



COMUNE di RUDIANO
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 34 del 8 APRILE 2009

“Piano delle Regole”

Norme tecniche di attuazione

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|--|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Istituto Politecnico:
Rag. A. Straolzini – Dott. E. Bugatti | (aspetti socio-economici) |
| - Brescia Mobilità | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Laura Ziliani | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Professione Ambiente Studio Associato
Dott. Agr. Leonardo Bellini | (aspetti agronomici e ambientali) |

Ottobre 2008 – Aprile 2009

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

PARTE 1^ - 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 ed il 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.

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

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 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi 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 copertura.

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, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, 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 superi i mt. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza) nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- 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 a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso, cioè non inglobati nella sagoma dello stesso fabbricato;
- le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza inferiore o uguale a mt. 2,65 con i relativi spazi di manovra e accesso che non devono superare il 60% dell'intera superficie;
- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superi i mt. 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SLP complessiva 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 soprastante superiore a mt. 2,20;
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della l.r. n. 26/1995 e successive modifiche eccedono 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.

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 spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 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 la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso 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 mt. 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 alto o molto alto.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 non più di mt 1,50 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 mt. 3 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 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 londa 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 linda 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 mt. 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) 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 a squadro 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. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

16 – DF Distanza fra gli edifici: è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadro sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.

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.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

La distanza tra gli edifici 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 radioamatore.

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.

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 65 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 permesso di costruire 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 65 mq., mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.

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

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia gli interventi edilizi sono i seguenti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali di edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6,
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato,
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale (vedi sentenza Corte Costituzionale n. 129/2006),

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire, l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificaione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma comunque la definizione di restauro prevista dall’art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

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 SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE

Nel caso gli interventi ammessi dalle norme di zona prevedano: l’uso di impianti, materiali, cicli produttivi o modalità costruttive (architettura passiva) finalizzati ad un risparmio delle risorse non rinnovabili, oltre quanto già previsto dagli obblighi di legge, o l’impiego di fonti di energie alternative, la capacità edificatoria prevista potrà essere aumentata fino al 10% o altri incentivi, in rapporto alla reale efficacia dell’intervento previsto. Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi di zona, resta ferma la definizione di restauro prevista dall’art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Per beneficiare dell’incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l’attestato di certificazione energetica, prima e dopo l’intervento).

L’Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l’autorizzazione di tale incremento, che andrà comunque rapportato alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico ottenibile.

Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare dell’incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell’incremento sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.

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

- dichiarazione di 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

- D.I.A.

- PerMESSO di costruire convenzionato per le opere di urbanizzazione e i parcheggi e per il taglio degli alloggi

- Piano di Recupero

- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

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 delle 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 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 interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:

- SLP residenziale di progetto da mq. 200 a mq. 800

- SC produttive di progetto da mq. 1.000 a mq. 1.500

- SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 250 a mq. 500

- SC a destinazione mista da mq. 200 a mq. 500.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp o la SC sopraindicate anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

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

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 – DESTINAZIONI D’USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull’esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo 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 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 articolo 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. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 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.

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, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) centri oratori;
- i) 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 agritouristica;
- 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 DI DESTINAZIONE 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 DESTINAZIONE D’USO CON OPERE

I mutamenti di destinazione d’uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) 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 250;
- 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- Cimitero
- 3- Pozzi
- 4- Reticolo idrico minore
- 5- Elettrodotti
- 6- Impianti di depurazione acque
- 7- Metanodotto

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistamate 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 2, 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 Statali e Provinciali: mt. 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 insegne pubblicitarie.

All’interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, 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 – Cimitero

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all’ampliamento delle sue 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.

4 – Reticolo idrico minore

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

5 – Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una 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 (compreensive di monitoraggi in situ) 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 alla Soprintendenza Archeologica 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 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 alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o 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 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.

PARTE II^A – LE ZONE E L’USO DEL SUOLO

TITOLO I – 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 E 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, esplicativa 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 ricoprendere 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.

Utili 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 situ 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 II – 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. 14/2000, 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:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
- media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Ogni nuovo esercizio pertanto dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (almeno il 50%) non inferiore:

- al 120% della superficie linda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
- al 150% della superficie linda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
- al 200% della superficie linda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

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

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

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

L'ammissibilità degli esercizi commerciali 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 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. 500. 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 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. 500. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 120% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie linda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati,
- d) nelle zone "D", 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 grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq) sono ammesse limitatamente alle situazioni esistenti o a piani attuativi già approvati alla data di adozione del P.G.T..

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT 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 collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio ammesso nelle singole zone e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista dalla tipologia "media struttura di vendita" (mq. 1.500)

ART. 16 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

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;
- Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni “cordless” (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computers 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 radiocommunicazione 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 "arie 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 cubicazione 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

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, 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., anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 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.

E' possibile la realizzazione di pergolati con altezza massima di mt. 2,50 mantenendo la distanza minima di mt. 1,50 dal confine nella misura di un pergolato per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e per un massimo di superficie coperta non superiore al 5% della superficie del lotto edificabile. (osservaz. 11/d)

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 le recinzioni potranno essere realizzate in muro pieno per un h di mt. 1,00 e soprastante cancellata o rete fino ad un h max di m. 1.80.

