — Rapporto di copertura: max 0,40 mq/mq. Del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.~~

~~**H** — Altezza: max = mt. 9,00 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.~~

~~**DS** — Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 — potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.~~

~~**DC** — Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.~~

~~**DF** — Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. — Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.~~

~~È ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2,40 per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.~~

~~Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di SLP della zona.~~

~~In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.~~

~~**RP** — Rapporto di permeabilità: minimo 35% — SP/SF ammissibile.~~

~~ART. 22.3 "ZONA B3" EDILIZIA CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE~~



~~È una zona specifica di completamento residenziale – commerciale, derivante da un piano di lottizzazione attuato negli anni 70-80.~~

Modalità di intervento Parametri urbanistico-edilizi

~~SLP – la SLP ammessa è quella esistente, è consentito “una tantum” un incremento della superficie lorda pari al 5% da utilizzarsi per adeguamenti igienico-tecnologici per le destinazioni commerciale-direzionale. Potrà essere destinata alla residenza una SLP non superiore al 15% della SLP esistente.~~

~~H – Altezza: max mt. 11,9 nel rispetto dei disposti di cui all’art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.~~

~~DS – Distanza dalle strade: per le strade con larghezza inferiore a ml. 7,00 o dai parcheggi la distanza è fissata in ml. 5,00; per le strade con larghezza superiore a ml. 7,00 la distanza è fissata in ml. 7,50~~

~~DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.~~

~~DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l’allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all’altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.~~

~~RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% – SP/SF ammissibile~~

Art. 23 ZONA “C” – ~~ESPANSIONE~~ RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO IN ATTO

È una zona residenziale già convenzionata e in corso di realizzazione che segue gli indici e i parametri previsti nelle convenzioni stipulate.

Ogni nuovo singolo edificio non deve superare planimetricamente la lunghezza di 28 metri.

Per le destinazioni d’uso vedi zone “B” e norme speciali per gli insediamenti commerciali (Art. 15).

Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale. (tale disposizione verrà disapplicata a seguito dell’approvazione del Regolamento edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695)

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguono le norme della zona “~~B2B1~~”.

Art. 24 ZONA “VP” – VERDE PRIVATO

È una zona costituita da aree verdi a destinazione di giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo. Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell’abitato urbano, costituisce una valenza ambientale da mantenere.

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti e le stesse, in caso di necessità di abbattimento documentato, dovranno essere adeguatamente sostituite.

Le destinazioni d’uso ammesse per le aree sono quelle compatibili con gli immobili a cui il verde privato costituisce pertinenza.

Fatta salva la possibilità di edificazione di manufatti per l’utilizzo delle aree a verde così come disciplinato dal regolamento edilizio comunale, per le stesse non è attribuita potenzialità edificatoria ai fini urbanistici.



Disposizioni particolari

- È possibile sul mapp. 531 del fg. 10, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-16**”, la realizzazione di una volumetria residenziale di ~~mc. 1.000 oltre ad una volumetria di mc. 1.587~~ che viene traslata dalla zona “B1”, previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

~~Art. 24~~ Art. 25 PIANI DI RECUPERO

I piani di recupero interessano le parti del territorio all'interno delle zone edificate caratterizzate da una destinazione d'uso produttiva in corso di modificazione, e/o interessate da fenomeni di dismissione industriale o artigianale.

1. Destinazioni d'uso

- vedi Art. 22– zona “B”

2. Modalità di intervento

L'Amministrazione Comunale promuove su dette aree la formazione di Programmi Integrati, Piani Particolareggiati o Piani di Recupero (di iniziativa privata o pubblica) al fine di perseguire obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale di queste aree produttive obsolete ed irrazionalmente dislocate o dimesse.

In assenza di Piano Urbanistico Esecutivo sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria di risanamento e ristrutturazione ed il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

SC - la superficie coperta non può superare l'esistente.

V - il volume utilizzabile è pari all'esistente (la SLP è pari al volume esistente diviso un'altezza virtuale di m. 3,00).

H – Altezza: i nuovi interventi non possono superare l'altezza degli edifici preesistenti con un massimo di ml. 9,00 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: per le strade con larghezza inferiore a ml. 7,00 o dai parcheggi la distanza è fissata in ml. 5,00; per le strade con larghezza superiore a ml. 7,00 la distanza è fissata in ml. 7,50

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5,00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

Per la dotazione di standard si fa riferimento al Piano dei Servizi.

Disposizioni particolari

- Sul mapp. 2 e 324 del fg. 10, indicata in cartografia di piano con “**simbologia di tipo asterisco-12**”, è possibile realizzare una volumetria di mc. 150 per la realizzazione di un accessorio ad uso garage-portico. Il progetto dovrà far riferimento all'Art. 1 delle NTA del P.d.R. “Esame paesistico dei progetti”.



TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

~~Art. 25~~ Art. 26 ZONE “D”

Il P.G.T. 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 p~~Produttiva consolidata e di completamento; “D2” – ~~zona p~~Produttiva e commerciale ~~consolidata~~ all’ingrosso; “D3” – ~~zona a~~Agro–produttiva; ~~“D4” – P.I.P. in atto.~~

1. Modalità di intervento

Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’Art. 7 delle presenti norme.

Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti: è consentita la ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall’attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

Nelle zone “D” l’insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l’impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell’attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria; e che preveda in particolare:
- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari esistenti alla data di adozione ~~del 23/03/2011~~ del piano ~~previgente~~, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l’inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell’impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una “convenzione ecologica”, di cui al comma precedente.

Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l’attivazione di impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che,



per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metrocubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale. (tale disposizione verrà disapplicata a seguito dell'approvazione del Regolamento edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695)

Per gli ambiti individuati come ambiti di rigenerazione urbana e territoriale nell'elaborato "DP-1 Sintesi delle previsioni di piano" l'Amministrazione Comunale si rende disponibile a valutare progetti di rigenerazione urbana in applicazione dei dispositivi regionali.

ART. 2526.1 – ZONE "D1" – ~~ZONA~~ **PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO **PRODUTTIVA****

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

1. Destinazioni d'uso

~~Salvo esplicite esclusioni, a~~ Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente Art. 8, sono di norma ammesse ~~per aree ed edifici~~ le seguenti destinazioni:

1. Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200, più superfici accessorie (garage, cantinole, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

3. Commerciale:

- a. esercizi di vicinato;
- ~~b. medie strutture di vendita;~~
- d. attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e. attività di ristorazione, bar;

4. Produttiva:

- a. unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b. unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G- H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c. uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d. attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;



- e. impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
 - f. deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;
5. Di autotrasporto:
attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
10. Attività collettive pubbliche o di interesse comune
- e. attività sportive e ricreative
11. Servizi tecnologici:
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.
14. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. ~~Modalità di intervento e p~~ Parametri urbanistico-edilizi

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,20 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max mt. ~~12~~15,00 ~~misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave.~~

Qualora per particolari lavorazioni fosse necessario installare impianti con altezze superiori, queste potranno essere autorizzate purché non vadano oltre m. ~~15~~24,00 previo riconoscimento all'Amministrazione Comunale dello standard di qualità afferente la SLP generata secondo l'Art. 3 punto 4.

DC – Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF – Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto.

DS – Distanza dalle strade: per le strade con larghezza inferiore a ml. 7,00 o dai parcheggi la distanza è fissata in ml. 5,00, per le strade con larghezza superiore a ml. 7,00 la distanza è fissata in ml. 7,50.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile.

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SLP (di cui minimo il 10% per parcheggi) con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Nell'ambito delle superfici coperte ammissibili sarà consentito individuare una superficie da destinare al commercio per generi non alimentari non superiore al 25% della superficie coperta dell'edificio interessato.



3. Disposizioni particolari

~~Per le zone interessate a SUAP convenzionati, la disciplina è quella contemplata dal SUAP.~~

~~Per l'ambito contraddistinto con il perimetro SUAP HAPPY valgono i parametri dell'ambito D1 a meno di quelli espressamente specificati nel progetto presentato dall'azienda HAPPY s.r.l. ed approvato dal Consiglio Comunale.~~

~~Per l'ambito contraddistinto con il perimetro SUAP PEA valgono i parametri del relativo progetto di SUAP approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 39 del 29/11/2023.~~

Disposizioni particolari VARIANTE 2018

- Sui mapp.69-95 sub.1-2 del fg.8, indicata in cartografia di piano con "simbologia di tipo asterisco-13", è possibile realizzare con Permesso di Costruire Convenzionato un aumento del 35% della SLP esistente al fine di ampliare l'attività esistente.

- Sui mapp.64 e 65 del fg.8, indicata in cartografia di piano con "simbologia di tipo asterisco-19", è possibile realizzare il cambio di destinazione d'uso, da produttiva a residenziale, tramite Permesso di Costruire convenzionato condizionato all'arretramento di 1,00 metro della recinzione in lato ovest confinante con la strada di accesso al depuratore comunale.

ART. ~~25~~26.2 ZONE "D2" – ~~ZONA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO~~ PRODUTTIVA – ~~E~~ COMMERCIALE ALL'INGROSSO

È una specifica zona di completamento commerciale e direzionale derivante da un piano di lottizzazione attuato negli anni 70-80 realizzato ed inerente una zona definita di tipo "misto".

1. Destinazioni d'uso

~~Salvo esplicite esclusioni,~~ ~~a~~Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente Art. 8, sono di norma ammesse ~~per aree ed edifici~~ le seguenti destinazioni:

1. Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200, più superfici accessorie (garage, cantinole, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

2. Artigianato di servizio alla residenza

3. Commerciale:

- a. esercizi di vicinato;
- b. medie strutture di vendita;
- d. attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e. attività di ristorazione, bar;

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. ~~Modalità di intervento e p~~Parametri urbanistico-edilizi

In tale zona valgono le seguenti prescrizioni particolari:



SLP: la SLP ammessa è quella esistente; è consentito “una tantum” un incremento della superficie lorda pari al 10% dell’esistente.

H - altezza massima ml 11,00.

DF - la distanza dei fabbricati dai confini deve essere pari a metà altezza dei fabbricati stessi e comunque mai inferiore a ml 5,00.

La distanza fra i fabbricati se non uniti o aderenti, deve essere pari all’altezza dell’edificio più alto e comunque non inferiore a ml 5,00. Tale distanza non può comunque essere inferiore a ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

DS - la distanza dalle strade con larghezza inferiore a ml 7,00 o dai parcheggi pubblici è fissata in ml 5,00 per le strade con larghezza superiore a ml 7,00 la distanza è fissata in ml 7,50.

3. Disposizioni particolari

- Sul mappale n. 678 del fg. n. 10, [indicata in cartografia di piano con “simbologia di tipo asterisco-14”](#), è possibile la realizzazione di una volumetria pari a 3,5 mc/mq.

ART. 2526.3 ZONE “D3” – AGRO-PRODUTTIVA

Nella zona agro-produttiva sono ammesse esclusivamente attività legate all’agricoltura (es. essiccazione e stoccaggio di prodotti agricoli). Non si potranno mai insediare attività che non siano legate a quella agricola.

Per le modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi vedi zona “D1”.

1. Disposizioni particolari

- Per l’ambito contraddistinto con il perimetro SUAP PEA valgono i parametri del relativo progetto di SUAP approvato dal Consiglio Comunale con [Deliberazione n. 39 del 29/11/2023](#).



CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

TITOLO III – SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 26 Art. 27 ZONA "E1" - AGRICOLA PRODUTTIVA

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione 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 L.R. 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 subordinate 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 D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., 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.

1. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente Art. 8 ~~art.7~~, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

8. Attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale:

- g. 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, prevedendo comunque la relazione di sensibilità.

12. Attività agricola:

- a. 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;
- b. attività agrituristica;
- c. attività florovivaistica;
- d. attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

13. Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche, artt. 59-60



Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

A tutte le aree ricadenti nella zona "E1" è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche, artt. 59.

Per gli edifici agricoli non compresi fra quelli di valore storico e ambientale sono ammessi, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale vedi Art. 30.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti 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 (si dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni) e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

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 planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

Per la realizzazione di nuove stalle e per i capannoni ad uso agricolo, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti coloniche storiche si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in cemento armato, quali il ferro o il legno, che consentono maggiore versatilità nelle forme e dimensioni, nonché nella compensazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canalizzazioni, con piantumazioni corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore. 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.

Per quanto riguarda le coperture è fatto obbligo di realizzarle inclinate con l'uso di manto in coppi o in materiali simili, ovvero con materiali similari per resa visiva, al fine di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue (tipo a nastro).

Per gli edifici residenziali è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri.

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

1. 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 Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;
2. l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
3. 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 L.R. 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 sovracomunale;
- che siano finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica, agronomica, idrogeologica;
- che rivestano caratteri di interesse pubblico;
- nel caso di bonifiche agrarie siano accompagnati da una relazione tecnico-agronomica, comprensiva di valutazioni pedologiche, geologiche ed idrogeologiche.

Le definizioni che seguono cesseranno di trovare applicazione a seguito dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 dove verranno esplicitati i criteri relativi all'identificazione degli allevamenti.

A) Per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:

a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione

Per quanto riguarda l'aspetto legislativo (Deliberazione n. 797 del 17.11.2003 ASL di Brescia – Modifica Titolo 3° Capo X del Reg. Loc. Igiene) sono state definite tre classi di dimensioni aziendali corrispondenti alle indicazioni previste dal punto 3.10.5 – Allevamenti di animali: distanze

Le classi individuate sono:

- Allevamenti a carattere familiare

Allevamenti equini, bovini, suini e caprini fino ad un massimo di 10 q.li per specie e non superiori a 30 q.li di peso vivo totale.

- Allevamenti a medie dimensioni

Bovini (tranne vitelli a carne bianca), Equini - max 200 capi o peso vivo max 900 q.li; Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

Ovini, Caprini – max 250 capi o peso vivo max 100 q.li Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi - max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

- Allevamenti di grandi dimensioni

Bovini, Equini, Suini, Vitelli a carne bianca, Ovini, Caprini, Conigli, Polli, Galline ovaiole, Tacchini, Anatre, Faraone, Struzzi – con un numero di capi e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraindicati per gli allevamenti di medie dimensioni.

a2) Distanze minime per la costruzione di nuovi allevamenti

La distanza degli edifici agricoli destinati ad allevamenti di animali deve garantire il rispetto delle distanze minime di seguito specificate secondo il principio della reciprocità inteso come rispetto da ogni parte, dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità, anche se ricadenti in comuni confinanti. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso di quelli esistenti.

	da zone edificate di PGT (*)	da case isolate abitate da
--	------------------------------------	----------------------------------



		terzi
ALLEVAMENTI CARATTERE FAMILIARE (così come definito dal R.A. della LR 37/93, art. 1.4, modificato dalla DGR n. 6/98) comprensivi anche delle strutture annesse	50 m	50 m
BOVINI – EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 900 ql	200 m	50 m
OVINI – CAPRINI numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
SUINI – VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 100 ql	200 m	50 m
CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
POLLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 100 ql	200 m	50 m
ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI – OVINI – EQUINI – CAPRINI – SUINI – CONIGLI – GALLINE OVAIOLE – TACCHINI – ANATRE – FARAONE – STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

(*) zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

Il Consiglio Comunale ha comunque facoltà di stabilire diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria ed ambientale e, comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali.

ALLEVAMENTI ESISTENTI

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.

Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.



Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.

Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

a3) Parametri edilizi

I parametri edilizi degli edifici sono quelli previsti all'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

a3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende orto- florovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.

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

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a3.2) Serre

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale

H = max 7,50 mt.

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5,00

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10

Per le aziende esistenti alla data di ~~prima~~ approvazione del P.G.T. **previgente**, i parametri sono incrementati del 20%.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare 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.

