



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO E AL PIANO DELLE REGOLE

**CITTÀ DI ROVATO**

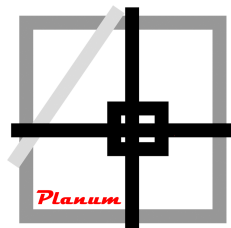
COMMITTENTE  
**CITTÀ DI ROVATO**  
Via Lamarmora 7  
CAP - 25038 - ROVATO (BS)  
Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217  
email: [ufficio.tecnico@comune.rovato.bs.it](mailto:ufficio.tecnico@comune.rovato.bs.it)  
P.IVA 00563420983 - C.F. 00450610175  
Sindaco: TIZIANO BELOTTI  
Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI  
Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

## PIANO DELLE REGOLE P0 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICE COMMESSA: 009RVT  
FASE: 04 - APPROVAZIONE  
REVISIONE: 01  
DATA: APRILE 2018

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTISTA



**Planum**

**Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)  
tel - fax: 0365374499 - web: [planumstudio.it](http://planumstudio.it)  
email: [info@planumstudio.it](mailto:info@planumstudio.it) - pec: [pec@pec.planumstudio.it](mailto:pec@pec.planumstudio.it)  
P.IVA - C.F.:03871130989

COLLABORATORI  
Pian. DAVIDE MORETTI



**Indice**

|                                                                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>                                                                                                        | <b>7</b>  |
| Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio .....                                                                                           | 7         |
| Art. 2 Principi e contenuti del Piano delle Regole .....                                                                                                        | 7         |
| Art. 3 Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni .....                                                                                             | 7         |
| Art. 4 Elaborati del Piano delle Regole .....                                                                                                                   | 8         |
| <b>TITOLO II - GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI.....</b>                                                                                   | <b>8</b>  |
| Art. 5 Definizioni, linguaggio, specifiche .....                                                                                                                | 8         |
| Art. 6 Destinazioni d'uso .....                                                                                                                                 | 15        |
| Art. 7 Categorie di interventi edilizi .....                                                                                                                    | 17        |
| <b>TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI.....</b>                                                                                                              | <b>17</b> |
| Art. 8 Edificabilità ed uso del suolo.....                                                                                                                      | 17        |
| Art. 9 Urbanizzazioni e compensazioni territoriali .....                                                                                                        | 18        |
| Art. 10 Mitigazioni ambientali .....                                                                                                                            | 20        |
| <b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA .....</b>                                                                                                   | <b>20</b> |
| Art. 11 Componente paesaggistica del PGT .....                                                                                                                  | 20        |
| Art. 12 Raccordo con il DDP .....                                                                                                                               | 20        |
| Art. 13 Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico.....                                                                                                   | 21        |
| 13.1 Beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ..... | 21        |
| 13.2 Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata.....                                                                        | 24        |
| 13.3 Beni storico architettonici. Precisazioni.....                                                                                                             | 34        |
| Art. 14 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso.....                                                                                             | 34        |
| Art. 15 Esame paesaggistico dei progetti e valutazioni ambientali.....                                                                                          | 37        |
| <b>TITOLO V - DISPOSIZIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E, SISMICA.....</b>                                                                               | <b>38</b> |
| Art. 16 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....                                                                                                      | 38        |
| <b>TITOLO VI - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI. MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI. ....</b>                                                                        | <b>41</b> |
| Art. 17 Attuazione del PGT .....                                                                                                                                | 41        |
| Art. 18 Permesso di costruire convenzionato .....                                                                                                               | 42        |
| Art. 19 Dotazione minima di aree per servizi pubblici.....                                                                                                      | 44        |
| Art. 20 Dotazione di parcheggi privati .....                                                                                                                    | 45        |
| Art. 21 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso .....                                                                                                    | 45        |
| Art. 22 Sottotetti .....                                                                                                                                        | 46        |
| Art. 23 Omissis.....                                                                                                                                            | 47        |
| <b>TITOLO VII – ARTICOLAZIONE, CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>                                                                     | <b>47</b> |
| Art. 24 Articolazione del territorio comunale.....                                                                                                              | 47        |
| Art. 25 Tessuti storici.....                                                                                                                                    | 49        |
| 25.1 Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale .....                                                                                                      | 54        |
| 25.2 Categoria A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico .....                                                                                | 56        |
| 25.3 Categoria A3 – Edifici di interesse storico ed ambientale .....                                                                                            | 58        |
| 25.4 Categoria A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati .....                                                                          | 59        |
| 25.5 Categoria A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni .....                                                                         | 60        |
| 25.6 Categoria A6 – Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico .....                                                                               | 61        |
| 25.7 Categoria A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico .....                                                                                           | 61        |
| 25.8 Categoria A8 - Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico.....                                                                   | 62        |
| 25.9 Categoria A9 – Aree di recupero soggette a piano attuativo .....                                                                                           | 62        |
| 25.10 Categoria A10 – Giardino storico.....                                                                                                                     | 63        |
| 25.11 Categoria A11 – Broli, verde a giardino e parco privato .....                                                                                             | 63        |
| Art. 26 Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente .....                                                                                        | 63        |
| 26.1 B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità.....                                                                                   | 65        |
| 26.2 B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità .....                                                                                  | 66        |
| 26.3 B3 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità .....                                                                                  | 66        |
| 26.4 B4 – tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso.....                                                                   | 67        |
| 26.5 B5 – tessuti ed episodi edilizi residenziali a bassa densità-ville con parco.....                                                                          | 67        |
| Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale.....                                                                 | 68        |
| 27.1 D1 – Produttivo artigianale e industriale .....                                                                                                            | 68        |
| 27.2 D2 – Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso .....                                                                                     | 70        |
| 27.3 D3 – Capialdi della produzione industriale .....                                                                                                           | 72        |
| 27.4 D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione .....                                                                                | 73        |