Nelle zone residenziali B e C sono anche ammesse tipologie di recinzione verso strada e spazi pubblici caratterizzate da muro pieno con inserti di vuoto in un rapporto pari al 40% vuoto e 60% pieno, rispettando comunque l'altezza massima di mt. 1,80. (osservaz. 11/g).

Nelle zone produttive le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate con muro pieno fino ad un h max di m. 1.80, oltre la profondità di m. 10.00 dalle strade pubbliche.

Nelle zone agricole e nelle zone ambientali, escluso il Parco dell'Oglio Nord, le recinzazioni dei fondi, sono ammesse solo mediante essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20, salvo particolari esigenze accertate per coltivazioni e allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a mt. 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 venti 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 recinzazioni 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 recinzazioni 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. 5.000.

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) escluso le pensiline a sbalzo e gli impianti tecnologici, quali tunnel per lavaggio automobili, ecc.);

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^o 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 I – ZONA “A”

ART. 20 - NUCLEO ANTICO

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone “A” i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell’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 inedificata, 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 P.G.T. (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 manutenzione.

1 – Norme generali per il nucleo antico

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. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

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

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) Decorì 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. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge 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, affiancameti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducono eccessiva rigidezza e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro e a risanamento conservativo, per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima a pari a mt. 9,00.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di velux, si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) 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 similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

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. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopracitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 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.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della “corte”. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e brolì.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

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 aggetti 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.

2 – Categorie tipologiche

a) Chiese e strutture annesse

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 rustici di case a corte

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

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

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) 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
 - 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;
- 10 – Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

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 riuso 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 a 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.

E' 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 sopprimere 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 modifica 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.

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

Con P.P. o P.R. sono ammesse la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti ma con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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.

5 - Piani attuativi in atto

Per i Piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate.

Norme particolari

- Sugli immobili contraddistinti con il mapp. n. 5 del fg. n. 9 è possibile la realizzazione di mq. 300 di Slp residenziale con permesso di costruire convenzionato a distanza di almeno mt. 10 dal

cascinale di antica formazione esistente con tipologia edilizia compatibile con il contesto e secondo le finiture previste nelle norme generali della zona "A".

- Sugli immobili contraddistinti con il mapp. n. 395 del fg. n. 6 è possibile la realizzazione di mq. 150 di SIp residenziale con permesso di costruire convenzionato con tipologia edilizia compatibile con il contesto e secondo le finiture previste nelle norme generali della zona "A".

- *Sugli immobili contraddistinti con i mapp. 92 e 93 del fg. 7 si conferma la modalità di intervento di restauro e risanamento conservativo. Si precisa comunque che la ristrutturazione, mediante la demolizione e ricostruzione della parte dei volumi esistenti di recente costruzione con l'eliminazione delle superfetazioni sarà possibile mediante Piano di Recupero (osservaz. 6)*

- *Sugli immobili contraddistinti con i mapp. 184-185-186-187-188 e relativi subalterni del fg. 6 attraverso Piano di Recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia con possibilità di cambiamento d'uso. (osservaz. n. 7)*

ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEL NUCLEO ANTICO

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 – ZONA “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

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

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

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone e le sottozone, 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 le seguenti destinazioni:

- 1 - Residenziale;
- 2 - Artigianato di servizio alla residenza
- 3 – Commerciale (vedi art. 15)
 - 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.

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

2 – Tipologie edilizie

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

- a) **edifici unifamiliari con giardino:** sono immobili posti su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro unità familiari
- b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza
- c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali
- d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali
- e) **edifici complessi:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste
- f) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari
- g) **accessori:** sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, locali caldaie, etc.
- h) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

3 – Modalità di intervento

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. 200 a mq. 800 con permesso di costruire convenzionato o con atto 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. 800 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 35,00 mq/ab. di cui minimo 10 per parcheggi.

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

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) e b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c) - d) - e) f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a) – b) – c) e d).

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

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) – d) – e) f) = mt. 10,50 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 fronteggiantesi non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' 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.

Nei lotti di completamento nell'ambito dei disposti della Legge 122 deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio, esterno alla recinzione.

Sono esentati da questo obbligo gli interventi di sopralzo finalizzati all'ottenimento di una sola nuova unità abitativa, nei casi in cui l'edificio abbia una distanza dal fronte strada inferiore a m. 5.

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.

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 maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti anche se superiore a quelli consentiti.

ART. 23 - ZONA "C" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO

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

Per le destinazioni d'uso vedi zone "B" e norme speciali per gli insediamenti commerciali (art. 15).

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

- Per il P.L. “Marnina” in riferimento ai mapp. 630 e 635 del fg. 9 è possibile trasferire mc. 700 in altra zona o altro lotto sempre edificabile con uguale destinazione d’uso. (osservaz. n. 5)

ART. 24 - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La zona fa riferimento al progetto e alle norme contenute nel P.I.I. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 61 del 24/09/2008.

ART. 25 – PIANO DI RECUPERO – via Caduti

L’immobile è interessato da un fabbricato per attività produttive in via di dismissione, inserito in un quartiere residenziale.