I limiti di cui al comma a3.1) e a3.2) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

a4) Requisiti necessari per la realizzazione di nuovi allevamenti o per l'ampliamento degli allevamenti esistenti

a4.1) Territorio comunale vulnerabile ai sensi della DG.R. n.8/3297 del 11/10/2006

Considerato che il territorio agricolo di Verolavecchia ai sensi della normativa vigente è classificato "vulnerabile", nel caso di istanza di nuovo allevamento o di ampliamento dell'allevamento esistente, oltre all'istanza di permesso di costruire, il richiedente dovrà presentare al Comune la documentazione prevista dalla D.G.R. n. 8/3439 del 07/11/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Ciò è richiesto anche se l'attività di allevamento non è ancora in corso o viene modificata dall'ampliamento richiesto, ossia deve essere presentata tutta la documentazione richiesta per l'autorizzazione all'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, utilizzando i dati tecnici (specie allevata, peso vivo, forme di governo, tipologie di refluo, superficie disponibile per lo spandimento, stoccaggi ecc.) corrispondenti alle caratteristiche progettuali dell'allevamento in progetto.

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 accordo di programma 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 un accordo di programma.

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 Verolavecchia o nei comuni vicini e confinanti, comunque entro la distanza limite di Km. 4, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A.**

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 P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.**
- **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 colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

a4.2) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

Le norme sopra elencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del Comune di Verolavecchia definiti "vulnerabili" dagli enti sovracomunali.

Nel caso tale classificazione venisse modificata, e la vulnerabilità dei suoli venisse determinata attraverso analisi pedologiche, per motivazioni precauzionali entrano in vigore le norme che seguono.

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 ad ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con apposita Relazione Tecnica.

La **Relazione Tecnica** dovrà comprendere i seguenti aspetti.

1. 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".

Si precisa, comunque, che per il dimensionamento dovranno essere utilizzati i succitati dati minimi senza alcun incremento onde non aumentare in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel P.U.A./P.O.A.

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.).

2. 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 P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed



integrazioni “Criteri guida per la realizzazione dell’indagine pedoagronomica 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 P.U.A./P.O.A. come previsto dalle normative vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti.

Tale scelta è giustificata dal criterio della “prevalenza” adottato dall’E.R.S.A.L. 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 Verolavecchia, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.

3. Il 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 dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa vigente.

Il P.U.A./P.O.A. 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. legge 93/80 ora L.R. 12/2005 e successive modifiche, 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.

B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell’azienda agricola

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione [del 23/03/2011](#) del P.G.T. [previgente](#) è subordinato alle seguenti condizioni:

1. requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 60, L.R. 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
 - colture a seminativo asciutto Ha 8.00

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.

Abitazioni rurali

UF = max 0,01 mq/mq SLP

UF = max 0,02 mq/mq. SLP nel caso di attività florovivaistica

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

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 15,00

DS = secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

3. Disposizioni particolari

- Per il capannone posto sul mappale n. 386 del fg. 5, **indicata in cartografia di piano con "simbologia di tipo asterisco-15"**, si conferma la destinazione artigianale, nei limiti della superficie coperta e della SLP esistente.

- Sul mappale 386 del fg. 5 è possibile l'edificazione di una volumetria residenziale al servizio dell'attività artigianale esistente e ad essa connessa per una volumetria max di mc. 500 previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale realizzare con Permesso di Costruire convenzionato un ampliamento "una tantum" pari a 500 mq di SLP come ampliamento dell'attività esistente. (confermato lo stralcio del residenziale)

Il progetto dovrà far riferimento all'Art. 1 delle NTA del P.d.R. "Esame paesistico dei progetti".

- Sul mappale 22 del fg. 10, indicata in cartografia di piano con "simbologia di tipo asterisco-17", è possibile l'edificazione di una residenza al servizio dell'attività artigianale con vincolo di pertinenzialità per una volumetria max di mc. 500 previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

Art. 27 Art. 28 ZONA "E2" – AGRICOLA DI SALVAGUARDIA E PAESISTICO AMBIENTALE

In considerazione delle caratteristiche ambientali tipiche dell'agricoltura, tale zona assume una importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di cuscino tra le aree di espansione e gli edifici destinati ad attività agricole.

Sono vietate le nuove stalle o costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del **23/03/2011** del P.G.T. **previgente**, escluse le stalle, nella misura massima del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie.

È altresì ammesso l'ampliamento dell'abitazione esistente nei limiti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche

Per le distanze e le altezze vedi zona "E1" agricola.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

È ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni della Legge Regionale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma



di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E1" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona agricola di salvaguardia, con l'indice previsto dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

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.

Per le recinzioni valgono le prescrizioni dell'Art. 18 delle presenti NTA.

In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 e al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Art. 28 Art. 29 ZONA "E3" – ~~AD USO AGRICOLO~~ AGRICOLA DI INTERESSE AMBIENTALE LIMITROFA AL PARCO DELL'OGLIO NORD

La zona "E3" comprende la parte di territorio destinata ad uso agricolo limitrofa al Parco dell'Oglio Nord ed individuata morfologicamente sul terrazzo geologico generato dalle alluvioni antiche.

In questa zona è vietato:

- a) effettuare movimenti terra, livellamenti, asportazioni
- b) aprire cave o torbiere
- c) modificare e/o alterare il percorso e l'alveo di rogge, canali, fossi, corsi d'acqua, stagni, ecc
- d) abbandonare od ammassare rifiuti, rottami, automezzi, ecc.

La densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non può superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 x mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc 0,01 x mq per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente.
- c) mc 0,03 x mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

A 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.

Non è subordinata né a permesso di costruire né ad altra autorizzazione comunale, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

L'altezza massima per tutti gli edifici è di ml 8,00 altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di impianti tecnologici, silos, volumi tecnici, e comunque non oltre i 15 ml.



La distanza dai confini é di ml 10,00 qualora esistano costruzioni a confine è consentito costruire in aderenza.

La distanza fra le costruzioni appartenenti ad aziende diverse deve essere pari all'edificio più alto con un minimo di ml 10,00; se non costruiti in aderenza, la distanza fra i fabbricati appartenenti alla stessa azienda deve essere pari a metà dell'edificio più alto ed in ogni caso non inferiore a ml 5,00.

La distanza degli edifici da tutte le strade di uso pubblico (vicinali comprese) è fissata dal D.M. 01/04/68 con un minimo di ml 15,00.

In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 e al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Art. 29 — ZONA PAESISTICA AMBIENTALE

~~Comprende le parti di territorio vincolate alla inedificabilità per perseguire finalità di carattere ambientale e di tutela.~~

~~Tali zone si rendono necessarie per:~~

- ~~— il rispetto stradale e dei corsi d'acqua o conservazione dello stato di natura;~~
- ~~— limitare il rischio di conurbamento;~~
- ~~— garantire aree cuscinetto di tutela fra le zone residenziali e quelle produttive;~~
- ~~— perseguire finalità paesistiche e di rapporto diretto fra paesaggio ed emergenze architettoniche.~~

~~L'uso edificatorio di questa zona è consentito esclusivamente per la formazione o potenziamento di strade veicolari, pedonali, dei parcheggi e del verde, nonché recinzioni.~~

~~La sovrapposizione della zona paesistica ambientale con le zone "E1" rende la superficie della prima computabile ai fini edificatori con i parametri e per i fini di cui alla zona "E1".~~

Disposizioni particolari

- ~~— È possibile sul mapp. 531 del fg. 10 la realizzazione di una volumetria residenziale di mc. 1.000 oltre ad una volumetria di mc. 1.587 che viene traslata dalla zona "B1", previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.~~
- ~~— Sul mappale 22 del fg. 10 è possibile l'edificazione di una residenza al servizio dell'attività artigianale con vincolo di pertinenzialità per una volumetria max di mc. 500 previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.~~

Art. 30 EDIFICI ~~RURALE~~ RURALI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Appartengono a questa classificazione gli edifici e i manufatti di interesse storico e ambientale sparsi nel territorio.

1. Destinazioni d'uso

Essendo gli edifici a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, il potenziamento sia delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento al precedente Art. 8.



È ammessa la destinazione d'uso principale di residenza 1) di cui al precedente Art. 8 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili. Per i manufatti di interesse storico-ambientale valgono le destinazioni d'uso in atto.

2. Modalità di intervento

Per gli edifici rurali identificati sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione con mantenimento del sedime e dei profili; in quanto si dovrà mantenere oltre allo schema planimetrico anche i profili per non alterare il contesto paesistico. Per tali edifici valgono le norme generali della zona "A", con riferimento alle tav. 3.b1 – 3b2 e 3b3 – Modalità di intervento –.

Per coloro che hanno i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche è ammesso l'ampliamento nei limiti previsti dall'art. 59 della stessa legge da realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non è comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Per le parti contemporanee è ammessa la ristrutturazione edilizia, come definita al Capo 1, TITOLO III, art. 4.

Disposizioni particolari

- Per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato del cascinale riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di SLP esclusi i locali accessori. Qualora non esistenti si dovrà prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del P.G.T. In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

- Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione [del 23/03/2011](#) del P.G.T. [previgente](#) è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo. Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 75.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002 e al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

~~CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO~~

Art. 31 PARCO REGIONALE DELL'OGLIO NORD

Valgono le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento DGR 4 Agosto 2005 n. 8/548 ed eventuali successive modifiche.

[Nelle aree inserite negli ambiti di cui alla Direttiva Alluvioni sono vietate nuove costruzioni di sorta.](#)



- ~~— Zona di interesse naturalistico — paesistico~~
- ~~— Zona agricola di prima fascia di tutela~~
- ~~— Zona agricola di seconda fascia di tutela~~
- ~~— Ambiti di fruizione soggetti a progetto unitario di valorizzazione~~
- ~~— Chiese sussidiarie-Santuari-Cappelle votive~~
- ~~— Castello residenza fortificata~~
- ~~— Cimiteri di significativo valore paesistico~~
- ~~— Preesistenze rurali di significativo valore paesistico-ambientale~~
- ~~— Preesistenze rurali attualmente produttive di significativo valore paesistico-ambientale~~
- ~~— Ville e parchi privati di valore paesistico-ambientale emergenze laiche: ville signorili (1500/1700)~~
- ~~— Sentieri e percorsi campestri di valore paesistico~~

Art. 32 P.L.I.S. FIUME STRONE

Vedi norme P.L.I.S.



PARTE II – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 33 DEFINIZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui alla presente normativa, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza di cui all'Art. 34
- residenza sociale e pubblica di cui all'Art. 35
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'Art. 36.

Art. 34 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove e diverse attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto ~~definitivo~~-esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto indicato con apposito simbolo sulla tavola Piano dei Servizi, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

CATEGORIA	TIPOLOGIA
ISTRUZIONE	Attrezzature per l'istruzione inferiore Scuole dell'infanzia Scuola primaria Scuola secondaria di 1° grado Palestra scolastica
INTERESSE COMUNE	Attrezzature per Attività socio-assistenziali Centro aperto Centro medico fisioterapico Attrezzature per Attività culturali Teatro Montini Casa della musica Biblioteca



	Attrezzature per Servizi amministrativi – Sicurezza del cittadino – Altre strutture
	Municipio Ufficio postale Piazze e spazi di relazione Comando Vigili Urbani Torre Civica
	Attrezzature religiose
	Chiese Oratorio Casa della Carità Paolo VI
VERDE E SPORT	Verde pubblico
	Verde di arredo Parco di quartiere Area mercato – attrezzature varie
	Verde di arredo
	Verde di arredo
	Attrezzature Sportive
	Centro sportivo
PARCHEGGI	Spazi per la sosta
SERVIZI TECNOLOGICI	Attrezzature per le reti e la distribuzione

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'Art. 39.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) dovrà essere preventivamente rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Art. 35 RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA

Le aree destinate a servizi possono essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica o convenzionata.

Si intende per edilizia residenziale di carattere sociale o pubblica quella di diretta realizzazione e/o gestione da parte del Comune, realizzata con finanziamenti pubblici o convenzionata con privati.

Art. 36 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e gli edifici ritenuti necessari al fine di offrire un supporto logistico, sociale e per la salute degli addetti delle aziende insediate nella zona, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza nel luogo, senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

Esse sono di norma destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde, mense ed altre funzioni equivalenti (ricreative, associative, ecc.).

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione, da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'Art. 39.



Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso previsto ai commi successivi) dovrà essere preventivamente, rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali e loro associazioni, enti vari, singole aziende private, ecc...) nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 39.

Art. 37 DISCIPLINA ATTUATIVA GENERALE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi e vincolate ai sensi dell'art.9 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi, anche degli Ambiti di trasformazione. Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'Art. 39.

Art. 38 VARIANTE OBBLIGATORIA AL PIANO DEI SERVIZI

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso, ma deve comunque essere previamente autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione motivata. Nel caso si tratti di realizzare attrezzature rientranti in una macro-categoria (fra quelle indicate al precedente Art. 34) diversa da quella cui è riconducibile l'attrezzatura prevista dal Piano dei Servizi il Consiglio Comunale dovrà, nel deliberare la variazione, motivare specificamente in merito alle iniziative rivolte a soddisfare comunque le esigenze urbanistiche sottese all'originaria previsione di piano, ovvero in merito all'eventuale sopravvenuta inattualità di tali esigenze.

Art. 39 CONCORSO DEI PRIVATI ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, integralmente a loro carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà, sia, su aree di proprietà del comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate ai servizi, purché non si tratti di:

- ~~aree agricole~~ambiti agricoli;
- aree agricole individuate nel Parco Regionale dell'Oglio Nord e nel P.L.I.S. Fiume Strone ~~nella tav.04 –Rete Ecologica Comunale– Carta Ecopaesistica quali le aree ad elevato valore naturalistico, aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema, area umida, ambiti agricoli di valore paesistico ambientale e le aree ricadenti nei corridoi ecologici primari, secondario e locali;~~
- ~~aree fasce~~ di rispetto;
- ~~aree di non trasformazione.~~

Se la proposta riguarda la realizzazione di attrezzature su aree comunque già destinate ai servizi dal piano, vale quanto stabilito dal precedente Art. 38 in merito all'inapplicabilità della procedura di variante al



piano.

Art. 40 PROGRAMMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Art. 41 COSTRUZIONI NELLE AREE A SERVIZI

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto ~~definitivo~~-esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Indicativamente si ritiene opportuno non superare l'altezza di m. ~~10,00~~^{8,50} ed un rapporto di copertura RC del 50%.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi; in particolare dovrà sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00 con salvezza di quanto previsto dal DI 1444/1968.

Qualora, per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, per la realizzazione di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/05 e nel rispetto della disciplina ivi contenuta, valutando motivatamente e comparativamente gli interessi pubblici e privati coinvolti dalla "deroga", incluso l'affidamento dei privati circa l'assetto urbanistico derivante dalle prescrizioni urbanistiche.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del custode.

Parcheggi in zone "S.P.": all'interno delle zone per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio una quantità necessaria, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Art. 42 DOTAZIONE DI SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE

Le previsioni attuative nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la quantità complessiva dei servizi comunali.

1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a 26,5 mq/ab. teorico per tutte le zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 33,33 di SLP (100 mc), in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio.

La predetta dotazione di 26,5 mq/ab. teorico è prevista allo scopo di assicurare una quantità di servizi in linea con le attuali dotazioni del P.R.G. in relazione agli abitanti esistenti, confermando in tal modo le



aspettative di servizi in atto; di tale quota, nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi una quantità minima pari a 8 mq/ab.

I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati a seguito di indicazioni da parte del Comune in ossequio all'art. 46 della LR 12/2005.

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale eccedenti il predetto standard minimo che siano previste nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e, indicate nel sistema del Piano Servizi, debbono essere cedute all'Amministrazione Comunale e indennizzate, secondo il valore proprio dell'indennità di esproprio.