|                                                                    |                                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 27.5                                                               | Tessuti urbani complessi perimetrati .....                                                                             | 74         |
| 27.6                                                               | D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità .....                               | 74         |
| 27.7                                                               | Impianti di distribuzione di carburanti esistenti posti in ambiti diversi da D5.....                                   | 75         |
| 27.8                                                               | DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali .....                                                        | 76         |
| Art. 28                                                            | Tessuto in trasformazione .....                                                                                        | 77         |
| Art. 29                                                            | Aree di degrado paesistico .....                                                                                       | 78         |
| 29.1.                                                              | Aree di escavazione in atto o autorizzate .....                                                                        | 78         |
| 29.2.                                                              | Aree di escavazione dismesse .....                                                                                     | 78         |
| 29.3.                                                              | Aree adibite a discarica in atto o concluse.....                                                                       | 78         |
| 29.4.                                                              | Ambiti assoggettati a specifica tutela proposti. PLIS Macogna.....                                                     | 78         |
| Art. 30                                                            | Territorio rurale – E.....                                                                                             | 78         |
| 30.1                                                               | E1 - Aree agricole della pianura produttiva.....                                                                       | 80         |
| 30.2                                                               | E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione.....                                                             | 83         |
| 30.3                                                               | E3 – Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica .....                                             | 83         |
| 30.4                                                               | E4– Monte Orfano .....                                                                                                 | 84         |
| 30.5                                                               | E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano.....                                                                          | 85         |
| 30.6                                                               | AM – Ambiti di mitigazione e compensazione ambientale ecologica e paesaggistica .....                                  | 86         |
| 30.7                                                               | AR – Ambiti di riqualificazione del territorio rurale .....                                                            | 86         |
| 30.8                                                               | AE - Cascine di carattere tipologico ambientale .....                                                                  | 87         |
| 30.9                                                               | AS – Edifici di valore storico in territorio rurale non connessi all’attività agricola .....                           | 88         |
| Art. 31                                                            | Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale.....                                                      | 88         |
| Art. 32                                                            | Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale ..... | 89         |
| 32.1                                                               | Edifici sottoposti a vincolo puntuale di tutela - rinvio.....                                                          | 89         |
| 32.2                                                               | Edifici classificati in “AE” cascine a carattere tipologico–ambientale - rinvio.....                                   | 89         |
| 32.3                                                               | Altri edifici esistenti di origine storica .....                                                                       | 89         |
| 32.4                                                               | Edifici costruiti dopo il 1939 .....                                                                                   | 90         |
| 32.5                                                               | Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli.....                                                                     | 90         |
| 32.6                                                               | Cambi d’uso.....                                                                                                       | 91         |
| 32.7                                                               | Edifici di matrice storica .....                                                                                       | 91         |
| Art. 33                                                            | Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale .....                                 | 91         |
| Art. 34                                                            | Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootecnici.....           | 94         |
| Art. 35                                                            | Disciplina per la realizzazione di concimaie.....                                                                      | 95         |
| Art. 36                                                            | Disciplina delle serre.....                                                                                            | 95         |
| Art. 37                                                            | Omissis.....                                                                                                           | 96         |
| Art. 38                                                            | Aree disciplinate nel Documento di Piano .....                                                                         | 96         |
| Art. 39                                                            | Omissis.....                                                                                                           | 96         |
| <b>TITOLO VIII - VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI.....</b>           |                                                                                                                        | <b>96</b>  |
| Art. 40                                                            | Aree destinate alla viabilità stradale .....                                                                           | 96         |
| Art. 41                                                            | Fasce di rispetto stradali.....                                                                                        | 97         |
| Art. 42                                                            | Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto.....                                                                | 98         |
| Art. 43                                                            | Fascia di rispetto cimiteriale .....                                                                                   | 99         |
| Art. 44                                                            | Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile.....                                                           | 99         |
| Art. 45                                                            | Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....                                                                    | 99         |
| Art. 46                                                            | Fasce di rispetto dai depuratori .....                                                                                 | 100        |
| Art. 47                                                            | Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore.....                                                    | 100        |
| Art. 48                                                            | Fasce di rispetto impianti di gestione dei rifiuti urbani e speciali.....                                              | 100        |
| <b>TITOLO IX – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE .....</b>      |                                                                                                                        | <b>101</b> |
| Art. 49                                                            | Norme speciali per le attività alberghiere e di ristorazione.....                                                      | 101        |
| Art. 50                                                            | Norme speciali per le attività commerciali.....                                                                        | 101        |
| Art. 51                                                            | Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione .....                 | 103        |
| Art. 52                                                            | Impianti di smaltimento rifiuti .....                                                                                  | 103        |
| Art. 53                                                            | Siti da assoggettare a bonifica.....                                                                                   | 103        |
| Art. 54                                                            | Norme per la riduzione dell’inquinamento luminoso .....                                                                | 103        |
| Art. 55                                                            | Impianti per la produzione e la distribuzione dell’energia .....                                                       | 103        |
| Art. 56                                                            | Indirizzi e provvedimenti finalizzati alla conservazione delle risorse naturali.....                                   | 104        |
| Art. 56bis                                                         | Gas Radon in ambiente indoor .....                                                                                     | 106        |
| Art. 56ter                                                         | Invarianza idraulica.....                                                                                              | 106        |
| <b>TITOLO X - NORME FINALI, TRANSITORIE E SPECIFICAZIONI .....</b> |                                                                                                                        | <b>107</b> |
| Art. 57                                                            | Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche.....                               | 107        |
| Art. 58                                                            | Recinzioni .....                                                                                                       | 107        |