E’ ammessa la riconversione d’uso con obbligo di Piano di recupero.

Sono ammesse le destinazioni d’uso previste nella zona “B” residenziale.

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

Per le destinazioni commerciali e terziaria è ammessa una SLP massima di mq. 2.250 con superficie di vendita massima di mq. 1.500; la SLP residenziale può essere di mq. 2.250.

Per altri indici e parametri vedi zona “B”.

Gli standard previsti dal Piano dei Servizi relativi ai parcheggi per il commerciale devono essere ceduti *in loco per il 50%*, mentre la parte rimanente di standard può essere monetizzata; per la residenza deve essere comunque ritrovata *in loco una superficie per parcheggi pari a mq. 10 per abitante*. (osservaz. 8/a)

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

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 produttiva consolidata e di completamento, “D2” - zona produttiva mista consolidata e di completamento “D3” – zona commerciale consolidata e di completamento, “D4” - zona produttiva di espansione in atto.

Modalità di intervento

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, ampliamento demolizione e ricostruzione 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 purché venga garantita la percentuale del lotto a verde o a parcheggi nella misura minima del 20% del lotto..

- 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 piano, 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 NO_x 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).

ART. 26.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

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

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 riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., con i seguenti indici:

- massimo mq. 150 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti fino a mq. 2000;
- mq/mq 0,08 residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti da mq. 2001 a mq. 4000;
- massimo mq. 330 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.), compreso l'esistente, per lotti oltre mq. 4001.

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.

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.

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

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 1,2 mq/mq

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

H - Altezza: max 10,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

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: $D=H$ e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

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

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della Slp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Norme particolari

- Per la zona "D1" posta in via I° Traversa ang. via degli Artigiani non è possibile la destinazione d'uso di attività di gestione dei rifiuti e risanamento in quanto adiacente alla zona "D2" mista. (osservaz. 11/a).

ART. 26.2 – “D2” – ZONA PRODUTTIVA MISTA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona è costituita prevalentemente da insediamenti di magazzini e attività artigianali compatibili con la residenza, da attività espositive e commerciali all'ingrosso e da residenze.

1 – Destinazioni d’uso

Sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

- 1 - Residenziale
- 2 – Artigianato di servizio alla residenza.,
- 3 – Commerciale (vedi art. 15)
 - a) Esercizi di vicinato
 - b) Medie 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)
- 6 - Terziaria
- 7 - Ricettiva - alberghiera
- 8 - Attività private di servizio sociale.

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

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

- destinazione residenziale:

UF max 0,30 mq/mq. sul lotto di pertinenza alla data di adozione del PG.T.,
per gli altri indici e parametri vedi zona “B”.

- per le altre destinazioni ammesse:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,8 mq/mq

RC – Rapporto di copertura: max 40% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 10,50 mt.

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: D=H e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

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

Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SIp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Devono essere rispettate le norme speciali per gli insediamenti commerciali di cui all’art. 15 delle presenti NTA.

ART. 26.3 - “D3” – ZONA COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Comprende gli insediamenti esistenti commerciali e direzionali.

1– Destinazioni d’uso

a) 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:

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. 220 complessivi, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.)

3 - Commerciale:

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar,
- f) centri di telefonia in sede fissa (phone center).

9 - Di spettacolo:

- c) ludico-ricreative.

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

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20%

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,50 mq/mq.

H - Altezza: max mt 10,50

DS – Distanza dalle strade: D=H e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano

DC – Distanza dai confini: pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a mt. 5 per le pareti finestrate

DF – Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10 dalle pareti finestrate.

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

ART. 26.4 – “D4” ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi già approvati ed ancora vigenti, in corso di attuazione.

In tali zone sono confermate le destinazioni d'uso, le coperture, le volumetrie, le superfici lorde di pavimento ed ogni altro impegno previsto dalla relativa convenzione urbanistica.

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguono le norme della zona “D1”

1 – Destinazioni d'uso

Valgono le prescrizioni per la zona “D1”.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo.

Alla scadenza della convenzione urbanistica, gli eventuali lotti liberi potranno essere edificati con singoli permessi di costruire o D.I.A. nel rispetto degli indici e parametri della convenzione originaria.

Nel caso di opere di urbanizzazione non completate o non collaudate, l'edificazione potrà avvenire previo nuova convenzione urbanistica, fatti salvi gli indici e parametri della precedente.

ART. 27 - ATE – AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO

Il P.G.T. delimita l'area nella quale è consentita l'attività estrattiva in modo conforme a quanto previsto dal Piano Provinciale delle Cave ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 18/82 e successive modifiche e integrazioni.

Alla cessazione dell'attività di cava, le nuove destinazioni dei suoli dovranno essere definite attraverso apposito Piano di Recupero al fine di recepire quanto previsto dalle previsioni di recupero inserite nel Piano Cave.

CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA

ART. 28 – ZONA “E” AGRICOLA STRATEGICA

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 subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolar 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, 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:

f) attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, forestale e/o ambientale; tali destinazioni d’uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano Particolareggiato da parte dei soggetti interessati, che comunque deve prevedere la relazione di sensibilità.