2 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali

- Commerciale:
 - 100% di SLP(*) – per esercizi di vicinato
 - 1,50 mq/mq. di SLP(*) – per medie strutture di vendita
 - (*)salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto
 - 100% di SLP – per pubblici esercizi
 - 20% di SLP - commercio all'ingrosso
 - 100% di SLP - commercio all'ingrosso cash & carry
- Produttivo-direzionale:
 - 20% della SLP quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Terziario-espositivo:
 - 100% di SLP salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto

3 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle varie zone urbanistiche

Negli interventi regolati da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo e negli ambiti di trasformazione a funzione residenziale è necessario assicurare la disponibilità di posti auto per una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 8 mq/ab.

Negli interventi nei luoghi centrali, è necessario incentivare la tipologia di parcheggi "a rotazione" con funzione dissuasiva delle soste di lungo periodo.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere parcheggi pertinenziali "di destinazione" mirando all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate.

4 – Oneri e standard nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi e per gli ambiti di possibile trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L. o P.P.:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove prevista e consentita ai sensi dell'Art. 43,
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota



parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, le cui caratteristiche tecniche devono essere esattamente definite; è fatta salva la facoltà del Comune di richiedere, in luogo della realizzazione diretta delle predette opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, anche esterne al comparto, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri stabiliti nell'apposita deliberazione comunale

- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di possibile trasformazione.

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi, per le iniziative in variante al PGT e per gli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione dello standard aggiuntivo di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro.

La pianificazione esecutiva deve prevedere anche la progettazione delle mitigazioni e/o compensazioni ecologiche che consentiranno all'Amministrazione Comunale di salvaguardare o implementare la rete ecologica territoriale. Le opere connesse alla realizzazione/implementazione della Rete Ecologica e/o di mitigazione ambientale e paesistica può avvenire anche a scomputo dello standard aggiuntivo di qualità; inoltre è fatto obbligo che tale progetto di mitigazione e/o compensazione ecologica sia allegato alla documentazione che accompagna la convenzione urbanistica.

Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso mutui che l'Amministrazione Comunale contrae, alienazione del patrimonio, oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di realizzare Standard aggiuntivi di Qualità negli Ambiti di trasformazione urbanistici e nei piani attuativi.

Lo standard aggiuntivo di qualità viene riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la cessione gratuita di area pari al 30% dell'area nei nuovi Piani attuativi e negli ambiti di trasformazione.

Lo standard aggiuntivo di qualità, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del DdP). Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi.

~~In tutti i piani attuativi e ambiti di trasformazione, lo~~ Lo standard aggiuntivo di qualità, equiparabile alla cessione gratuita delle aree o della SLP al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti, viene stabilito con un range in €/mq. di SLP (superficie lorda di pavimento) che consente all'Amministrazione Comunale una valutazione specifica delle diverse situazioni territoriali.

Tale quota è attualmente stimabile:

- da €/mq. 90,00 a €/mq. 110,00 di SLP, per la residenza;
- da €/mq. 90,00 a €/mq. 110,00 di SLP, comprese anche le aree per servizi e le parti di magazzino, per il commerciale-terziario ed espositivo;
- da €/mq. 30,00 a €/mq. 50,00 di SC, per le destinazioni produttive.



La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria può essere scomputata, oltre che dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, anche dall'importo degli standard di qualità; lo scomputo dagli standard di qualità non riguarderà gli importi delle opere di urbanizzazione al servizio esclusivo del comparto, ma potrà avvenire soltanto con riferimento agli importi delle opere che abbiano anche rilevanza esterna (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelle relative al potenziamento o realizzazione della viabilità perimetrale e/o di attraversamento del comparto).

Nei piani di recupero esterni al centro storico sia residenziali che produttivi lo standard aggiuntivo di qualità viene ridotto dal 30% al 60% secondo le situazioni.

Nei piani di recupero del centro storico lo standard aggiuntivo di qualità non viene applicato.

Per i piani attuativi in atto e/o approvati si fa riferimento alle relative convenzioni.

Tale quota va determinata e può essere aggiornata dal Consiglio Comunale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

~~Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione lo~~ Lo standard aggiuntivo di qualità, se in euro, viene versato all'atto della convenzione, se in aree viene ceduto sempre all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

~~La pianificazione esecutiva relativa ai piani attuativi e agli ambiti di trasformazione,~~ La convenzione urbanistica dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove consentita ai sensi dell'Art. 43,
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di trasformazione ed alle iniziative in variante.

Art. 43 MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD ~~NEI PIANI ATTUATIVI E NEGLI AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE~~

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme di ~~Ppiano del Piano delle Regole, dai piani attuativi e dalle schede degli ambiti di possibile trasformazione del DdP,~~ l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa della cessione totale o parziale delle predette aree, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

La utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree viene indicata nel P.G.T. fra €/mq. 70 e 90 per la residenza e il commerciale-terziario tenendo conto delle diverse situazioni urbanistiche e fra €/mq. 30 e 50 per la zona produttiva.

Nei P.R. al fine di incentivare il risparmio del consumo di suolo tale utilità economica viene abbattuta del 50%.

La monetizzazione di aree a standard va determinata dal Consiglio Comunale e può essere aggiornata ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.



Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione la monetizzazione dello standard viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere da realizzare in sostituzione della monetizzazione.

Art. 44 VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO DELLA PIANURA, EDIFICATO E SISTEMA DEGLI ELEMENTI NATURALI PRESENTI NEL TESSUTO URBANO

Il Piano dei Servizi individua, con apposita simbologia nella tavola Sistema dei Servizi la zona della pianura interessata dal Parco Regionale Oglio Nord e dal Parco dello Strone (PLIS) che fungono, oltre che da aree di salvaguardia anche da verde di connessione sul territorio.

I corsi d'acqua rappresentano una presenza di naturalità da valorizzare con la cura delle sponde mediante provvedimenti di ingegneria naturalistica, nonché mediante la tutela, la riqualificazione e l'arricchimento degli elementi vegetazionali naturali e la pulizia.

Il Comune predispone appositi progetti di valorizzazione, anche al fine di individuare e definire le opere di riqualificazione da porre a carico della collettività, come anche degli interventi edilizi nei lotti adiacenti, e allo scopo di prevedere, dove possibile, una integrazione acqua - aree pubbliche e acqua - percorsi ciclo pedonali.

Art. 45 GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O PRIVATE DESTINATE A VERDE URBANO

La fondamentale funzione ecologica ed ambientale del verde presente o da allestire nell'ambito edificato o al suo contorno implica da parte della Pubblica Amministrazione e dei privati proprietari l'obbligo della cura e manutenzione; sono quindi parte di tale sistema ambientale anche le aree che nel Piano di governo del territorio sono identificate come verde privato o le aree comunque adibite a verde nelle aree private.

Art. 46 INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI AD ATTIVITÀ PRIVATE DI SERVIZIO SOCIALE, CULTURALE, SANITARIO, ASSISTENZIALE, RICREATIVO O SPORTIVO

Tali aree possono essere individuate solo quali servizi di interesse pubblico destinati ad attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo legate unicamente alle necessità comunali.

La loro individuazione prevede la presentazione di un progetto esecutivo del tipo di struttura con una relazione che valuti l'effettiva affluenza delle persone interessate all'utilizzo e l'indicazione degli spazi di parcheggio adeguati alla dimensione della struttura stessa oltre ad una relazione sulla sopportabilità della viabilità della zona ai nuovi flussi carrai e una particolare attenzione anche all'accessibilità pedonale e ciclabile dai quartieri residenziali.

Fra la pubblica Amministrazione ed i privati interessati deve essere stesa una convenzione che determini in modo specifico l'utilizzo della struttura e la sua gestione.

Art. 47 AREA PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI

Sono così denominate le aree interessate dai cimiteri esistenti e quelle costituenti la fascia di rispetto degli stessi cimiteri destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

Le zone di rispetto cimiteriali sono comunque regolamentate dall'art. 28 della legge 166/2002



“Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali” e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

Art. 48 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Il PGT riporta le aree per impianti tecnologici relativi agli acquedotti, alla distribuzione del gas e alla rete telefonica.

Qualora si rendesse necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello interno e/o sovracomunale l'Amministrazione Comunale ne potrà individuare la ubicazione e autorizzarne la realizzazione o realizzarli in proprio, avvalendosi delle leggi vigenti in materia di lavori pubblici ovvero, in particolare se trattasi di notevoli insediamenti, mediante apposita variante al Piano dei Servizi del P.G.T.

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata nei rapporti di copertura;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

In particolare deve essere esibita alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa ai piani attuativi, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale può esprimere il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nei piani attuativi.



PARTE III – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 49 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.

Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica.

Il Piano si compone di progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) redatto in ottemperanza alle normative vigenti, e in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi espressi negli atti di pianificazione sovraordinata, così come disciplinato dall'Art. 57, le disposizioni contenute nel progetto di REC assumono carattere prevalente per gli interventi di trasformazione soggette a Pianificazione attuativa.

Art. 50 DISCIPLINA ECOLOGICA PER COMPENSAZIONE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

Il presente articolo si applica a tutte le previsioni di trasformazione soggette a convenzione (P.A., P.D.C. convenzionati e procedure particolari di variante) che comportino trasformazione di suolo agricolo o naturale (c.d. "suolo libero", di cui alla carta del consumo di suolo). Tali ambiti sono assoggettati alla predisposizione di interventi compensativi a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate. Tali interventi possono essere reperiti all'interno delle azioni di riqualificazione ecologica definite dal progetto di Rete Ecologica Comunale. È tuttavia facoltà dei richiedenti la predisposizione di differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.

[A titolo di esempio, sono ammissibili anche interventi a carico del verde urbano, purché la finalità non sia la mera manutenzione del verde ornamentale ma la costituzione (o riqualificazione) di nuove unità ambientali urbane caratterizzate da elevata complessità].

Gli ambiti e le trasformazioni di cui sopra sono assoggettati a compensazione in misura proporzionale al valore di B.T.C. sotteso all'area oggetto di trasformazione.

L'indice di Biopotenzialità Territoriale Complessiva o BTC, in quanto misura dell'equilibrio metastabile degli ecosistemi presenti nel territorio, è un indice in grado di valutare la capacità latente di auto—riequilibrio territoriale di un sistema ambientale. La BTC, infatti, misura il grado di capacità metabolica relativa ed il grado di mantenimento antitermico relativo, dei principali ecosistemi vegetati, espresso in (Mcal/m²)/anno. La BTC misura, quindi, il flusso di energia che un sistema ecologico deve dissipare per mantenere il suo livello d'ordine e metastabilità, e viene espressa in misura areale (Mcal/m²/anno).

La compensazione si attua in forma di nuove unità ambientali o riqualificazione di unità ambientali esistenti, fino al raggiungimento del valore di B.T.C. da compensare.

[Ad esempio, qualora la trasformazione insistesse su un ambito agricolo a bassa naturalità (valore BTC pari a 1 Mcal/m²/anno), il richiedente potrà ad esempio realizzare una nuova unità verde (es. macchia boscata, filare) di maggiore valore ecologico (BTC pari a 3 Mcal/m²/anno), rapportando il valore di



superficie trasformata ed il relativo valore ecologico, con il valore ecologico della nuova unità ambientale, ottenendone così la relativa superficie)].

I valori di BTC sono riportati in forma tabellare entro la seguente tabella:

Classi	Descrizione	Btc [Mcal/m ² /a]
A (bassa)	Prevalenza di sistemi con sussidio di energia (industrie e infrastrutture, edificato) o a bassa metastabilità (aree nude, affioramenti rocciosi).	<< 0,5
B (medio-bassa)	Prevalenza di sistemi agricoli-tecnologici (prati e seminativi, edificato sparso), ecotopi naturali degradati o dotati di media resilienza (incolti erbacei, arbusteti radi, corridoi fluviali privi di vegetazione arborea).	0,5 – 1,5
C (media)	Prevalenza di sistemi agricoli seminaturali (seminativi erborati, frutteti, vigneti, siepi) a media resistenza di metastabilità.	1,5 – 2,5
D (medio-alta)	Prevalenza di ecotopi naturali a media resistenza e metastabilità (arbusteti paraclimatici, vegetazione pioniera), filari, verde urbano, rimboschimenti, impianti da arboricoltura da legno, pioppeti.	2,5 – 2,5
E (alta)	Prevalenza di ecotopi senza sussidio di energia, seminaturali (boschi cedui) o naturali ad alta resistenza e metastabilità: boschi del piano basale e submontano, zone umide.	>> 3,5

Classi di BTC per i differenti ecosistemi (Ingegnoli, 1993)

Il progetto di compensazione è redatto da apposita figura professionale, e prevede, oltre al calcolo del valore ecologico da risarcirsi mediante la nuova unità ambientale, anche gli elaborati tecnici necessari alla valutazione ed approvazione del progetto da parte dell'UTC.

Il progetto comprende:

- a. planimetria generale dello stato di fatto, con individuazione dell'eventuale verde preesistente;
- b. planimetria di progetto;
- c. relazione di progetto e documentazione fotografica;
- d. indicazione circa le specie vegetali di progetto (specie, caratteri vivaistici all'impianto, provenienza, ecc.);
- e. cronoprogramma dei lavori;
- f. programma di manutenzione triennale, comprensivo di individuazione del soggetto incaricato della manutenzione.



È comunque ammissibile la compensazione in forma di monetizzazione, in misura pari al valore ecologico dell'ambito soggetto a trasformazione; tale disponibilità viene spesa dall'Amministrazione per la realizzazione di progetti ecologici coerenti con il progetto di R.E.C.

La tabella seguente riporta l'entità della monetizzazione per compensazione da applicarsi per trasformazioni di nuova introduzione:

Classe BTC	Descrizione	Valori di BTC assegnato da scheda d'ambito di PGT	Valore di monetizzazione
A	Aree industriali, aree prive di vegetazione	< 0,5 Mcal/mq/a	1 €/mq
B	Sistemi agricoli tecnologici	0,5 – 1,5 Mcal/mq/a	2 €/mq
C	Sistemi agricoli seminaturali	1,5 – 2,5 Mcal/mq/a	3 €/mq
D	Arbusteti, filari, ecc.	2,5 – 3,5 Mcal/mq/a	3,5 €/mq
E	Boschi, zone umide	> 3,5 Mcal/mq/a	5,0 €/mq

Valori di monetizz. da destinare a compensazione secondo il valore ecologico dell'area da trasformare (metodologia BTC, Ingegneri 1993)

La progettazione di nuovi elementi verdi (areali o lineari) deve essere sempre orientata a criteri di diversificazione e arricchimento, mediante impiego di specie arboree, arbustive ed erbacee.

I nuovi boschi sono realizzati anche mediante la creazione di spazi inerbiti con funzione ecotonale.

Allo stesso modo, la progettazione di elementi lineari (siepi e filari) è orientata alla massima complessità possibile, mediante formazioni pluristratificate e con impiego di specie differenti.

Quale orientamento alla progettazione trovano applicazione i manuali tecnici predisposti da Regione Lombardia in materia di buone pratiche ecologiche.

Art. 51 SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Le seguenti schede disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali.

Fatto salvo il rispetto della disciplina dei vincoli amministrativi e paesistici, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.

La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso, determinato dall'applicazione dell'indice territoriale, possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.

Le planimetrie allegate visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione, come ad esempio le informazioni riguardanti le principali mitigazioni ambientali, paesaggistiche ed ecologiche da prevedere in fase attuativa. Tali elementi non assumendo valore prescrittivo e pertanto potranno essere meglio dettagliati o modificati sia nella forma



che nella qualità, in sede di pianificazione attuativa, in forza di progetti alternativi o migliorativi.