|                                                                                                                                           |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Art. 59 Ricostruzioni .....                                                                                                               | 107        |
| Art. 60 Edificazione in aree non contigue.....                                                                                            | 107        |
| Art. 61 Rete ecologica provinciale.....                                                                                                   | 108        |
| Art. 62 (OMISSIS) .....                                                                                                                   | 108        |
| Art. 63 Errori cartografici. ....                                                                                                         | 108        |
| Art. 64 Norma transitoria .....                                                                                                           | 108        |
| Art. 65 (OMISSIS) .....                                                                                                                   | 108        |
| <b>TITOLO XI - ALLEGATI .....</b>                                                                                                         | <b>109</b> |
| Art. 66 ALLEGATO 1 – Schede e indicazioni di riferimento dei permessi di costruire convenzionati e dei piani di recupero obbligatori..... | 109        |
| Art. 67 ALLEGATO 2 – Modalità di presentazione degli strumenti di pianificazione attuativa.....                                           | 115        |
| Art. 68 ALLEGATO 3 – Prescrizioni tecniche minime relative alle aree verdi di cessione.....                                               | 116        |



**TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI****Art. 1           Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

---

1. Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito PGT), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il Piano di Governo del Territorio si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
  - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia;
  - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
  - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
  - attraverso il Documento di piano definisce obiettivi e strategie di sviluppo del territorio;
  - attraverso il Piano dei Servizi disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
  - attraverso il Piano delle Regole disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola.

**Art. 2           Principi e contenuti del Piano delle Regole**

---

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PDR, ha i contenuti dell'art.10 della L.R. 11 marzo 2005 N. 12 e produce effetti giuridici sul suolo.
2. Il PDR è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DDP definendo le modalità di intervento per:
  - gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione;
  - gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale, regionale, provinciale e del PGT stesso;
  - le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree assoggettate a prescrizioni del PTCP e del piano di bacino in ordine all'assetto idrogeologico;
  - le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il PDR con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT. Contribuisce al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole.