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 agritouristica;

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 agli artt. 59-60 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

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 “E” è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dall’art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

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 edili potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti pianoaltimetrici 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 estraniazione 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. .

Nella zona "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.

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 di 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 sopraspecificati	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 ortoflorovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.

H = max mt. 9,00, solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore che dovrà essere documentata.

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 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. 1044 e mai inferiore a mt. 10

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.

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

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

Considerato che il territorio agricolo di Rudiano 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 reflujo, 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 affitanza 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 Rudiano o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, 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.

a_{4.2}) Territorio comunale “vulnerabile” in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

Le norme sopraelencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del comune di Rudiano 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 a 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 Rudiano, 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 stoccati 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 P.G.T. 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. 1044 e non inferiore a mt. 10

Norme particolari

Sull'immobile contraddistinto con il mapp. 132p. del fg. n. 3 nell'area contornata è possibile la realizzazione di mq. 400 di Slp residenziale per la realizzazione di almeno due abitazioni (osservaz. n. 9) per una migliore conformazione volumetrica della zona che prevede anche la demolizione di superfetazioni.

Dovrà essere proposta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e dovranno essere utilizzati tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Norme di tutela paesaggistica

Dato il contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi, qualsiasi intervento che comporta trasformazione urbanistica o edilizia dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 34 delle presenti NdA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona.

ART. 29 - ZONA "E1 - AGRO-PRODUTTIVA

Nella zona agro-produttiva sono consentite costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli ed allevamenti con caratteristiche industriali ed eventuali attività produttive comunque legate all'agricoltura.

E' vietata la destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il proprietario e per il custode nella misura massima di mq. 150 di superficie linda di pavimento per ogni alloggio.

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

L'ampliamento e la ristrutturazione degli immobili esistenti sono subordinati a piano attuativo con l'applicazione anche dello standard aggiuntivo di qualità come previsto dal Piano dei Servizi nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:

RC – Rapporto di copertura: max 50% del lotto di pertinenza

H = m. 9.00 (esclusi i silos ed i volumi tecnologici);

DC = mai inferiore a m. 7,50;

DS = minimo m. 20.00 o quella prevista nelle tavole di uso del suolo;

DF = minimo m. 10,00.

L'area per parcheggi dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto.

L'area destinata a verde permeabile dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto con l'obbligo della piantumazione lungo i confini.

Disposizioni particolari:

il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.

Norme particolari

- *Sui mappali n. 55 – 56 e 57 del fg. 12 con permesso di costruire convenzionato è possibile la realizzazione di una attività florovivaistica ed annessa abitazione. (osservaz. n. 1)*

- *Sui mappali n. 486 e 487 del fg. 8 è possibile anche la realizzazione di costruzioni adibite all'esercizio di attività artigianali di servizio. (osservaz. n. 12)*

Incidenza del progetto

Gli interventi sugli immobili sono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 30 – EDIFICI RURALI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Appartengono a questa classificazione gli insediamenti rurali di interesse ambientale identificati nelle tavole dell'uso del suolo in scala 1:5.000 e 1:3.000.

1. Destinazioni d'uso

Essendo tali insediamenti 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.

E' ammessa la destinazioni 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.

- Previo permesso di costruire convenzionato sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

2. Modalità di intervento

Per questi edifici sono possibili interventi di risanamento, restauro e straordinaria manutenzione secondo le specifiche norme della zona in cui sono ubicati ed alle seguenti prescrizioni:

- sono ammessi il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote ;
- salvaguardia e valorizzazione delle strutture a volte;
- il mantenimento delle strutture verticali portanti fatti salvi i casi di impossibilità statica dimostrata;
- possibilità di aperture 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;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali;
- non è ammessa la chiusura di logge e portici, dove è ammesso solo l'inserimento di vani scala e servizi igienici;
- è ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse) ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri;
- è obbligo per quanto riguarda le coperture, impiegare materiale tradizionale;
- i serramenti esterni saranno in ante o griglie in legno;
- le facciate dovranno essere intonacate e dipinte con materiali e tecniche tradizionali;
- nel caso di locali al piano terra con altezza interna inferiore alla regolamentare, e qualora non sia possibile recuperare una maggiore altezza all'interno delle altezze e sagome esistenti, potrà essere ammesso un innalzamento del profilo del tetto senza alterare la pendenza delle falde, per una quota strettamente necessaria al raggiungimento dei requisiti normativi;
- nei cortili non è ammessa l'occupazione del sottosuolo, salvo che per la collocazione di caldaie per riscaldamento.
- valgono inoltre le prescrizioni generali di cui all'art. 20.

Il progetto dovrà essere integrato con un programma di salvaguardia, valorizzazione ed integrazione di essenze arboree autoctone nell'intorno.

E' sempre ammessa per questi edifici la destinazione pubblica o di interesse pubblico.

Disposizioni particolari

- Per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto 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. 300 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 l'insediamento agricolo di valore storico ambientale "Cascina Fenilazzo" è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti non residenziali mediante Piano Particolareggiato. 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. 65.