Per quanto attiene la disposizione afferente le modalità operative afferenti la realizzazione della Rete Ecologica si precisa che "La collocazione del verde all'interno dei comparti è necessaria" in quanto ratifica la necessità di mitigazioni e di ricostruzione possibile degli elementi di rete ecologica, previste negli obiettivi di Piano.

Nella documentazione da predisporre per l'attuazione dei P.A., gli elaborati del Piano Paesistico di contesto dovranno essere integrati gli aspetti afferenti il valore ecologico quale base di riferimento dei progetti di recupero e potenziamento della rete verde ecologica esistente, anche con espresso riferimento alle interferenze (da dimostrare in sede progettuale) con gli elementi delle Rete Ecologica Provinciale (REP) e Rete Ecologica Regionale (RER).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A1

Trattasi di comparto attuativo a destinazione prevalentemente residenziale interessante un lotto libero localizzato nella zona est dell'abitato, posto al margine del tessuto urbano consolidato e a nord della rotonda lungo la Strada Provinciale n.11. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire dalla stessa rotonda posta all'incrocio con la strada comunale di collegamento con Verolanuova. Tale ambito discende da una più ampia previsione del PGT vigente, ora ridotta dalla presente variante in ottemperanza ai criteri di riduzione del consumo di suolo delineati dal PTR attualmente in corso di recepimento nel PTCP.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell'assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:2000)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

LEGENDA

- Perimetro Ambito di Trasformazione
- Aree destinate a servizi pubblici
- Alberi esistenti
- Connessione esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo**
- Verde urbano ad effetto mitigativo
- Connessione ecologica e fruitiva
- Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 9.617 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

1. Residenziale;
2. Artigianato di servizio alla residenza;
3. Commerciale con riferimento all'Art. 15 delle presenti NTA
 - a. Esercizi di vicinato,
 - e. Attività di ristorazione, bar.
6. Terziaria;
7. Ricettiva alberghiera
8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo, o sportivo:
 - a. Associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone;
 - b. Associazioni politiche, sportive e ricreative;
 - c. Poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - g. Attività scientifica di ricerca.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi.

C. Parametri urbanistico-edilizi

Indice utilizzazione territoriale (UT):	0,25 mq/mq
Indice utilizzazione fondiaria (UF):	0,40 mq/mq
Rapporto di permeabilità (RP):	da Regolamento Edilizio
Altezza degli edifici (H):	11,00 m

D-Modalità di intervento

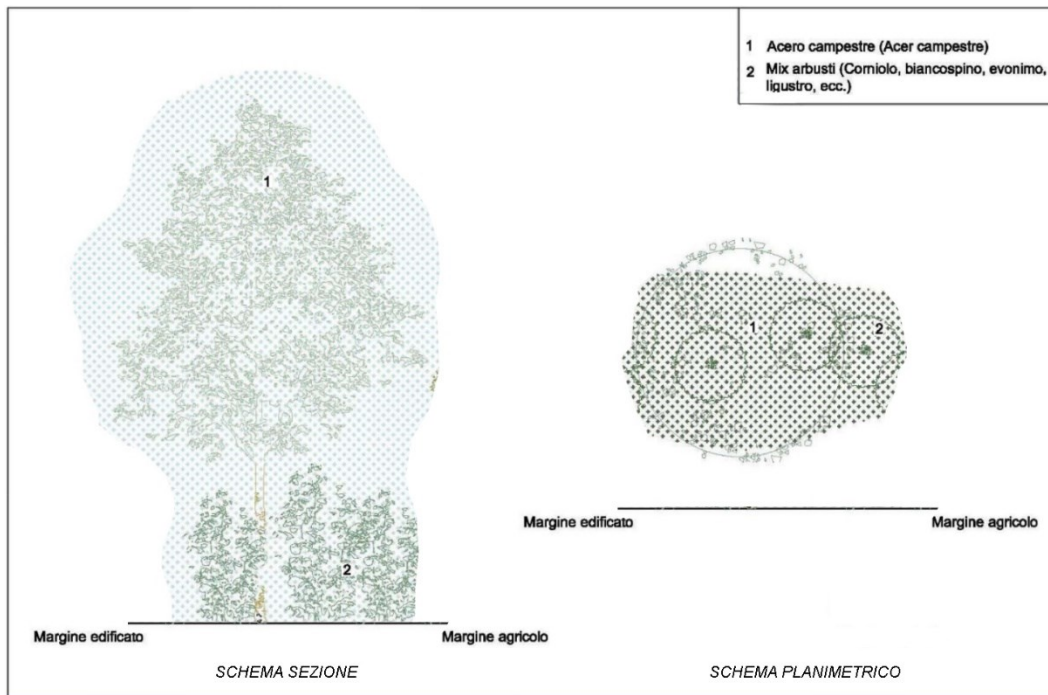
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 42), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 42);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP, in quanto il comparto interferisce con la Rete Verde provinciale per l'appartenenza agli "Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale". Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;

- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- La previsione della pista ciclabile a completamento della rete provinciale di greenway posta a sud riveste carattere strategico in sede di presentazione del PA.

F – Tipologia mitigativa prevista



AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A2

Trattasi di comparto attuativo a destinazione prevalentemente produttiva interessante un lotto libero localizzato nella zona sud dell’abitato di Verolavecchia, in contiguità con la Strada Provinciale n. 11 posta a nord e con l’area produttiva esistente posta a sud e ad est, la cui accessibilità dovrà avvenire da Via Cav. F. Minini posta a sud del comparto.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:2000)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Connessione esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 16.950 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

1. Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200, più superfici accessorie (garage, cantinole, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

3. Commerciale:

- a. esercizi di vicinato;
- d. attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e. attività di ristorazione, bar;

4. Produttiva:

- a. unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b. unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G- H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c. uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d. attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e. impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f. deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

5. Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

11. Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

14. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione_distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi precedenti.



Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C-Parametri urbanistico-edilizi

Indice utilizzazione territoriale (UT):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,60 mq/mq
Rapporto di permeabilità (RP):	da Regolamento Edilizio
Altezza degli edifici (H):	15 m, Per edifici di altezza superiore a quella di zona, come ad esempio i magazzini verticali, l'altezza massima ammessa deve essere inferiore ai 25 m

D-Modalità di intervento

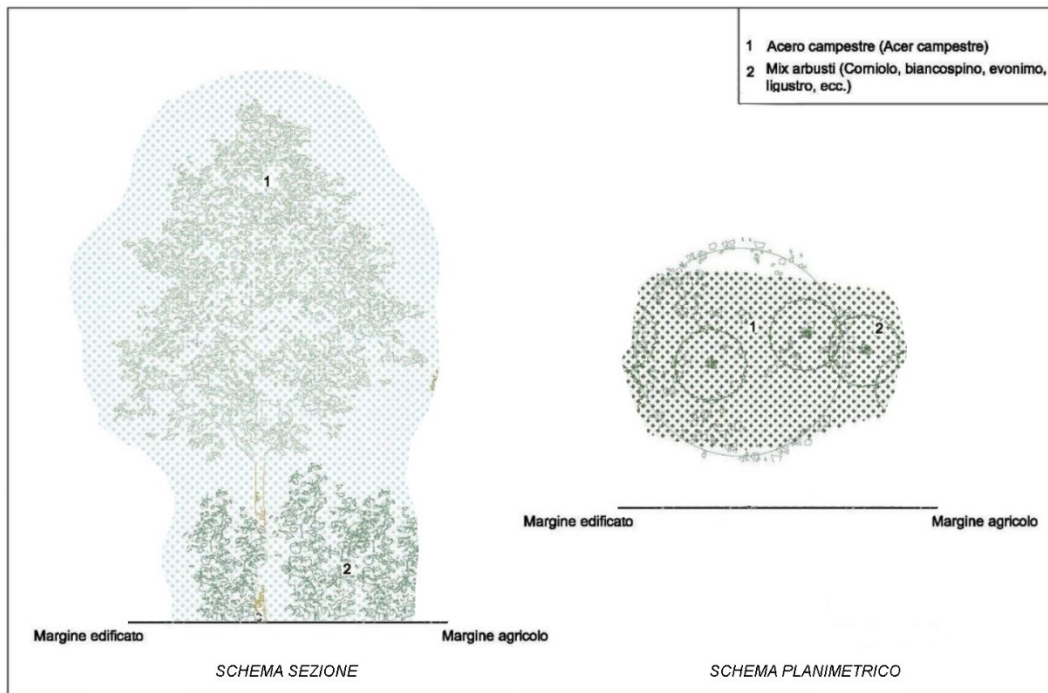
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005) previa verifica di sostenibilità ambientale degli interventi mediante attivazione di specifica Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art.4 comma 2ter della l.r. 12/2005. Il contenuto minimo degli elaborati tecnici di analisi ambientale a supporto della suddetta procedura dovrà ricomprendere specifici approfondimenti di studio in merito a: traffico indotto, emissioni-ricadute inquinanti atmosferici, valutazioni previsionali di impatto acustico, paesaggio, aspetti geologici-idrogeologici e di invarianza idraulica-idrologica, compensazioni e mitigazioni;
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 42), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 42);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede di Piano Attuativo sarà necessario garantire l'accessibilità all'ambito tramite una nuova viabilità comunale ~~mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione;~~
- Le attività produttive ammesse sono condizionate all'adozione delle BAT previste dalle normative (nazionali e regionali) vigenti in materia di abbattimento delle emissioni in atmosfera, dimostrando preventivamente e successivamente alla realizzazione degli interventi la poca significatività nell'incremento dell'inquinamento atmosferico (es. stima delle ricadute degli inquinanti, indagini ambientali, ecc.).



F – Tipologia mitigativa prevista










AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A3

Trattasi di comparto attuativo a destinazione prevalentemente produttiva interessante un lotto libero localizzato nella zona sud dell’abitato di Verolavecchia, in contiguità con l’area sportiva comunale nel Quartiere A. De Gasperi posta a nord e con l’area produttiva esistente posta ad est, la cui accessibilità dovrà avvenire da Via Cav. F. Minini posta ad est del comparto.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:3000)



LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Connessione esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 46.392 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

2. Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200, più superfici accessorie (garage, cantinole, etc.) per ogni attività produttiva avente un lotto di almeno mq. 1.000.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

6. Commerciale:

- a. esercizi di vicinato;
- d. attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e. attività di ristorazione, bar;

7. Produttiva:

- a. unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- b. unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G- H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);
- c. uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
- d. attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;
- e. impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f. deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP;

8. Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

12. Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.

15. Attività di rifornimento carburanti per autotrazione_distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi precedenti.



Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C-Parametri urbanistico-edilizi

Indice utilizzazione territoriale (UT):	1,00 mq/mq
Rapporto di copertura (RC):	0,60 mq/mq
Rapporto di permeabilità (RP):	da Regolamento Edilizio
Altezza degli edifici (H):	15 m, Per edifici di altezza superiore a quella di zona, come ad esempio i magazzini verticali, l'altezza massima ammessa deve essere inferiore ai 25 m

D-Modalità di intervento

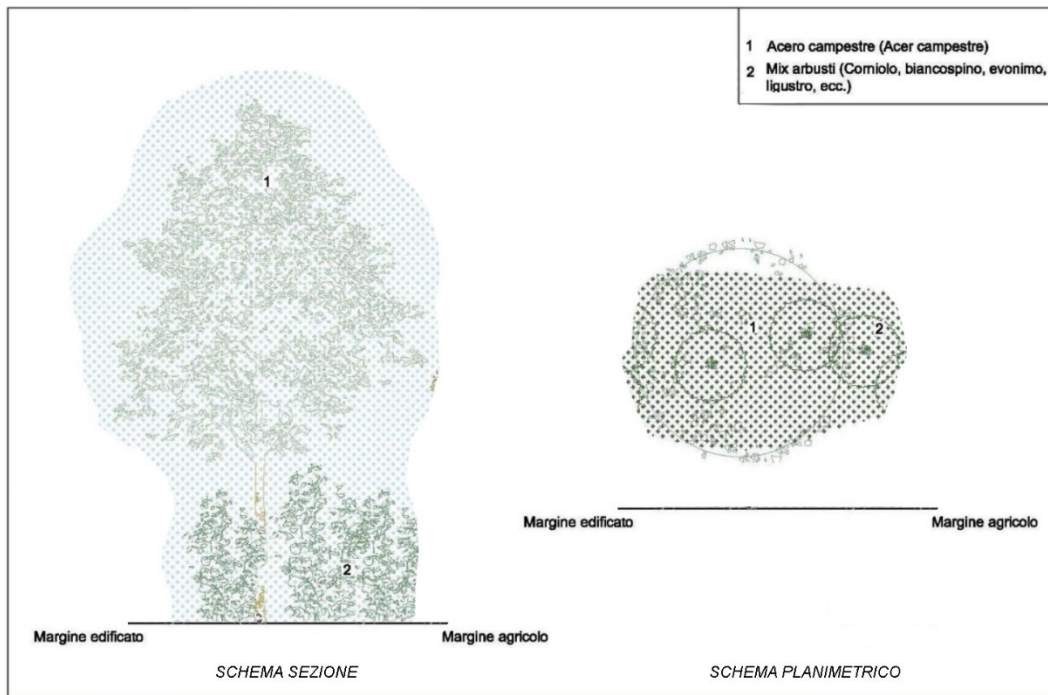
- Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005) previa verifica di sostenibilità ambientale degli interventi mediante attivazione di specifica Verifica di Assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art.4 comma 2ter della l.r. 12/2005. Il contenuto minimo degli elaborati tecnici di analisi ambientale a supporto della suddetta procedura dovrà ricomprendere specifici approfondimenti di studio in merito a: traffico indotto, emissioni-ricadute inquinanti atmosferici, valutazioni previsionali di impatto acustico, paesaggio, aspetti geologici-idrogeologici e di invarianza idraulica-idrologica, compensazioni e mitigazioni
- In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici (Art. 42), nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità (Art. 42);

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi;
- La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede di Piano Attuativo mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.
- Le attività produttive ammesse sono condizionate all'adozione delle BAT previste dalle normative (nazionali e regionali) vigenti in materia di abbattimento delle emissioni in atmosfera, dimostrando preventivamente e successivamente alla realizzazione degli interventi la poca significatività nell'incremento dell'inquinamento atmosferico (es. stima delle ricadute degli inquinanti, indagini ambientali, ecc.).



F – Tipologia mitigativa prevista



AMBITO DI TRASFORMAZIONE – A4



Trattasi di comparto attuativo con destinazione a servizio interessante un lotto libero localizzato nella zona sud dell’abitato di Verolavecchia, intercluso tra l’area sportiva comunale presente nel Quartiere A. De Gasperi e la previsione di trasformazione di cui all’ambito A3, al fine di localizzare nuove attrezzature sportive funzionali alle necessità della collettività.

Estratto ortofotografico con schema direttore dell’assetto insediativo del comparto di trasformazione (scala 1:2000)



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

LEGENDA

-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Aree destinate a servizi pubblici
-  Alberi esistenti
-  Connessione esistenti
- Elementi progettuali con valore indicativo
-  Verde urbano ad effetto mitigativo
-  Connessione ecologica e fruitiva
-  Accesso carrabile al comparto



A-Superficie territoriale: 21.114 mq

B-Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti:

8. Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo;
9. Di spettacolo;
10. Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 8 non enunciate ai commi precedenti.

C-Parametri urbanistico-edilizi

Potranno essere adottati i parametri urbanistico edilizi più rispondenti alla destinazione d'uso prevista e al perseguimento del migliore inserimento paesistico nel contesto.