**Art. 3           Principi interpretativi e rinvio ad altre disposizioni**

---

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata, tranne nel caso in cui la tavola a scala minore definisca prescrizioni poi non ripetute nella tavola di maggior dettaglio.
2. In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
3. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.

**Art. 4 Elaborati del Piano delle Regole**

---

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO RICOGNITIVO, CONOSCITIVO ED INTERPRETATIVO

- C1 Rilievo dei Nuclei Storici di antica formazione (in formato elettronico)  
C2 Rilievo dell'edificato in territorio rurale (in formato elettronico)

PREVISIONI DI PIANO

|    |                                                                              |          |
|----|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| P0 | Norme Tecniche di Attuazione                                                 |          |
| P1 | Uso del suolo per il territorio comunale                                     | 1:5.000  |
| P2 | da P2.1 a P2.6 Uso del suolo per i centri edificati                          | 1:2.000  |
| P3 | Uso del suolo dei centri storici e nuclei di antica formazione               |          |
|    | P3.1 – Rovato                                                                | 1:2.000  |
|    | P3.2 – Lodetto, Duomo, Grumetto                                              | 1:2.000  |
|    | P3.3 – S. Giuseppe, S. Giorgio, Sant'Anna – Sant'Andrea, Bargnana            | 1:2.000  |
| P4 | Analisi della componente geologica e sismica                                 |          |
|    | P4-G3 - Carta della pericolosità sismica locale                              | 1:10.000 |
|    | P4-G5 - Carta di sintesi                                                     | 1:10.000 |
|    | P4-G6 - Carta della fattibilità delle azioni di piano                        | 1:10.000 |
| P5 | Qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale | 1:10.000 |

**TITOLO II - GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE, INDICI, DEFINIZIONI.****Art. 5 Definizioni, linguaggio, specifiche**

---

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

**1. St = Superficie Territoriale**

È la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.

**2. Sf = Superficie fondiaria**

È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

**3. Sc = Superficie coperta**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre 1,50 m per le zone "A e B", 2,00 m per le altre zone; non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di 5,00 m<sup>2</sup> misurata in proiezione orizzontale;

**4. Slp = Superficie lorda di pavimento**

È la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne).



Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a. le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b. le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- c. i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a 2 o più unità immobiliari;
- d. i balconi e i terrazzi;
- e. i sottotetti e le porzioni degli stessi che non soddisfano i requisiti minimi di agibilità (ovvero con altezza media inferiore a m 2,40) e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura; ovvero i sottotetti non recuperati ai sensi della L.R. 15/96, ovvero esclusi dall'ambito di applicazione della medesima legge; ovvero i sottotetti non accessibili.
- f. le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico;
- g. le logge e le superfici porticate private fino al 10% della SIp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma, la parte eccedente verrà invece conteggiata come slp;
- h. le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di 2,50 m;
- i. le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccatto di tutti gli spigoli, non superiore a 1,20 m, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di 1,20 m è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della SIp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a 2,50 m;
- j. i vani per gli ascensori
- k. soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura impermeabile, per una superficie massima in pianta di 30 m<sup>2</sup>, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato, con possibilità di realizzare più pergolati per ogni unità minima di intervento nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita, e con un'altezza media pari a 2,40 m;
- l. le superfici di cabine elettriche e i locali tecnologici a servizio delle attività produttive (di cui è necessaria documentazione tecnica);
- m. per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della SIp non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi (anche se coperte) e le relative corsie di manovra, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale.
- n. Soppalchi di tipo aperto e non idonei ad ospitare persone fino ad un massimo del 20% della superficie utile del locale sottostante.

Ai sensi dell'art 2 comma 1 della L.R. 20 aprile 1995 n. 26 «Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica», i tamponamenti orizzontali e i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nel computo delle altezze ai fini del calcolo del volume, per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

##### **5. H = Altezza massima degli edifici**

È la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura.

Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso della copertura misurata all'esterno delle murature o l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano.

Negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate).

La linea di base dei fronti è definita dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso)

o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati.

Al fine della definizione della linea di base dei fronti non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, le cantine e i volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione o alla quota stradale.