Incidenza del progetto

Gli interventi sugli immobili sono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 31 - EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA E DI SALVAGUARDIA

In conformità alle norme recate dalla L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, la carta di uso del suolo (tav. n. 1 e 1.a), ha classificato le attività extra-agricole che si intendono mantenere o potenziare con apposita simbologia, riconoscendo le diverse destinazioni d'uso: residenza o altra destinazione d'uso non agricola. Tale individuazione scorpora i fabbricati individuati dalle zone agricole e ambientali insieme con le loro pertinenze scoperte.

Per questi edifici contrassegnati con un cerchio sono ammessi il risanamento, la ristrutturazione e l'ampliamento una tantum corrispondente al 20% della SIp preesistente con destinazione d'uso già in atto o per la residenza.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Incidenza del progetto

Gli interventi sugli immobili sono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 32 - ZONA DI SALVAGUARDIA

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 residenziale 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 P.G.T., escluse le stalle, nella misura massima del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie.

E' 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 "E" agricola.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici isolati.

E' 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 "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona 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 recinzazioni valgono le prescrizioni dell'art. 18 delle presenti NTA.

Norme particolari

- *Sul mappale n. 142p. del fg. n. 8 è possibile la costruzione di strutture adibite a magazzino e/o deposito attrezzi, nonché adibite a residenza come da planimetria allegata all'osservazione con l'obbligo di mantenere una distanza minima dai fabbricati di mt. 30 dalla sede stradale della circonvallazione est, rispettando i coni visivi da est-ovest.*

Dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno a non convertire in stalle le nuove costruzioni. (osservaz. n. 15).

- Con la cessione di parte dei mappali n. 63 e 103 del fg. 3 all'Amministrazione Comunale per dare prioritariamente continuità alla fascia di rispetto stradale da piantumare a verde lungo la circonvallazione, quale elemento di compensazione anche ambientale, viene ceduta quale compensazione una Slp massima di mq. 200 per abitazione da ritrovarsi in ambiti di possibile trasformazione in cui l'Amministrazione Comunale ha superfici di pertinenza o in lotti edificabili di proprietà. (osservaz. 2)

Incidenza del progetto

Gli interventi sugli immobili sono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 33 - PARCO REGIONALE OGLO NORD

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

- Zona di iniziativa comunale orientata (Zico)
- Zona di interesse naturalistico – paesistico
- Zona agricola di prima fascia di tutela
- Zona agricola di seconda fascia di tutela
- Lanche e Paleomeandri con presenza di acque stagnanti
- Preesistenze rurali di significativo valore paesistico-ambientale
- Preesistenze rurali attualmente produttive di significativo valore paesistico-ambientale
- Impianti tecnologici e servizi a rete

Per le preesistenze rurali di significativo valore paesistico-ambientale e le preesistenze rurali attualmente produttive di significativo valore paesistico-ambientale, valgono le norme più restrittive previste dall'art. 30 delle presenti N.T.A. per la parte individuata quale edificio rurale di interesse storico ambientale.

Piano di Recupero

Nella Zona di Iniziativa Comunale Orientata attraverso piano di recupero è ammessa la riconversione degli immobili, nei limiti dei volumi esistenti all'atto di adozione del presente P.G.T., con le seguenti destinazioni al servizio del parco con riferimento all'art. 8 delle presenti NTA :

12.b – attività agritouristica,
7 - attività ricettivo-alberghiera

E' altresì ammessa la destinazione residenziale 1) per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale di custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220 complessivi, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.)

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

Norme particolari

- Sull'immobile contraddistinto con il mapp. 121 del fg. 1 è possibile la realizzazione di *massimo 3 abitazioni fino ad un massimo di mq. 200 di Slp per abitazione.*(osservaz. n. 13)

Dovrà essere proposta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e dovranno essere utilizzati tipologie costruttive e materiali tradizionali.

- *Sul mappale n. 158 del fg. 1 è possibile la realizzazione di una Slp residenziale fino ad un massimo di mq. 200.* (osservaz. n. 14)

Norme di tutela paesaggistica

Dato il contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi, qualsiasi intervento che comporta trasformazione urbanistica o edilizia dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 34 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona.

Incidenza del progetto

Gli interventi sugli immobili sono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Art. 34 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Rudiano desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono

presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria di beni costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee in cui si trovano e delle relative norme.

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 4 della carta condivisa del paesaggio del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T..

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Corpi idrici principali: Fiume Oglio 2..Terrazzi naturali
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	3. Seminativi e prati stabili 4. Aree agricole di valenza paesistica 5. Canali irrigui e rogge 6. Edifici di interesse storico-ambientale (cascine)
Componenti del paesaggio storico-culturale	7. Rete stradale storica e secondaria principale 8. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	9. Nucleo antico 10. Ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica	11. Punti e visuali panoramiche 12. Piste ciclabili di valenza paesistica
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	13. Aree estrattive

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

1 – *Corpi idrici principali: Fiume Oglio e aree adiacenti*

Prevalgono le norme di attuazione previste dal P.T.C. del Parco Regionale Oglio Nord.
Inoltre si individuano i seguenti indirizzi di tutela:

Corsi d'acqua

La categoria comprende i corsi d'acqua naturali principali: il fiume Oglio, 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 perimettrata da arginature.