D-Modalità di intervento

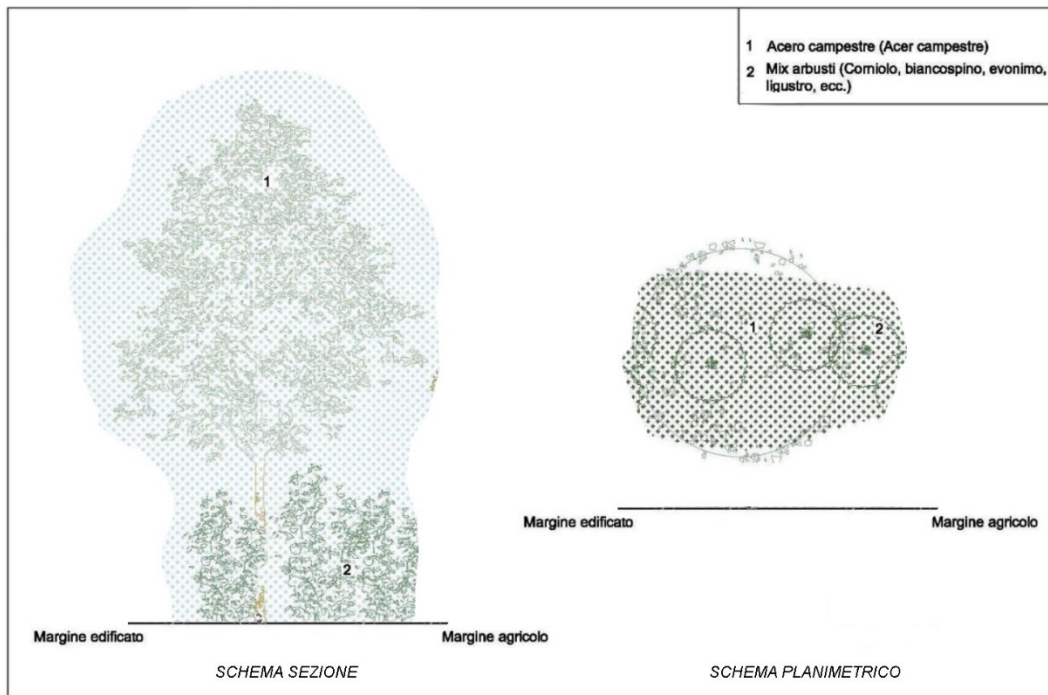
Secondo le disposizioni prevalenti.

E-Criteri di intervento

- Si dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesistici attraverso la previsione di fasce alberate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi. In particolare sul margine est si prescrive la necessità di dotare il comparto di una zona con funzioni mitigative in cui non è ammessa alcuna edificazione per un'adeguata profondità da stabilirsi in sede progettuale;
- La documentazione progettuale dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto che lo relazioni alla rete ecologica locale e sovraordinata, definendone le mitigazioni e le eventuali compensazioni ecologiche dovute (e l'eventuale rapporto tra le stesse), anche secondo quanto disposto dagli Art.67 e segg. della normativa del PTCP. Il verde di progetto sarà dimensionato secondo la tipologia mitigativa così come raffigurata nell'immagine di seguito riportata;
- In sede attuativa mediante specifico studio del traffico, a carico dell'attuatore privato, sarà valutata l'adeguatezza dei carichi rispetto allo stato della viabilità attuale al fine di definirne eventuali adeguamenti o nuove modalità di intersezione.



F – Tipologia mitigativa prevista





PARTE IV – TUTELA PAESAGGISTICA

Art. 52 PRINCIPI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

Ogni progetto di Piano Attuativo comportante trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti al settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione volti alla formazione di progetti compatibili con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggio.

In sede di presentazione del Piano Attuativo si dovrà provvedere alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto così come definito al successivo Art. 55.

Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

Art. 53 RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA

Per le specifiche progettuali connesse alle azioni di riqualificazione paesaggistica e ambientale si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

Art. 54 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI

L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi di sensibilità paesistica:

- sensibilità paesistica bassa: classe 2
- sensibilità paesistica media: classe 3
- sensibilità paesistica elevata: classe 4
- sensibilità paesistica molto elevata: classe 5

La classificazione è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare, nella relazione paesistica per la verifica dell'incidenza di cui al successivo Art. 55, una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Art. 55 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

All'esterno dei beni vincolati con decreto ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli interventi edilizi che comportano un'alterazione dello stato dei luoghi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e predisposta da parte del progettista.

Nei casi in cui il grado di incidenza del progetto è compreso tra 5 e 16, l'intervento è assoggettato al parere della commissione per il paesaggio.



La verifica del grado di incidenza per le proposte di trasformazione soggette a PA è supportata dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:

- a) si deve rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;
- b) si deve consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si deve presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si deve prevedere un approfondito progetto del verde.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa

Art. 56 INDIRIZZI DI TUTELA PER I SISTEMI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO

Tali norme, rapportate alla realtà del Comune, fanno riferimento all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia.

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

SISTEMA DELLE RILEVANZE GEOMORFOLOGICHE

Appartengono al presente sistema i terrazzi naturali e i terrazzi fluviali.

Terrazzi naturali e terrazzi fluviali

Nell'ambito del fiume Oglio e dello Strone sono riconoscibili la presenza di elementi morfologici peculiari, che marcano una "discontinuità" morfologica di forte valenza visiva.

I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento dato dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione per opera del corso d'acqua.

Ciò ha dato luogo a terrazzi fluvio-glaciali di differente composizione litologica; essi sono caratterizzati da pianori più o meno ampi, delimitati da orli morfologici e da ripide scarpate.

Ne risultano situazioni morfologiche di forte contrasto con l'ambiente circostante e di grande rilevanza paesistica.

Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici. Inoltre, proprio per la loro morfologia e per il panorama che da essi si gode, sono utilizzati anche a fini insediativi.

La valenza visiva dei terrazzi è forte rispetto a punti di vista collocati a quote relativamente elevate.

Elementi di criticità

- Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfo-dinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli



dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.

- Elevato grado di erodibilità delle scarpate, strettamente legato alla capacità erosiva del sottostante corso d'acqua. Fenomeni naturali di dissesto (frane, crolli) spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralicci) e/o insediativi.
- Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione; tra i pianori più a rischio vi sono quelli più prossimi al fondovalle, in quanto risentono dell'influenza erosiva dei corsi d'acqua che ne provoca il costante smantellamento dei bordi, in continua evoluzione morfodinamica.

Indirizzi di tutela

Per il 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

- 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.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.



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

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti purché 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.
- 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.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche qualora previste dal PGT, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

SISTEMA DELL'IDROGRAFIA NATURALE

Il presente sistema comprende i corpi idrici principali e loro aree adiacenti e il reticolo idrico.

Corpi idrici principali e loro aree adiacenti

La categoria comprende i corsi d'acqua naturali principali: il fiume Oglio e il fiume Strone, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, sia a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti, che a morfologia pianeggiante perimetrata da arginature. Sono ricomprese all'interno di questo sistema le aree adiacenti che sono aree alluvionali in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura 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.

Elementi di criticità

- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale. Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Rischio di depauperamento della quantità d'acqua per effetto di sottrazione agli alvei naturali.
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.



- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

Indirizzi di tutela

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

- Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- 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 naturale preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- 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.
- 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.
- Regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- 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.

Per l'utilizzo agricolo

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva.
- 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

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.

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 in conformità al rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei 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 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 interessino gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili dovrà essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

SISTEMA DELLE AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE

Il presente sistema comprende la vegetazione naturale, le siepi e i filari e gli alberi monumentali.



Vegetazione naturale

Sono costituite da vegetazione naturale o seminaturale, formata da cespugli e alberi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone, particolarmente diffuse nel paesaggio del fiume Oglio e dello Strone.

Siepi e filari

Piantagioni lineari di piante selvatiche prevalentemente arbustive che caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali. Le siepi in parte sono di origine naturale, residui di boschi preesistenti, per lo più su aree morfologicamente poco favorevoli all'agricoltura (ad es. rive di corsi d'acqua), e in parte sono di impianto antropico, lungo scarpate stradali, terrazzamenti, confini di proprietà o di coltivazioni.

Elementi di criticità

Vegetazione naturale

- Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli. Aumento della velocità di scorrimento delle acque superficiali nelle zone disboscate, con conseguente aumento del rischio idraulico.
- Abbandono del bosco con conseguente degrado e propensione al dissesto.
- Impoverimento della varietà di specie arboree presenti e prevalenza delle specie dominanti.
- Sfaldamento dei terrazzamenti in assenza di manutenzione e in conseguenza del processo di colonizzazione spontanea del bosco.
- Rischio di incendio.

Siepi e filari

- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

Indirizzi di tutela

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

Vegetazione naturale

Siepi e filari

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi. Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fiumi, dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Il ruolo di questa componente è fondamentale per l'integrazione del verde urbano con quello rurale, pertanto dovranno essere vietati interventi che prevedano la riduzione delle superfici occupate dalle macchie e dalle frange boscate.

Per l'utilizzo agricolo

Vegetazione naturale

Siepi e filari

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.
- Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.



- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.
- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

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 PGT, 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.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

SISTEMA DEI SITI DI VALORE ARCHEOLOGICO

Siti di valore archeologico

Rappresenta le aree sulle quali nel corso del tempo sono state oggetto di ritrovamenti archeologici di interesse rilevante.

Indirizzi di tutela

- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, in sede di movimenti terra si dovrà prestare particolare attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti di interesse archeologico.
- Nelle aree individuate in cartografia nonché in quelle contermini ad esse, l'edificazione di nuovi manufatti edilizi è subordinata ad accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche condotte da tecnici specializzati.

SISTEMA DELL'IDROGRAFIA ARTIFICIALE

Fasce di contesto alla rete idrica artificiale

Sono le aree di contesto paesistico e ambientale dei corpi idrici artificiali e riguardano i corpi idrici artificiali primari e secondari o di risorgiva, ad andamento rettilineo e i tratti di corpi irrigui che presentano caratteristiche di naturalità con vegetazione riparia ed assetto talora meandriforme.



Elementi di criticità

- Perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali.
- Perdita degli elementi di naturalità in adiacenza ai corpi idrici.
- Compromissione delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante.
- Perdita dell'equilibrio idrogeologico.
- Perdita o riduzione della fauna ittica e della vegetazione ripariale.
- Problemi relativi all'assetto vegetazionale: invadenza delle piante anche ad alto fusto in alveo, mancata coltivazione delle fasce vegetazionali di ripa.
- Modificazione delle sponde e nuova edificazione nell'immediato contesto (cantieristica, impianti tecnologici, arginature).
- Problemi di assetto idrogeologico, fenomeni di erosione, sovralluvione, dissesto. Locali rischi di instabilità delle sponde.
- Fenomeni di inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani.

Indirizzi di tutela

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.
- Riqualificazione 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.

Per l'utilizzo agricolo

- La salvaguardia della falda superficiale e la fragilità di tali aree richiedono una programmata limitazione d'uso dei reflui zootecnici dei concimi inorganici e dei pesticidi.
- Sono da evitare 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 ripariale.

Per gli interventi infrastrutturali a rete



- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.

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 in conformità al rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei 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 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 interessino gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili dovrà essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica

SISTEMA DELL'ORGANIZZAZIONE DEL PAESAGGIO AGRARIO TRADIZIONALE

Il presente sistema comprende i seminativi e prati in rotazione, le colture orticole, le colture specializzate e le aree agricole di valenza paesistica.

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, geopedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie. La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

Colture orticole

Appartengono a questa categoria i territori caratterizzati dalle colture orticole. La loro presenza diffusa, in particolare rispetto alle modalità di modellamento ed utilizzo del suolo (forti elementi geometrici introdotti dagli allineamenti e dai filari delle colture), costituisce fattore d'importante caratterizzazione paesistica del territorio.

Colture specializzate

Appartengono a questa categoria i territori caratterizzati principalmente da essenze frutticole e da vigneti.



Aree agricole di valenza paesistica

Appartengono a questa categoria le aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica. Costituiscono ambiti del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.

Elementi di criticità

Seminativi e prati in rotazione

- Rischio di perdita della preminente e caratterizzante attività produttiva agricola.
- Compromissione o perdita di leggibilità dei caratteri strutturanti dell'organizzazione agraria, in termini di tipicità, unitarietà e significato.
- Promiscuità tra insediamenti agricoli e non agricoli e condizioni di infrastrutturazione sparsa.
- Eccessiva concentrazione di allevamenti che producono fenomeni di inquinamento ambientale in presenza di reti irrigue, oltre che costituire anomalia paesistica nello storico rapporto fra manufatti e campagna.

Colture orticole

- Uso non compatibile o da un abbandono della componente con particolare riferimento ai fenomeni di trasformazione urbana conseguenti ed interessati.

Colture specializzate

- Dismissione delle colture.
- Abbandono della manutenzione dei terrazzamenti e dei manufatti storici di sostegno.
- Progressiva colonizzazione spontanea del bosco.
- Processi di urbanizzazione aggressivi.
- Apertura di nuove strade carrabili, che non rispettano il disegno del paesaggio agrario tradizionale.

Aree agricole di valenza paesistica

- Perdita della funzione agricola ed edificazione che interdica la possibilità di percezione del contesto.
- Interruzione della continuità degli elementi di fascia "lineare" delle reti viarie ed irrigue rurali.

Indirizzi di tutela

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

Seminativi e prati in rotazione

- Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.
- Evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- Dovranno essere altresì vietati gli interventi:
 - modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle



rogge;

- che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
 - che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.
- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

Colture orticole

- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco.

Colture specializzate

- Protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.
- Favorire le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco.

Aree agricole di valenza paesistica

- 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.
- 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 limitati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidono direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola e gli endemismi.

Per l'utilizzo agricolo

Seminativi e prati in rotazione

- 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.

Colture orticole

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture orticole o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante e di fondovalle
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti



tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.

- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti forti trasformazioni e pesanti rimodellamenti della morfologia del suolo

Colture specializzate

- Contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno delle colture, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.
- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame.
- Dovranno essere limitati e mitigati gli effetti della sostituzione dei sostegni ai filari con elementi in cemento.

Aree agricole di valenza paesistica

- 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.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.

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 PGT, 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.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche qualora previste dal PGT, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

SISTEMA DELLA VIABILITA' STORICA

Il presente sistema comprende la rete stradale storica principale e quella secondaria.

Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare il centro e gli edifici storici sparsi nella campagna e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

Elementi di criticità

- L'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento distributivo di un sistema residenziale, produttivo, o terziario lineare che determina fenomeni di conurbazione e di saldatura fra i nuclei originari.
- La perdita del naturale rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti incongrui e/o di dimensioni inadeguate.
- La perdita del concetto, di gerarchia viaria a causa dell'interconnessione a raso con sistemi secondari recenti.
- La sostituzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

Indirizzi di tutela

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

- Preservare o garantire in idonee fasce l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- Proporre specifici interventi di fruizione e valorizzazione del sistema della viabilità storica principale e secondaria unitamente ai beni culturali più significativi a questa interconnessi.
- I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili 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 contermini alle strade sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.



Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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 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 nelle fasce contermini alle strade, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- 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 impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale).
- Andrà 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 dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica.

SISTEMA FONDAMENTALE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA STORICA DI MATRICE URBANA

Il presente sistema comprende le testimonianze estensive dell'antica centuriazione.

Testimonianze estensive dell'antica centuriazione

Sono aree centuriate e luoghi connotati dalla presenza fisica di tracce dell'assetto centuriale.

Luoghi oggetto di studio e indagini sulla visualizzazione e ricostruzione ideale delle grandi componenti dell'assetto originale dell'agro romano nella zona della deduzione cremonese a nord dell'Oglio.

Elementi di criticità

- La perdita della riconoscibilità dei percorsi, dei filari e degli orientamenti poderali interessati ai parallelismi e alle ortogonalità delle grandi aree dell'assetto centuriale, a causa della modifica del loro tracciato o dell'inserimento di elementi intrusivi e d'interruzione del medesimo.