Nel caso di suolo non orizzontale, la linea di base dei fronti è posta alla quota media del terreno interessato dal sedime del fabbricato.

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35%, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura.

Non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a 1,20 m dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata.

È ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di impianti tecnologici di comprovata necessità.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili.

Negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici necessari per il rispetto di norme vigenti o esigenze documentate di produzione (installazione di macchinari specifici), previo parere della Commissione del paesaggio.

#### **6. V = volume**

È determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3 m.

#### **7. Rc = rapporto massimo di copertura**

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $rc=sc/sfx100$ ).

#### **8. Vp = verde profondo**

È la porzione di superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e pertanto non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche nel sottosuolo pure se ricoperti da terreno agrario, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo.

Al fine della determinazione del valore richiesto di Vp devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- Il verde profondo relativo alle eventuali superfici destinate a percorsi pedonali o di altra natura che siano valutate in virtù dell'impiego di materiali permeabili (green block e autobloccanti posati su letto di sabbia), potrà essere computato nella misura del 75%.
- Le superfici delle coperture verdi (coperture con giardini pensili possono essere computate nella misura massima pari al 20% delle stesse, fino ad un massimo del 20% della quantità di Vp da rispettare.
- La superficie del verde profondo deve essere adeguatamente alberata al fine di conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento attraverso l'effetto ombreggiamento ed assorbimento di CO2.

Le disposizioni del presente comma si integrano con l'Art. 14 delle presenti NTA.

#### **9. Rp = rapporto di permeabilità**

È il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area a verde profondo (Vp) e la superficie fondiaria (Sf).

#### **10. Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

È il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la superficie territoriale (St), ( $Ut=Slp/St$ ).

#### **11. Uf = indice di utilizzazione fondiaria**

È il rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf), ( $Uf=Slp/Sf$ ).

#### **12. Ds = distanza dalle strade**

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.).

La distanza dalle strade si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione e di ricostruzione e di ampliamento (orizzontale) di organismi edilizi esistenti.

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi

pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

Nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a 1,50 m, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di 1,50 m la distanza va riferita alla parte eccedente.

I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 0,12 m di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

La distanza dalle strade non si verifica nei casi di ampliamento di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Distanze minime dei fabbricati dalle strade all'esterno dei centri abitati

**All'esterno** delle delimitazioni di centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- ml. 60 per le strade di tipo A (autostrada Milano Venezia);
- ml. 30 per le strade di tipo C;
- ml. 20 per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- ml. 10 per le strade vicinali di tipo F.

**All'esterno** dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a:

- ml. 5 per le strade di tipo A;
- ml. 3 per le strade di tipo C ed F.

fatto salvo ogni diversa limitazione relativa allo specifico ambito di appartenenza.

**All'esterno** dei centri abitati, ai sensi dei commi 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 26 del D.P.R. 495/1992 si stabilisce:

- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di specie a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
- La distanza dal confine stradale, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m su terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade all'interno dei centri abitati

**All'interno** delle delimitazioni di centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:

- ml. 30 per le strade di tipo A (autostrada Milano Venezia);
- ml. 10 per le strade di tipo C;

Disposizioni particolari relative alle strade provinciali

1) **all'esterno** della delimitazione di centro abitato:

strade di tipo C "extraurbana secondaria" con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 30 m in presenza di zone agricole non trasformabili;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato.
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

strade di tipo F "extraurbane locale" con fascia di rispetto da computarsi dal confine di proprietà pari a:

- 10 m in presenza di zone agricole/non trasformabili;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato.
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente.

2) **all'interno** della delimitazione di centro abitato: pari a 10 m;

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE STRADE DI NUOVA FORMAZIONE**Nuove strade individuate dal PGT:

- 30 m in presenza di zone agricole non trasformabili;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato, quando dette zone trasformabili risultano individuate dallo strumento urbanistico generale come piani di attuazione intermedia;
- 10 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori del centro abitato, ma in contiguità con il centro abitato esistente o ricadenti all'interno del centro abitato;
- 30 m in presenza di zone trasformabili per diretta attuazione dello strumento urbanistico generale al di fuori dal centro abitato nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui al punto precedente;
- Impediti i nuovi accessi, se non coordinati attraverso strade di servizio con ingressi ed uscite concentrate. Per tutte le altre strade vale quanto definito al punto seguente.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

Fermo restando eventuali allineamenti preesistenti e quanto disposto dalla specifica normativa di zona, all'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, piste ciclabili, banchine esclusi eventuali parcheggi a diretto confine con le proprietà) da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale, o negli ampliamenti (ad esclusione delle sopraelevazioni), fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- 10,00 m per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- 5,00 m per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- 5,00 m per strade di larghezza inferiore ai 7,00 m;
- 5,00 m nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani attuativi.