Morfologie dei corsi d'acqua

Si tratta di tutte quelle conformazioni morfologiche particolari presenti negli ambiti dei corsi d'acqua e che spesso costituiscono elementi di notevole rilevanza visiva e/o di interesse scientifico.

Tra le morfologie dei corsi d'acqua sono individuabili i seguenti elementi:

Aree adiacenti

Sono aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, 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

Indirizzi di tutela

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

Fiume Oglio

- Tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico del corso 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 del corso d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati al corso d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- Sono vietati 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 sull'alveo (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 del corso 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 del corso 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.
- Sono da 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 del corso 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.

Morfologie del corso d'acqua

- Sono vietate le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza fisica delle emergenze, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza.

- Sono da favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.
- Sono da limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.
- Sono da vietare i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione.

Per l'utilizzo agricolo

- Fiume Oglio
- Morfologie del corso d'acqua
- Aree adiacenti

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

- Sono vietati anche a fini culturali agricoli:
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

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

Fiume Oglio

Morfologie del corso d'acqua

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

Aree adiacenti

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio ponderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con ll'Ente Parco attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Fiume Oglio

Morfologie del corso d'acqua

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

Aree adiacenti

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

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

2 - Terrazzi naturali

Nell'ambito del fiume Oglio è riconoscibile 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 intensamente utilizzati anche a fini insediativi. La valenza visiva dei terrazzi è forte rispetto a punti di vista collocati a quote relativamente elevate.

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;

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

- Nella costruzione di strade, anche a carattere agro-silvo-pastorale, e di elettirodotti, si dovrà privilegiare il passaggio a margine dei ripiani, piuttosto che il loro intaglio trasversale.
- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria ambientale.

A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, accordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale.

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purchè gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sul paesaggio.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati :

Tali costruzioni saranno comunque subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, qualora previsto dal P.G.T. e dal P.T.C. del Parco, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica, previo studio di incidenza paesistica del progetto.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

3 - Seminativi e prati stabili

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.

Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti culturali, geo-pedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, media e orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.

La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria e del sistema dei canali d'irrigazione, costituiscono con taluni manufatti, gli elementi geometrici ordinatori dell'immagine paesistica della componente.

Indirizzi di tutela

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

Ogni intervento ammesso deve essere finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.

- Sono da evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di compatti agricoli produttivi compatti ed unitari.

- Sono altresì vietati gli interventi modificativi dei caratteri salienti del reticollo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Per l'utilizzo agricolo

- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo.

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

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

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva intensiva previsti dal P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigare l'impatto sull'ambiente.

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- Per quanto concerne all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati, le previsioni del P.G.T. sono subordinate alla redazione di uno studio paesistico di dettaglio e di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, sono evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

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

4 – Aree agricole di valenza paesistica

Sono aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica, costituiti da elementi di particolare caratterizzazione del paesaggio dell'antropizzazione culturale.

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

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

Indirizzi di tutela

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

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

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi a quelli caratteristici dei luoghi e alle indicazioni discendenti dallo studio paesistico comunale.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.
- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali, agricoli e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

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

5 – Canali irrigui, rogge

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

Indirizzi di tutela

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

- Sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica.
- E' necessaria la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Sono necessarie la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- E' necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
- 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.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioramento o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da uno studio paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

Per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini culturali agricoli:

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

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

6 – Edifici di interesse storico-ambientale (cascine)

L'architettura rurale storica presente sul territorio di Rudiano è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento così come si è venuto a definire in sede storica.

L'evoluzione storica dei presidi produttivi ha modificato pesantemente la modalità della presenza umana e parzialmente dell'utilizzo dei manufatti.

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le case padronali, le cascine ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela.

Indirizzi di tutela

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

- E' necessaria la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici come previsto all'art. 30 delle presenti norme di attuazione.
- Sono necessari la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.
- E' necessario conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei agricoli e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità.

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

- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico e tipologico,
- la salvaguardia e il recupero dei caratteri materici e formali,
- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.,
- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto),
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- Per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono "luoghi di rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico culturale, è garantita dal Piano la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo,
- la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

Per l'utilizzo agricolo:

- L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica specifica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrastò con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative dell'edificio storico).
- Gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.
- Secondo le condizioni di compatibilità sopra esposte, sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica dagli strumenti di dettaglio attuativo e/o progettuale.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

7 - 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.

Indirizzi di tutela

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

- E' necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopedonali che permetta – a partire dal nucleo urbano – un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.
- Il piano ha individuato idonee fasce di “rispetto” dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabile dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo:

L'utilizzo agricolo delle fasce di rispetto è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.

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

- Per gli elementi lineari delle infrastrutture viari e per quelli areali delle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio ponderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrastò con il contesto) e/o occlusione.
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

- Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni.

8 – Architetture e manufatti storici puntuali

Il Piano anche su indicazione del P.T.C.P. e dal P.T.C. del Parco Oglio Nord individua dei luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.