Indirizzi di tutela

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

- Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali determinati dalla presenza di una parcellizzazione di grande regolarità geometrica.
- Si dovranno evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino una irregolare



frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.

- Dovranno essere altresì vietati gli interventi:
 - modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge,
 - che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi;
 - che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Per l'utilizzo agricolo

- Trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti sono da sottoporre ad attenta valutazione in ragione delle caratteristiche del paesaggio in esame.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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, 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 dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti purché 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.
- 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.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche qualora previste dal PGT, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

SISTEMA DEI CENTRI E NUCLEI URBANI

Il presente sistema comprende i nuclei di antica formazione, le aree edificate, le aree verdi urbane, le



limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate e la viabilità di previsione.

Nuclei d'antica formazione

I nuclei storici sono individuati sulla base della perimetrazione della loro consistenza all'epoca della prima levata della carta I.G.M. Tali agglomerati urbani d'origine storica, che per caratteri tipologici (impianto, morfologia, assetto planivolumetrico), componenti architettoniche e funzionali, stato di conservazione (inteso come integrità degli assetti originari), rappresentano il massimo grado di accumulazione di valori culturali e percettivi per l'immediato contesto o per ambiti territoriali più ampi.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in sé, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il territorio di contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesistiche.

Aree edificate

La cartografia mette in evidenza alcune informazioni aggiornate sugli ambiti urbanizzati non storici. Tali aree sono talvolta caratterizzate da fattori di naturalità relittuale e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbata.

Limitazioni all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

La cartografia indica le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate. Esse ricadono in ambiti, prevalentemente ineditati, contigui o non agli abitati caratterizzati da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbata.

Viabilità di previsione

I nuovi tracciati, spesso interessanti ambiti poco urbanizzati, consentono una fruizione visiva delle componenti del paesaggio del tutto nuova rispetto alle percorrenze di buona parte della viabilità storica.

Elementi di criticità

Nuclei d'antica formazione

- Cancellazione dei caratteri originari dei centri storici a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, di sostituzione acritica, o di trasformazioni del tessuto edilizio storico e dei suoi caratteri morfologici ed architettonici peculiari.
- Inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo.
- Ampliamento per addizione dei nuclei storici, in particolar modo quelli che ancora conservano un rapporto diretto con il paesaggio agrario, che introduce elementi di forte conflitto dimensionale e di proporzione con la percezione dell'esistente.
- Perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri per tipologia, caratteristiche architettoniche e materiche.
- Modificazione delle coperture dei nuclei rurali, che costituiscono il carattere prevalente della loro immagine consolidata ormai consolidata.



- Degrado complessivo del paesaggio dei centri di montagna e delle strutture edilizie in particolare, dovuto all'abbandono.
- Recinzione e frazionamento fisico dello spazio comune delle case a corte.

Aree edificate

- Assenza d'identità e dalla frammentazione della forma urbana nonché dal conseguente contrasto con i centri storici;
- Interdizione visiva da e per l'ambito esterno dei nuclei storici e dai fenomeni di saldatura con gli abitati frazionari o i capoluoghi limitrofi.

Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

- Introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generano contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata.
- Sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto ad una necessaria gerarchia con le preesistenze storiche e conseguente spostamento baricentrico dell'abitato.
- Perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

Viabilità di previsione

- La perdita del rapporto percettivo con la campagna, intesa come sistema delle componenti dell'antropizzazione culturale, e le grandi emergenze geomorfologiche di fondale a causa dell'interposizione di manufatti di dimensioni inadeguate.
- L'introduzione di manufatti di servizio o di opere d'arte stradali costituenti elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica

Indirizzi di tutela

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

Nuclei d'antica formazione

- Conservare e ricostituire il paesaggio dei centri storici e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale originario, in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato.
- Recuperare le parti dell'abitato particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).
- Conservare gli elementi isolati superstiti, i percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.
- Conservare e valorizzare le sistemazioni e i 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 dovrà essere estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, ecc.
- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche,



telefoniche, ecc.).

- Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia dal punto di vista funzionale, che estetico-visuale.
- Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione ai margini dei nuclei, verificare attentamente la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle sia da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).
- Vietare eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.
- L'individuazione delle caratteristiche "compositive" di corretto rapporto paesistico con il contesto, dei borghi storici isolati, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione per tutte le proposte di sviluppo dei nuclei abitati.

Aree edificate

- Necessità di una revisione dei criteri progettuali interessanti le aree periurbane, al fine della ricerca di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo contiguo.

Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

- L'individuazione delle caratteristiche di corretto rapporto paesistico con il contesto dei borghi storici, dovrà costituire elemento di confronto e valutazione anche per le eventuali proposte di sviluppo isolato degli insediamenti.
- Gli interventi dovranno essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario.
- In particolare, devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

Viabilità di previsione

- Individuare idonee fasce di "rispetto" dei nuovi tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità sopra esposti. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali "ambiti di elevato valore percettivo" e dovranno presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

Per l'utilizzo agricolo

Aree edificate

- Per le aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, dovrà essere vietata l'introduzione di elementi edilizi estranei alle caratteristiche "urbane".

Viabilità di previsione



- L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto sarà limitato alla sola attività di coltivazione del fondo

Per gli interventi infrastrutturali a rete

Aree edificate

Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate

Viabilità di previsione

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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.

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

Viabilità di previsione

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce contermini alle strade, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Andrà 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 dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Viabilità di previsione

- È da evitare, la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

TRACCIATI GUIDA PAESAGGISTICI A LIVELLO REGIONALE

Il presente sistema comprende i tracciati guida paesaggistici di cui ai "Repertori vol.2" del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.).

Per la normativa di riferimento si rimanda all'art.26 delle NTA del P.P.R.

SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA A LIVELLO PROVINCIALE

Il presente sistema comprende i sentieri di valenza paesistica, gli itinerari di fruizione paesistica e le piste ciclabili.



Sentieri di valenza paesistica

Comprendono sentieri di collegamento a strade e nuclei o a preesistenze, mulattiere, strade campestri, ecc.. All'interno si possono distinguere in:

- percorsi o tracciati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari (morfologia, sedime viario, caratteri fisici e materici, elementi complementari, alberature, ecc); spesso tali tracciati risultano peraltro frammentari e difficilmente riconoscibili;
- percorsi che conservano la sola memoria o "tracce" dei percorsi storici: tali percorsi talvolta coincidono con infrastrutture recenti che riprendono gli antichi tracciati, modificandone la morfologia originaria, nonché le dimensioni e l'assetto fisico.

Itinerari di fruizione paesistica

Trattasi di percorsi di interesse paesistico generale, da cui è possibile fruire di visuali o scorci visive paesaggisticamente significativi (per profondità e ampiezza), verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali. L'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato.

Elementi di criticità

- Mancata manutenzione e abbandono di molti percorsi storici, con conseguente decadimento fisico e materico.
- Presenza di cartellonistica pubblicitaria visivamente intrusiva.
- Tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, con conseguente occlusione delle visuali panoramiche.
- Tendenza alla sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale (sterrati, selciati, acciottolati, ecc.) con asfalto e/o calcestruzzo.
- Tendenza all'abbandono o all'alterazione dei manufatti di complemento della viabilità.

Indirizzi di tutela

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

- Manutenzione dei sentieri ed in genere dei percorsi di cui sopra e installazione di segnaletica di valorizzazione.
- Evitare la soluzione di continuità dei percorsi sopra citati a causa dell'interferenza con la nuova viabilità.
- Eventuali opere di sostegno di sentieri e mulattiere dovranno essere realizzate con terrapieni e materiali lapidei e/o lignei.
- Il tracciato esistente dovrà essere recuperato e conservato nella sua integrità.
- Tutela e recupero di tracciati, manufatti, verde ed arredi della viabilità, che abbiano conservato in tutto o in parte i caratteri originari.
- Lungo i percorsi è da evitare la compromissione visuale e la riduzione della percezione paesistica dei punti privilegiati di osservazione.
- Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte



alpino e prealpino, i crinali, le morene, i laghi, i boschi) e dei singoli elementi fruibili dal percorso.

- Predisposizione di fasce di rispetto a protezione visiva della viabilità di interesse paesaggistico.
- Utilizzazione di tali aree condizionata dal mantenimento di un assetto di "decoro" paesistico,
- Evitare la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino la sostanziale modifica delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali consolidati.
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente.

LUOGHI DELLA RILEVANZA PERCETTIVA A LIVELLO PROVINCIALE

Il presente sistema comprende i contesti di rilevanza storico-testimoniale.

Contesti di rilevanza storico - testimoniale

Luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.

Elementi di criticità

- Degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria storica.
- Compromissione del contesto o dei suoi rapporti paesistici e spaziali a causa d'interventi di tipo edilizio intrusivo.

Indirizzi di tutela

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

- Riconoscere e catalogare i segni della memoria collettiva segnalando e tenendo viva la memoria e la significatività di luoghi e di eventi storici.
- Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche.
- Esaltare la unitarietà del messaggio culturale delle grandi aree della memoria storica collettiva.
- Vietare la collocazione della cartellonistica pubblicitaria esternamente ai centri abitati e prevedere alla progressiva eliminazione di quella esistente

Per l'utilizzo agricolo

- Evitare opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, di pozzi e torbiere, ecc., nei pressi delle aree interessate.
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali nonché ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Per gli interventi infrastrutturali a rete

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo 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 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

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela 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 quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.



PARTE V – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 57 VALENZA DELLE NORME ECOLOGICHE E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Le disposizioni afferenti alla rete ecologica comunale assumono carattere di indirizzo, raccomandazione e prescrizione e concorrono al più ampio sistema della disciplina territoriale e paesistica del PGT, trovando coerenza quindi sia con la dimensione paesistica (DdP) che con quella regolamentare propriamente detta (PdR).

Le indicazioni ecologiche di livello regionale e provinciale si ritengono implicitamente assunte e trovano declinazione all'interno della disciplina ecologica, intesa come insieme di linee normative e azioni attuative della REC. In caso di contrasto tra le presenti norme e le disposizioni derivanti dagli atti di pianificazione preordinata (PTR, RER e PTCP) questi ultimi assumono carattere di prevalenza.

La carta della Rete Ecologica Comunale si compone di elementi ricognitivi, progettuali e normativi per la gestione degli elementi naturali o antropici facenti parte della rete ecologica comunale.

L'impostazione con cui la rete ecologica comunale è stata costituita è quella fornita da Regione Lombardia, la quale prevede l'individuazione dei seguenti sei elementi: nodi, corridoi, aree di supporto, varchi, elementi di criticità e zone di riqualificazione ecologica. Ciascuna categoria si compone in realtà di una molteplicità di elementi, ognuno dei quali viene sottoposto a disciplina.

Le presenti norme dettano indicazioni anche per elementi minori della REC, non facenti direttamente parte della suddivisione di cui sopra, ma per i quali è opportuno stabilire alcune modalità di gestione in considerazione del ruolo svolto rispetto alle tematiche ecologiche.

Le azioni di riqualificazione ecologica trovano la loro naturale collocazione all'interno del complesso degli atti di Piano, quale insieme di aree o iniziative di interesse pubblico volte all'implementazione dei servizi ecosistemici resi dalle reti ecologiche di scala comunale.

Le previsioni che comportano trasformazione di suolo agricolo o naturale (c.d. "suolo libero" ai sensi della carta del consumo di suolo) sono assoggettate ad accorgimenti progettuali di tipo ecologico, i quali prevedono la predisposizione di interventi mitigativi per la riduzione delle criticità derivanti dall'inserimento delle opere e per il migliore inserimento paesistico delle stesse. Le modalità tecniche per la mitigazione sono indicate entro la singola scheda di piano, in termini di interventi a verde e/o di fruizione ecologica. Oltre alla mitigazione, vengono individuate misure compensative in proporzione al valore ecologico a risarcimento delle superfici naturali o agricole trasformate, così come disciplinato dall'Art. 50, da selezionarsi all'interno delle azioni descritte all'Art. 59. È tuttavia facoltà dell'Amministrazione proporre ai richiedenti differenti modalità compensative (anche mediante monetizzazione), su aree di ulteriore individuazione, purché gli interventi compensativi rispondano agli obiettivi generali e specifici di cui al presente progetto di REC.

Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf (quali per esempio "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale"), all'apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente; nonché all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia "Repertorio: pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale" e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.



Art. 58 OBIETTIVI, RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. NODI

Descrizione:

Sono le aree di particolare rilevanza nel territorio comunale, riconosciute come “sorgenti di biodiversità” e identificate tra le aree con valore eco-biologico più elevato.

Nel progetto di REC si identificano tra le aree a maggiore naturalità del territorio comunale alcune zone in cui si sviluppano e dimorano specie floro-faunistiche autoctone a ridosso del Fiume Oglio e del Fiume Strone. L'importanza di questi ambienti a fini ecologici è l'elevato grado di diversificazione ambientale che li caratterizza (rispetto alle situazioni limitrofe), oltre che per l'interesse fruitivo che li contraddistingue, su cui prevedere azioni preferenziali di consolidamento-ricostruzione degli elementi di naturalità e limitazioni prestazionali per azioni in grado di costituire sorgente di criticità.

Obiettivi:

1. Tutela dell'ambiente d'alveo quale espressione di un ecosistema caratterizzato da notevole valenza ambientale.
2. Conservazione dell'integrità dei popolamenti arborei, mantenimento del valore ecologico delle formazioni vegetate perifluviali.
3. Riqualficazione compositiva dei popolamenti.
3. Mantenimento delle formazioni naturali esistenti connesse direttamente o indirettamente al sistema ecologico generato dalla zona umida "Risorgive Valle Strone".

Raccomandazioni:

1. Le trasformazioni in genere sono subordinate ad una preliminare valutazione anche in ordine ai caratteri eco-paesistici dei luoghi, avendo cura di sottoporre a valutazione anche tematiche quali la biodiversità dei luoghi, la capacità di connessione, la posizione rispetto agli elementi ecologici minori (siepi, formazioni prative, corsi d'acqua, ecc.).
2. Generale coerenza di tutti gli interventi boschivi con gli strumenti di pianificazione forestale (P.I.F. Provincia di Brescia).
3. Gestione delle formazioni non boscate (ossia escluse dall'ambito di applicazione dell'art. 42 della L.r. 31/08) in qualità di elementi chiave delle reti ecologiche locali, indirizzando gli utilizzatori verso modalità di gestione volte alla riqualficazione compositiva e al mantenimento della complessità biologica e strutturale.
4. Impiego di specie autoctone ed ecologicamente coerenti in tutti gli interventi a carico dei boschi.
5. Generale aumento della complessità ecologica dei popolamenti, mediante interventi selvicolturali calibrati secondo le esigenze di tutela e conservazione dei popolamenti.
6. Promuovere interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.

Prescrizioni:



1. Divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, fatte salve le esigenze di tipo agricolo, gli ampliamenti e gli adeguamenti alle norme di settore, le opere di pubblica utilità, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-paesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.
2. Tutela dei prati stabili evitando la trasformazione in seminativi o colture legnose (vigneti, frutteti, arboricoltura, ecc.);
2. Divieto di mutamento di destinazione da area boscata ad altro utilizzo, secondo quanto disciplinato dal vigente Piano di Indirizzo Forestale dalle normative di settore, il quale codifica le trasformazioni sulla base della Titolo IV delle NTA del P.I.F. e della relativa cartografia.
3. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) in area agricola e naturale è sempre eseguita previa comunicazione comunale, in coerenza con le disposizioni del regolamento comunale del verde pubblico e privato.
4. La trama viaria agricola esistente è oggetto di tutela. Sono pertanto vietati gli spostamenti o le traslazioni di tracciati. Sono inoltre da evitarsi l'asfaltatura dei tracciati poderali, a favore di sistemazione a fondo naturale. Sono ammesse le normali pratiche manutentive o interventi per la regimazione e il controllo delle acque.