Indirizzi di tutela

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

Il Piano garantisce le seguenti azioni:

- salvaguardia dell'impianto planovolumetrico.
- salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

- Sono necessarie la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

9 – Il nucleo antico

E' il nucleo storico nel suo complesso.

Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresenta punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Indirizzi di tutela

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

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia già previste all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.

Sono comunque necessarie:

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

Sono vietate:

- le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici.

10 – Ambiti delle trasformazioni condizionate

Sono gli ambiti, prevalentemente inedificati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto.

Sono aree caratterizzate 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 conurbativa.

Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.

L'individuazione delle direzioni dello sviluppo urbano, da verificarsi e dettagliarsi in sede di piano paesistico comunale, è da ricercarsi coerentemente agli indirizzi di tutela delle componenti areali, lineari o puntuali interessate.

La cartografia del P.G.T. in coerenza con il P.T.C.P. indica le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate.

Indirizzi di tutela

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

- Gli Interventi dovranno essere finalizzati al governo dei processi 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.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che vengono emanate nello studio paesistico. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATI VE DEL PAESAGGIO

11 – Punti panoramici - Visuali panoramiche

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo fra cui le varie strade provinciali e comunali immagilate nel territorio.

I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata spesso dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Indirizzi di tutela

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

- È necessaria la salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- è necessario migliorare le condizioni di visibilità,
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi,
- è vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria,
- L'impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

12 – Piste ciclabili di valenza paesistica

Sono percorsi che attraversano contesti periurbani e agricoli tipici della pianura e significativi in quanto consentono una fruizione del paesaggio agrario e naturale. Le piste ciclabili di maggior valenza paesistica sono quelle che attraversano da nord a sud il Parco Regionale Oglio Nord.

Indirizzi di tutela

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

- È necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.
- Le percorrenze individuate sulla tavola devono essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.

- E' necessaria la creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta ecc.

COMPONENTI DI CRITICITA' E DEGRADO DEL PAESAGGIO

13 – Aree estrattive

Sono le aree interessate da attività estrattive loro contesti.

Indirizzi di tutela

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

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

Nel territorio comunale di Rudiano si individuano:

2= sensibilità paesistica bassa	Interessa i poli produttivi esistenti a nord del territorio e la zona a cava.
3= sensibilità paesistica media	Interessa il centro abitato sviluppatosi dopo gli anni '60 del secolo scorso e gran parte della zona agricola produttiva posta ad est e a nord della circonvallazione provinciale.
4= sensibilità paesistica elevata	Interessa il nucleo antico, le fasce poste lungo le rogge e le strade storiche, la fascia posta lungo la nuova circonvallazione provinciale, quale visuale panoramica, gli edifici di interesse storico-ambientale posti in zona agricola e la zona ad ovest della strada per Roccafranca, esclusa dal P.T.C. dell'Oglio.
5= sensibilità paesistica molto elevata	Interessa tutta l'area inclusa nel Parco Regionale Oglio Nord.

Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni degli immobili esistenti o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica media 3) posti lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dallo studio paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nelle zone con classe di sensibilità elevata e molto elevata 4) e 5) le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni di immobili esistenti sono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto come quelli posti nella sensibilità paesistica media.

Sono consentite opere pubbliche e di risanamento agricolo. (osservaz. 11/h)

CAPO V - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

ART. 35 - DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Rudiano di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO (Tav. 6) realizzata in scala 1:5.000.

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

Sono state individuate diverse sottoclassi di seguito elencate, in funzione degli ambiti riconosciuti:

4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4b - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:

4b1 - Reticolo idrico principale di competenza regionale

4b2 - Reticolo idrico minore di competenza comunale

4b3 - Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica "Sinistra Oglio"

Al suo interno si applica il Regolamento allegato allo *Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore*.

4c – Fascia di deflusso della piena (Fascia A e Fascia B)

Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Per il pozzo Rurale), dal momento che la pratica relativa alla delimitazione della zona di rispetto con criterio temporale è in via di approvazione, sulla tavola è stata riportata sia la zona di rispetto definita con criterio temporale (3a) che quella definita con metodo geometrico (3a*). Non appena sarà approvata la zona di rispetto con criterio temporale, quella con metodo geometrico decadrà.

Nella zona di rispetto delle captazioni valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto", contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Nelle zone di rispetto dei pozzi è vietato l'inserimento di insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia.

3b - Fasce di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale

Al loro interno si applica il Regolamento allegato allo *Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore*.

3c - Area di inondazione per piena catastrofica del F. Oglio (Fascia C)

3c* - Area interessata dall'esondazione del 1993

All'interno dell'area interessata dall'esondazione del 1993 (3c*) è vietata la realizzazione di nuovi edifici.

Sono consentiti:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e di volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e di volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e che non concorrono ad incrementare il carico insediativo.

La porzione rimanente di Fascia C del PAI (3c) potrebbe essere raggiunta dalle acque del F. Oglio solo in occasione di eventi eccezionali, per i quali non sono attesi fenomeni di particolare pericolosità nell'area 3c stessa.

Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

3d - Area di maggiore pericolosità sismica locale: zona di ciglio scarpata.

L'area cartografata comprende, oltre alla scarpata, una fascia a monte del ciglio superiore di ampiezza pari a 10 m (misurata dal ciglio superiore) ed una fascia a valle della scarpata di ampiezza pari a 10 m (misurata dal piede della scarpata). Lungo la scarpata potrebbero verificarsi, a seguito di un terremoto, fenomeni di instabilità dinamica, in particolare nei tratti più acclivi.

È vietata la realizzazione di edifici.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono ammissibili infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché ne sia dimostrata la compatibilità con lo stato di rischio.

3e - Area caratterizzata dalla presenza di forme fluviali ben conservate

Al loro interno è vietata la realizzazione di interventi che possono modificare la morfologia del territorio, influenzare in modo negativo il regime dei fontanili, le aree umide, la vegetazione naturale, le caratteristiche chimico-fisiche della falda acquifera e determinare un impatto paesistico negativo.

Sono ammissibili infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili.

3f - Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F.Oglio, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto o molto alto

In questa classe sono state inserite le aree appartenenti alla valle fluviale, all'interno delle quali i segni geomorfologici non sono così evidenti e significativi come nelle aree appartenenti alla classe 3e. Tuttavia tali aree compongono un paesaggio geomorfologico unitario con le aree più pregiate e di conseguenza vanno vietati quegli interventi che comportano una modifica della morfologia o un impatto paesistico negativo.

Inoltre, all'interno di questa classe, considerato che si tratta di aree caratterizzate da un grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto o molto alto, la realizzazione di interventi potenzialmente idroinquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

2 - Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto.

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti.

In caso di insediamenti produttivi assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 (per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) la relazione geologica e geotecnica (da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti) verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)

CAPO VI - QUALITA' DEL PROGETTO

ART. 36 - ASPETTI AMBIENTALI DI 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 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 ricevitore posto all’interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/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.

INDICE

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE	pag.	1
PARTE I	NORME GENERALI	"	1
Titolo I	Disposizioni preliminari	"	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	"	1
Art. 2	Finalità delle norme	"	1
Titolo II	Indici e parametri urbanistico-edilizi	"	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	"	1
Titolo III	Tipi di intervento – Norme particolari – Strumenti di attuazione	"	6
Art. 4	Interventi edilizi	"	6
Art. 5	Norme particolari per le ristrutturazioni	"	7
Art. 6	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	"	7
Art. 7	Strumenti di attuazione	"	7
Titolo IV	Destinazioni d'uso e loro mutamenti	"	9
Art. 8	Destinazioni d'uso	"	9
Art. 9	Mutamenti di destinazione d'uso	"	11
Art. 10	Mutamenti di destinazione d'uso con opere	"	11
Titolo V	Aree con limitazioni o vincoli	"	12
Art. 11	Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione	"	12
Art. 12	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	"	13
PARTE II	LE ZONE E L'USO DEL SUOLO	"	15
Titolo I	Disposizioni generali	"	15
Art. 13	Suddivisione in zone omogenee	"	15
Art. 14	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	"	15
Titolo II	Disposizioni particolari	"	16
Art. 15	Norme speciali per gli insediamenti commerciali	"	16
Art. 16	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	"	17
Art. 17	Depositi attrezzi da giardino	"	19
Art. 18	Recinzioni	"	19
Art. 19	Norme speciali per i distributori di carburante	"	20
CAPO II	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	"	21
Titolo I	Zona "A"	"	21
Art. 20	Nucleo antico	"	21
Art. 21	Attività edilizia nel nucleo antico	"	28
Titolo II	Edilizia residenziale contemporanea	"	29
Art. 22	Zona "B" – Residenziale consolidata e di completamento	"	29
Art. 23	Zona "C" – Residenziale di espansione in atto	"	31
Art. 24	Programma Integrato di intervento	"	31
Art. 25	Piano di recupero – via Caduti	"	31

Titolo III	Edilizia produttiva	pag.	31
Art. 26	Zone "D"	"	31
Art. 26.1	Zona „D1“ – zona produttiva consolidata e di completamento	"	32
Art. 26.2	Zona „D2“ – zona produttiva mista consolidata e di completamento	"	34
Art. 26.3	Zona „D3“ – zona commerciale consolidata e di completamento	"	34
Art. 26.4	Zona „D4“ – zona produttiva di espansione in atto	"	35
Art. 27	ATE – Ambito territoriale estrattivo	"	35
CAPO III	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	"	36
Art. 28	Zona "E" – Agricola strategica	"	36
Art. 29	Zona "E1" – Agro-produttiva	"	43
Art. 30	Edifici rurali di interesse storico-ambientale	"	43
Art. 31	Edifici non adibiti ad usi agricoli in zona agricola e di salvaguardia	"	44
CAPO IV	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	"	46
Art. 32	Zona di salvaguardia	"	46
Art. 33	Parco Regionale Oglio Nord	"	46
Art. 34	Beni costitutivi del paesaggio	"	47
CAPO V	CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA	"	62
Art. 35	Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione	,,	62
CAPO VI	QUALITA' DEL PROGETTO	"	65
Art. 36	Aspetti ambientali di progetto	"	65