2. AREE DI SUPPORTO

2.1 Areali a protezione dei nodi

Descrizione:

Sono aree di valenza ambientale in grado di supportare la rete ecologica, soprattutto in termini di disponibilità di ambienti di supporto alle core area (nodi), in un'ottica di separazione e protezione dei nodi rispetto alla circostante matrice.

Nel progetto di REC vengono declinate come tali:

- la porzione a sud del territorio di Verolavecchia compresa nel territorio del Parco Regionale Oglio Nord, nonché la zona limitrofa allo stesso Parco caratterizzati da alti livelli di valori paesistico-ambientali quali siepi, filari, fasce e macchie boscate in cui è percepibile la conformazione morfologica connessa alla presenza del fiume (Unità di Paesaggio della Provincia di Brescia "Valle fluviale dell'Oglio");
- la porzione a nord del territorio di Verolavecchia compresa nel territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Fiume Strone e alcune zone contermini di particolare valore paesistico ambientale all'interno del territorio provinciale.

Obiettivi:

1. Tutela dei caratteri ambientali ed agroambientali del complesso, come supporto alla connessione ecologica.
2. Tutela della vegetazione arborea ed arbustiva diffusa avente carattere tradizionale (argini boscati, filari, siepi campestri).

Raccomandazioni:

1. Mantenimento della variabilità ecosistemica complessiva, evitando la sottrazione di ambienti naturali (prati, macchie boscate, coltivi, vegetazione lineare) costitutivi del paesaggio agrario esistente. Sarebbe bene evitare l'inserimento di colture agricole intensive, laddove necessario mantenere dimensioni contenute che non compromettano la connettività negli ambiti interessati.



2. Promuovere interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.

Prescrizioni:

1. Considerato che l'elemento di tutela è dato dall'insieme dei caratteri ecosistemici che caratterizzano tali aree, sono vietati tutti gli interventi di modifica delle forme naturali dei luoghi (es. rettifica del profilo tramite scavi e riporti, tombinamento di corpi idrici naturali) nonché la recinzione dei fondi mediante recinzioni a bassa permeabilità per la fauna.
2. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.
3. Sono da evitarsi l'asfaltatura dei tracciati poderali, a favore di sistemazione a fondo naturale. Sono ammesse le normali pratiche manutentive o interventi per la regimazione e il controllo delle acque.

2.2 Sistemi verdi lineari in ambito agricolo

Descrizione:

Comprende l'insieme delle formazioni vegetali lineari (siepi o filari) in ambito agricolo. La trama verde lineare costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori agricoli.

Obiettivi:

1. Tutela delle formazioni lineari (siepi e filari) in ambito agrario.
2. Definizione di modalità gestionali per il mantenimento della funzionalità ecologica.

Raccomandazioni:

1. E' perseguito il generale intento di riqualificare le formazioni lineari esistenti, mediante l'arricchimento compositivo, l'ampliamento laterale e longitudinale delle formazioni, la ricostituzione di situazioni danneggiate o interrotte, il contenimento delle specie esotiche o alloctone.
2. Sono da potenziare le linee di connessione principale mediante creazione di macchie boscate lungo i sistemi verdi aventi funzione di "stepping stone".
3. Siepi e filari sono oggetto di compensazione ecologica, mediante interventi di ricostituzione, arricchimento compositivo (anche con specie di richiamo per la fauna selvatica), aumento delle superfici.

Prescrizioni:

1. E' vietata l'estirpazione di siepi e filari. Ogni intervento di rimozione di siepi o filari è soggetto a specifica autorizzazione comunale, e prevede il rinnovo della formazione con specie e caratteristiche ecologicamente coerenti, seppure in posizione anche differente, purché realizzata secondo criteri di buona pratica agronomica e selvicolturale.
2. Le trasformazioni di sistemi verdi lineari per effetto di interventi urbanistici o edilizi in genere (anche di tipo agricolo o per sistemazioni fondiarie) sono sempre accompagnate dalla ricostituzione di nuove



formazioni di pari lunghezza e caratteristiche, da eseguirsi su proprietà del richiedente o su altre aree disponibili.

3. La gestione di siepi e filari avviene mediante sola potatura e sfalcio della vegetazione erbacea. E' vietata la sostituzione delle specie autoctone esistenti. Al fine di limitare la diffusione del "cancro colorato del platano" sono vietate le operazioni di capitozzatura e del taglio ceduo raso di soggetti sani della suddetta specie. Per i soggetti sospetti infetti dovrà essere rispettata la procedura prevista dalla normativa nazionale (decreto 3 settembre 1987, n. 412).

2.3 Trama reticolo idrico

Descrizione:

Comprende l'insieme dei corpi idrici facenti capo al reticolo idrico minore, tipicamente di competenza comunale o di Consorzi di bonifica e irrigui. Il reticolo idrico costituisce essenziale elemento di connettività ecologica all'interno dei territori ad agricoltura intensiva, soprattutto se accompagnato da vegetazione lineare ed elevato grado di naturalità dell'alveo.

Obiettivi:

1. Tutela degli equilibri biologici, ecologici ed idraulici dell'elemento, nel rispetto delle esigenze di utilizzo irriguo dei tratti.
2. Conservazione degli elementi di naturalità.
3. Implementazione della capacità di connessione mediante interventi di arricchimento vegetazionale e gestione ecologica dei corsi d'acqua.

Raccomandazioni:

1. Divieto di creare alterazioni o modifiche alla morfologia naturale dei corsi d'acqua. Sono tuttavia sempre ammessi interventi volti al miglioramento delle condizioni di sicurezza idraulica.
2. Utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica (palificate, palizzate, cordionate, sistemazioni con astoni di salice, ecc.) per il consolidamento spondale.
3. Conservazione e ricostituzione della copertura vegetazionale lineare presente lungo il corridoio.
4. Gestione delle fasce rispetto mediante incentivi alla conversione verso forme di agricoltura a basso impatto (agricoltura conservativa, agricoltura biologica, ecc.).
5. La trama irrigua costituisce inoltre contesto privilegiato per l'esecuzione di interventi di miglioramento ambientale e gestione ittocompatibile. A tal fine sono incentivati interventi di nuova piantumazione spondale, diversificazione ambientale delle sponde, creazione di aree rifugio per pesci, ecc. Trovano applicazione le linee guida indicate all'interno del Quaderno della Ricerca di Regione Lombardia n. 92 ("La riqualificazione dei canali agricoli – linee guida per la Lombardia").
6. Stipula di accordi con i Consorzi irrigui e di gestione del reticolo principale e minore ai fini dell'applicazione di modalità ecologicamente coerenti di gestione dei corpi idrici.

Prescrizioni:



1. Sono vietati tutti gli interventi in grado di creare discontinuità di tipo permanente alla continuità vegetazionale e alla naturalità delle sponde e degli alvei, ad eccezione delle opere di pubblica utilità o per iniziative sovracomunali.
2. Gli interventi di miglioramento della funzionalità irrigua dei canali devono escludere impermeabilizzazioni permanenti, garantendo che almeno il terzo superiore della sezione sia realizzato in terra e opportunamente rivegetato.
3. E' vietata la rettifica dei corpi idrici.
4. Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del reticolo idrico minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal "Quaderno Regionale delle Opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740.

3. CORRIDOI

Descrizione:

Sono le aree importanti per mantenere la connettività ecologica, in particolare tra i nodi della rete e subordinatamente anche con le aree di supporto.

Il progetto di REC individua con apposito segno grafico le connessioni comunali che comprendono due temi:

- aree agricole entro elementi della Rete Ecologica Provinciale, costituito dal collegamento est-ovest di corridoi ecologici primari generati dai corpi idrici principali che attraversano il territorio in direzione nord-sud. Nel caso specifico di Verolavecchia trattasi del corridoio in zona agricola presente a nord che collega il Fiume Mella con il Fiume Strone, proseguendo fino ad arrivare al PLIS Savarona;
- ambiti di naturalità e di interesse paesaggistico interessanti i tratti di alcune rogge minori.

In relazione alla continuità territoriale della REC essi costituiscono corridoi fondamentali che, grazie alla loro biodiversità, continuità o estensione, garantiscono la connessione tra gli habitat ecologici, in quanto attraverso di essi si muovono le specie o comunque facilitano uno scambio ecosistemico indispensabile alla loro sopravvivenza.

Obiettivi:

1. Mantenere la continuità ecologica del corridoio stesso.
2. Favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione.
3. Mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti ripariali (passaggio fauna).
4. Aumento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente entro le aree agricole comprese entro i corridoi.
5. Promuovere la creazione di nicchie ecologiche.

Raccomandazioni:

1. Mantenimento della continuità territoriale entro il territorio interessato, avendo cura che le trasformazioni (soprattutto lineari) si attengano a criteri di compatibilità con gli elementi ecologici; in generale è preferibile il rispetto della sequenza degli elementi che costituiscono la struttura del paesaggio agrario (elemento vegetale - corso d'acqua - strada).
2. Tutte le trasformazioni sono sottoposte a procedimento di valutazione anche in riferimento alle tematiche ecologiche, tra le quali rientrano il mantenimento della capacità di connessione lungo il corridoio, la definizione di misure mitigative e compensative, l'opportunità localizzativa rispetto agli elementi della rete



ecologica (anche non cartograficamente rilevati, quali ad esempio formazioni vegetali minori, corsi d'acqua e reticoli idrici in genere, ecc.).

3. Promuovere interventi di deframmentazione di tutte quelle reti ed infrastrutture che rappresentano una minaccia per l'avifauna nidificante e migratoria, per i piccoli mammiferi o per quelli di media taglia.

Prescrizioni:

1. Sono vietate trasformazioni edilizie che riducano la larghezza del corridoio (misurata nel senso del lato più stretto) di oltre il 10% dell'estensione complessiva del corridoio stesso.

2. La trasformazione ad altro uso di elementi vegetati (es. siepi e filari) è vietata, fatti salvi interventi di pubblica utilità non altrimenti localizzabili. Qualora per esigenze di trasformazione connesse ad interventi edilizi soggetti ad approvazione comunale emergesse la necessità di procedere a riduzione di elementi verdi lineari, se ne dovrà curare il risarcimento in altra sede con formazioni di pari estensione. L'assolvimento può avvenire anche mediante predisposizione di interventi mitigativi interni al lotto oggetto di trasformazione.

3. L'utilizzazione boschiva (taglio alberi) anche in forma di siepi e filari, è sempre eseguita previa comunicazione comunale, e condotta secondo le modalità specificate entro il regolamento comunale del verde pubblico e privato.

4. Sono da evitarsi l'asfaltatura dei tracciati poderali, a favore di sistemazione a fondo naturale. Sono ammesse le normali pratiche manutentive o interventi per la regimazione e il controllo delle acque.

4. VARCHI

Descrizione:

Sono ambiti di valenza paesaggistico o ecologica da mantenere ai fini della salvaguardia ambientale e del paesaggio, individuate analizzando le situazioni critiche per la funzionalità ecologica della rete ecologica. In tali aree sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili.

L'unico varco individuato nel progetto di REC è posto al margine ovest del territorio comunale in corrispondenza degli spazi aperti posti a cavallo della S.P. 11.

Obiettivi:

1. Preservare la continuità e la funzionalità ecologica.

2. Migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica (salvaguardia e ripristino dei filari alberati e le siepi esistenti).

3. Evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

Raccomandazioni:

1. Attivate iniziative di riqualificazione e miglioramento ambientale dei territori compresi all'interno dei varchi, volte a migliorare la capacità di connessione del varco. Tali aree costituiscono ambiti prioritari per la realizzazione di interventi compensativi derivanti da trasformazioni.

2. In corrispondenza dei varchi, per le infrastrutture esistenti e soprattutto di progetto, favorire gli interventi di scavalco naturalistico (o sottopasso) e, in attesa di tali opere, gli interventi di piantumazione.



Prescrizioni:

1. Per i varchi vige il divieto di modifica dello stato dei luoghi con nuove edificazioni o infrastrutture, ad eccezione di ampliamenti, adeguamenti alle norme di settore o le opere di pubblica utilità. Le limitazioni all'edificazione si intendono applicate anche ad interventi di tipo agricolo (es. stalle, residenze per imprenditore agricolo, platee, vasche di stoccaggio o per irrigazione, ecc.).

2. Sono vietati nuovi ambiti di trasformazione (fatte salve le previsioni previgenti), ad eccezione delle iniziative sovralocali, di pubblica utilità o per servizi pubblici, purché accompagnate da un progetto di inserimento eco-paesistico che tenga conto dei caratteri dei luoghi.

3. Per quanto non specificato sopra, per i varchi trova applicazione la disciplina provinciale definita all'art. 52 comma 4 del vigente PTCP – "varchi a rischio di occlusione", qui riportata (ad eccezione della necessità di intesa ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTCP):

a) per i varchi lineari regionali si rimanda a alla D.G.R. 30 dicembre 2009 n.8/10962 – Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivo del settore alpi e prealpi - paragrafo 3.4 della pubblicazione - Rete ecologica Regionale:

I. Varchi "da mantenere", ovvero aree dove si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità di "punto di passaggio" per la biodiversità;

II. Varchi "da deframmentare", ovvero dove sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili;

III. Varchi "da mantenere e deframmentare" al tempo stesso, ovvero dove è necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.

b) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.

c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.

La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.

d) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;

e) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.

5. AREE DI CRITICITA'

Descrizione:

Sono aree che influenzano negativamente la disposizione degli elementi della rete ecologica; comprendono l'insieme delle situazioni antropiche che generano fenomeni rilevanti di discontinuità ecologica (es. infrastrutture esistenti, aree industriali compatte, ecc).



Gli elementi esistenti, ed in particolare le infrastrutture o le aree industriali di forte impegno territoriale, si configurano ormai come vere e proprie discontinuità permanenti, le quali condizionano in modo rilevante anche gli assetti ecologici. Diverso il caso delle infrastrutture o delle lottizzazioni produttive di progetto, per le quali invece sono senz'altro possibili azioni preventive di mitigazione che tengano conto anche degli aspetti ecologici.

Obiettivi:

1. Integrare la dimensione ecologica all'interno della progettazione di nuova viabilità.
2. Riqualificare i tessuti industriali al fine di ridurre le criticità derivanti dall'impermeabilizzazione dei suoli e alla mancanza di verde urbano.

Raccomandazioni:

1. La nuova viabilità deve aver cura di riqualificare i territori attraversati, mediante interventi ad elevata valenza ecologica, ad esempio mediante nuove aree a verde di interesse generale.
2. La mitigazione arborea delle nuove infrastrutture dovrebbe estendersi verso il circostante tessuto agrario, al fine di diventare occasione di nuove connessioni e arricchimento dell'ecomosaico locale.
3. La gestione delle acque meteoriche delle nuove infrastrutture dovrebbe prevedere l'impiego di soluzioni a basso impatto e compatibili sotto il profilo idraulico; sono pertanto incentivati interventi quali bacini di fitodepurazione o trincee drenanti imboschite.

Prescrizioni:

1. La progettazione di nuova viabilità è accompagnata da studio preliminare di dettaglio che analizzi le valenze ecologiche interessate e predisponga idonee misure di deframmentazione e mitigazione. Sono sempre previsti attraversamenti per la fauna selvatica, dimensionati secondo le specie target rilevate dalle analisi preliminari ed in numero adeguato al contesto e alle caratteristiche dell'opera.
2. La viabilità di progetto è accompagnata da interventi a verde di tipo lineare, dimensionati ed eseguiti secondo criteri di tipo ecologico e nel rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, privilegiando soluzioni a filare eseguiti con specie paesisticamente ed ecologicamente coerenti con il contesto. La piantumazione a filare è eseguita anche in corrispondenza di nuovi tratti di piste ciclabili.
3. Le aree industriali di nuova realizzazione sono sempre accompagnate da interventi ecologici per la gestione sostenibile delle acque di dilavamento, quali rain garden, tetti verdi, trincee e pavimentazioni drenanti di differente natura e tipologia, spazi verdi in luogo di piazzali non utilizzati, impianti per lo stoccaggio e il riuso delle acque meteoriche, ecc. A titolo di esempio, trovano valida applicazione le indicazioni fornite dall'Allegato V alle NTA del vigente PTCP della Provincia di Brescia, o analoghe pubblicazioni in tema di NBS (Nature Based Solutions).
4. I nuovi interventi sono inoltre dotati di idonee misure di mitigazione mediante opere a verde, da realizzarsi con criterio di coerenza ecologica e adeguatezza alle funzioni da svolgere (es. aree filtro, barriere antirumore, spazi rifugio per la fauna, mitigazione visiva, inserimento paesistico, ecc.). La superficie da destinare a mitigazione è definita all'interno delle NTA di Piano, e viene rinverdita utilizzando specie autoctone, previa presentazione di uno studio agronomico-vegetazionale che dettagli le modalità di piantumazione, le specie vegetali impiegate, il grado di coerenza con gli elementi ecologici locali e sovraordinati, e al pari, proponga un adeguato piano di manutenzione della vegetazione.



Art. 59 ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA – LE AZIONI PER LA VALORIZZAZIONE E L'IMPLEMENTAZIONE DELLA R.E.C.

La struttura di rete ecologica comunale precedentemente delineata necessita di una serie di interventi principalmente volti al rafforzamento della struttura ecosistemica esistente e alla creazione di nuove unità ecologiche, anche in un'ottica di riqualificazione ambientale e territoriale. La ricognizione degli elementi ecologici comunali ha infatti ravvisato la necessità di definire alcune azioni o modalità di gestione del territorio aventi valenza ecologica. Tale impostazione è indicata dal vigente PTCP all'art. 58 comma 3, dove si richiama la necessità di definire *concrete azioni per la localizzazione e attuazione del progetto della rete ecologica e il superamento delle criticità riscontrate, anche attingendo ad esempi di buone pratiche già attuate in materia o dalle linee guida che la regione ha messo a disposizione attraverso le pubblicazioni di ERSAF*. Il PTCP richiama pertanto all'importanza di definire un set di azioni attuative del progetto di REC, da affiancarsi alle misure regolamentari a tutela degli ambiti ed habitat di valore, con cui potenziare o riqualificare situazioni di valore ecologico.

Il progetto di rete ecologica comunale individua differenti azioni per la riqualificazione e per il rafforzamento dell'assetto ecosistemico comunale. Le azioni sono graficamente riportate all'interno della tavola "REC-01 Carta della Rete Ecologica Comunale e delle azioni per la sua valorizzazione e implementazione" e dettagliatamente descritte nelle pagine successive.

- Azione 1 – Ricostituzione dei fronti industriali degradati;
- Azione 2 - Incentivazione pratiche agricole a basso impatto ambientale;
- Azione 3 – Conservazione della zona umida;
- Azione 4 – Riqualificazione e potenziamento della vegetazione lungo i principali corsi idrici;
- Azione 5 – Aumento del grado di permeabilità dei varchi;
- Azione 6 – Potenziamento della connettività entro le aree di supporto e corridoi;
- Azione 7 – Riqualificazione aree industriali a bassa permeabilità;
- Azione 8 – Naturalizzazione e valorizzazione della trama irrigua;
- Azione 9 – Creazione sottopassi faunistici;
- Azione 10 – Potenziamento delle connessioni eco-fruibili;

Le azioni di cui al precedente capoverso sono attuate mediante una molteplicità di iniziative, sia pubbliche che private, aventi il generale scopo di dare attuazione concreta al progetto di rete ecologica definito all'interno del presente documento e sono così identificate:

AZIONE 1 – RICOSTITUZIONE DEI FRONTI INDUSTRIALI DEGRADATI

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

I margini urbani di alcuni comparti produttivi presentano un affaccio diretto sull'area agricola talora problematico, per la totale assenza di elementi di raccordo tra il margine agricolo e quello urbano.

Modalità realizzative

Le opere consistono nell'individuazione di una fascia di margine lungo i lati edificati delle aree produttive, anche variamente modulata, in cui inserire elementi vegetazionali che creino un dialogo tra il fronte costruito e la campagna. Si prevede la realizzazione di macchie vegetate arboree – arbustive alternate a spazi a prati, ricavati a margine dell'area industriale, eventualmente accompagnate da funzioni diverse quali orti urbani.



AZIONE 2 – INCENTIVAZIONE PRATICHE AGRICOLE A BASSO IMPATTO AMBIENTALE

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

La necessità dell'azione trova fondamento nella considerazione che forme di coltivazione intensiva e monocolturale possono costituire elemento detrattore alla dispersione di esseri animali e vegetali. Inoltre questo territorio risulta compromesso dall'insediamento umano in cui le specie vengono a contatto con situazioni ed elementi fortemente critici per la loro sopravvivenza, stante la forte vicinanza di ambienti urbanizzati. Tali ambiti divengono quindi zone privilegiate per la creazione di interventi compensativi eseguiti mediante realizzazione di nuove unità vegetazionali boscate.

Modalità realizzative

Trattandosi di iniziative e modalità gestionali dei fondi agricoli privati, la realizzazione non può che passare tramite forme di incentivazione, divulgazione ed eventuale assistenza tecnica da parte dell'Amministrazione.

Operativamente, le modalità colturali da incentivare sono le seguenti:

- agricoltura conservativa;
- avvicendamento/rotazione delle colture;
- corretta gestione delle concimazioni;
- lotta integrata e riduzione dell'utilizzo di fitofarmaci;
- colture di copertura;
- set – aside;
- corretta gestione delle stoppie.

Si incentiva la formazione di macchie arboreo – arbustive di tipo planiziale, costituite da specie in grado di creare un ambiente idoneo ad una sosta temporanea della fauna selvatica.

AZIONE 3 – CONSERVAZIONE DELLA ZONA UMIDA

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

La zona umida naturale individuata in cartografia lungo il corso del fiume Strone, situata quasi al confine con il territorio di Verolanuova, riveste una notevole importanza naturalistica per la conservazione dei relativi ecosistemi. Nel loro intorno il suolo deve essere mantenuto allo stato naturale per una distanza dal margine non inferiore a 10 m; nelle aree di margine sono mantenute le formazioni naturali esistenti connesse direttamente o indirettamente al sistema ecologico generato dalla zona umida e per attività agricola sono preferibili le colture a minore impatto ambientale.

Modalità realizzative

Le operazioni da intraprendere nelle aree di margine per la conservazione degli ecosistemi della zona umida sono:

- mantenere le formazioni naturali esistenti connesse direttamente o indirettamente al sistema ecologico generato dalla zona umida stessa;
- prevedere attività agricole a minore impatto ambientale;
- nel caso di interventi urbanistico e/o edilizi è obbligatorio condurre specifiche indagini sui valori



naturalistici a rischio di compromissione e identificare un progetto che preveda il potenziamento ecologico tramite compensazione diretta da attuare nelle vicinanze della zona umida stessa.

AZIONE 4 –RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE LUNGO I PRINCIPALI CORSI IDRICI

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Necessità di mantenere in condizioni ecologiche adeguate il corredo vegetazionale lungo i principali corpi idrici per tutto il tratto comunale.

Tra le problematiche analizzate in precedenza si evidenzia come in alcuni punti, specialmente nei tratti interni all'abitato di Verolavecchia, l'edificato si spinga fino al limite dell'alveo bagnato, inficiando la funzionalità dei corridoi fluviali.

Modalità realizzative

Le opere prevedono interventi di riqualificazione della vegetazione perifluviale, mediante le seguenti categorie di interventi:

- taglio di contenimento della vegetazione alloctona (es. ailanto, robinia);
- eliminazione degli elementi deterrenti;
- riqualificazione selvicolturale della struttura;
- controllo a fini idraulici della vegetazione (es. piante pericolanti a rischio caduta in alveo);
- piantumazioni di rinforzo.

AZIONE 5 – AUMENTO DEL GRADO DI PERMEABILITÀ DEI VARCHI

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

I varchi sono costituiti da restringimenti delle connessioni tra ambienti a maggiore naturalità (o minore compromissione) presenti a monte e a valle del varco stesso. Il varco non va quindi inteso solo in senso urbanistico (come aree di controllo dell'urbanizzazione) ma anche in senso progettuale, come ambiti in cui eseguire interventi di incentivo allo spostamento della fauna selvatica.

Modalità realizzative

I possibili interventi, facilmente attuabili anche sotto forma di compensazione, sono i seguenti:

- aumento della dotazione di sistemi verdi lineari, soprattutto se disposti parallelamente alla direttrice di permeabilità;
- creazione di nicchie ecologiche quali siti di appoggio per la fauna;
- adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale.

AZIONE 6 – POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ ENTRO LE AREE DI SUPPORTO E CORRIDOI

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Necessità di definire una strategia che miri alla riqualificazione del tessuto agricolo e dei sistemi verdi in esso contenuti, in una logica complessiva di riassetto del territorio agricolo che preveda anche iniziative volte al mondo agricolo e alle relative forme di lavorazione agricola. Sovente infatti i territori agricoli, pur caratterizzati da una certa continuità spaziale, mostrano livelli di connettività piuttosto



bassi, sia per l'assenza di elementi verdi lineari sia per il grado di intensivizzazione che li contraddistingue.

Modalità realizzative

Le azioni previste riguardano:

- creazione di nuove aree vegetate in forma di boschi e macchie boscate;
- aumento della dotazione di sistemi verdi lineari (es. lungo la trama irrigua e più in generale sul RIM);
- adozione di pratiche agricole a basso impatto ambientale (trattandosi di iniziative e modalità gestionali dei fondi agricoli privati, la realizzazione non può che passare tramite forme di incentivazione, divulgazione ed eventuale assistenza tecnica da parte dell'Amministrazione Comunale).

AZIONE 7 – RIQUALIFICAZIONE AREE INDUSTRIALI A BASSA PERMEABILITA'

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

La presenza di ambiti industriali particolarmente compatti determina la necessità di interventi di aumento della permeabilità ecologica in un quadro di riqualificazione paesistica complessiva.

Modalità realizzative

I possibili interventi sono i seguenti:

- aumento della dotazione verde lineare lungo la viabilità, privilegiando formazioni articolate su più livelli (alberi e arbusti);
- implementazione/riqualificazione della vegetazione a verde già presente all'interno dei lotti, mediante conversione verso forme di maggiore interesse ecologico;
- adozione di sistemi a verde verticale (es. telai su cui posizionare specie rampicanti interrate al suolo);
- utilizzo di tetti verdi, anche quale contributo al ciclo delle acque;
- conversione a prato delle aree pertinenziali non utilizzate, eventualmente in abbinamento all'arretramento delle recinzioni al fine di creare spazi verdi perimetrali con valenza ecologica da destinare ad utilizzi plurimi (aree di sosta, percorsi vita, mitigazione del rumore, inserimento paesistico, ecc.);
- conversione dei parcheggi pubblici verso forme a maggiore drenaggio e grado di presenza del verde.

AZIONE 8 – NATURALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLA TRAMA IRRIGUA

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Implementare il grado di permeabilità dei territori agricoli mediante interventi di naturalizzazione della trama irrigua, anche mediante il rafforzamento dell'equipaggiamento verde spondale.

Modalità realizzative

Gli interventi prevedono principalmente misure a favore della naturalizzazione degli alvei. Parte delle indicazioni qui riportate sono tratte dal quaderno ERSAF "*Linee guida per la valorizzazione delle funzioni di connessione ecologica dell'agricoltura in corrispondenza della R.E.R. Lombarda*".



AZIONE 9 – CREAZIONE SOTTOPASSI FAUNISTICI

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

La presenza di infrastrutture lineari, e più in generale di manufatti di origine antropica, comporta meccanismi di frattura della continuità ambientale del territorio e rappresenta una barriera insormontabile per numerose specie animali.

Modalità realizzative

Le opere consistono nella realizzazione di passaggi sotto strada di dimensioni idonee alla fauna selvatica obiettivo (media taglia), unitamente ad azioni accessorie quali la posa di vegetazione di invito e l'installazione di cartellonistica illustrativa.

Il più delle volte una certa capacità di connessione permane, in quanto l'elemento che genera il corridoio è costituito da un canale irriguo intubato al di sotto della sede stradale. In tali contesti la deframmentazione prevede l'adeguamento del sottopasso alle esigenze della fauna, mediante creazione di una porzione di canale asciutta per permettere il passaggio degli animali.

Per la realizzazione di ecodotti su strade di progetto, la modalità realizzativa è analoga a quella precedente, ad eccezione delle opere di taglio della sede stradale.

AZIONE 10 –POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI ECO-FRUITIVE

Esigenze ecologiche alla base dell'intervento

Individuazione di una rete di itinerari ciclo-pedonali di fruizione paesaggistica al fine di promuovere:

- la percorrenza degli spazi aperti (seppure in continuità con i percorsi presenti in zona urbana);
- la connessione degli spazi aperti attraverso greenways, dove la natura del collegamento assume valenza non solo fruitiva ma anche ecologica, soprattutto se in accompagnamento con opere a verde di tipo lineare (filari complessi, siepi, ecc.).

Modalità realizzative

L'attuazione di tali percorrenze è sempre subordinata ad un consistente equipaggiamento vegetazionale, da definirsi secondo modalità tecniche prestabilite anche in tema di componente verde.



PARTE VI – ~~CAPO VI~~ – QUALITÀ DEL PROGETTO

~~Art. 34~~ Art. 60 ASPETTI AMBIENTALE DEL PROGETTO

Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel “Capo IV - aree 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 alta e molto elevata 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. 14 “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 D.Lgs 152/06 e s.m.i. 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 V - 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 D.Lgs 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’All. 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 D.Lgs 152/06, alla L.R. 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, L. 447/95, L.R. 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 L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all’art. 8 della L. 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’idonea 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 concessione edilizia o per il permesso di costruire 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 (L.R. 17/2000 e s.m.i.) 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 L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.

Prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor:

Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore ed inodore, derivante dal decadimento radioattivo dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce e nei suoli quasi ovunque, con concentrazioni variabili a seconda della tipologia di roccia. Essendo il radon un gas nobile, può liberamente muoversi attraverso le porosità del materiale e raggiungere l'aria in superficie. Nell'aria esterna non raggiunge mai concentrazioni significative e pertanto il rischio di esposizione delle persone è estremamente basso; tuttavia se il gas radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o un luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può raggiungere concentrazioni in aria rilevanti e tali da esporre la popolazione a rischi per la salute.

È fatto obbligo quindi per interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che coinvolga ambienti interrati o seminterrati di edifici privati e/o pubblici eseguire indagini per verificarne i livelli di concentrazione e adottare tecniche costruttive di prevenzione e mitigazione suggerite dalla Direzione Generale Sanità di Regione Lombardia.

Il rispetto del presente articolo va dimostrato con apposita relazione a firma di tecnico abilitato.

~~Art. 35 – ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI~~

~~Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio~~



~~paesaggistico allegato al P.G.T.~~

~~I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all’Art. 33 delle presenti norme “Beni costitutivi del Paesaggio”. Tali norme, rapportate alla realtà del Comune, fanno riferimento all’allegato I alle NTA “Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici” del PTCP della Provincia di Brescia.~~

~~Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 2, Bassa.~~

Art. 61 NORMA TRANSITORIA DI CORRELAZIONE CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Una volta approvato il Regolamento Edilizio adeguato alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, cessano di trovare applicazione i seguenti articoli:

- Art. 17
- Art. 18
- Art. 20 nella parte **Norme generali per i centri storici**