Sono inoltre consentite deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- edifici ed aree per le quali la normativa di zona prescriva il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico)
- laddove esplicitamente previsto dal PGT o dai suoi strumenti attuativi
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 50% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

### **13. Dc = Distanza dai confini di proprietà**

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà;

La distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione.

La distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, per le costruzioni comportanti scavo (quali vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.

La distanza dai confini di proprietà deve essere verificata anche in presenza di terrapieni, definiti come alterazione delle quote naturali del terreno rispetto all'intorno, costituiti da murature atte a contenere terreno naturale.

Ai fini della verifica della distanza (Dc) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a 1,50 m per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di 1,50 m la distanza va riferita alla parte eccedente.

I vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, i "cappotti" termici fino a 0,25 (D.Lgs n. 115/2008 art. 11) di spessore su pareti esterne di edifici esistenti, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni" -Art. 873 e seguenti-; tale convenzione deve essere registrata, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

È ammesso costruire a confine ed in aderenza a fabbricati esistenti posti a confine.

Se la nuova costruzione realizzata a confine è contenuta all'interno della sagoma già esistente non è necessario il previo consenso del confinante. È però necessaria la comunicazione semplice al confinante inviata mediante raccomandata o Posta Elettronica Certificata (PEC) con ricevuta di ritorno contestuale al deposito dell'atto autorizzativo.

La nuova costruzione realizzata a confine non contenuta all'interno della sagoma già esistente è ammessa previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni ...." Art. 873 e seguenti; tale convenzione deve essere registrata, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.

### **14. Dz = Distanza dai limiti di zona**

È la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dal limite di una diversa zona urbanistica individuata dal Piano delle Regole.

### **15. De = Distacco dagli edifici**

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale fra la superficie coperta degli edifici. Il distacco tra edifici va verificato col tipo di misurazione ortogonale solo per gli edifici antistanti (definiti tali se il prolungamento delle pareti dell'uno incontrano in qualche punto le pareti dell'altro).

Per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme, la misurazione deve essere di tipo "radiale".

Il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà; nella verifica del distacco tra gli edifici non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a 1,50 m, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore

di 1,50 m la distanza va riferita alla parte eccedente; non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e, comunque, non sia superiore a 4,00 m.

Non si considerano ai fini del calcolo della distanza tra gli edifici gli aggetti con profondità fino a m 2,50 assentiti con il precedente PRG.

Nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Per la costruzione in aderenza si rinvia a quanto disposto nel punto Dc = Distanza dai confini di proprietà.

#### **16. Sv = Superficie di vendita**

Espressa in m<sup>2</sup>, l'area dell'edificio destinata 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.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/10 di SIp quando questa non sia superiore a 1.500 m<sup>2</sup> e nella misura di ¼ della SIp quando questa sia superiore a tale limite.

#### **17. Sp = Spazio di parcheggio**

Espresso in m<sup>2</sup> è l'area dei posti auto al netto di aiuole, comprensivo di spazi di transito e manovra nei limiti strettamente necessari per assicurare l'accessibilità agli spazi di sosta, ovvero quando i parcheggi siano serviti da una strada che non sia a stretto servizio dei parcheggi stessi, il sedime della strada non sarà conteggiato al fine del calcolo della Sp.

Può essere espresso anche in termini di prestazione da conseguire indicata in numero di posti auto per ogni alloggio. Le superfici destinate a parcheggio devono essere con precisione indicate negli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi.

La valutazione delle superfici destinate a parcheggio di ogni tipo dovrà comprendere esclusivamente gli spazi destinati a ricovero ed alla sosta dei veicoli e quota parte degli spazi di manovra con esclusione dei tratti eventuali di viabilità non espressamente destinati al raggiungimento degli spazi di sosta.

Il collegamento tra l'unità immobiliare a destinazione residenziale e spazi di parcheggio scoperti o in autorimessa dovrà essere dimostrato negli elaborati progettuali in modo da assicurare la pertinenzialità specifica degli spazi di sosta all'unità abitativa ed accertato in sede di rilascio di agibilità.

#### **18. Dimensione minima degli alloggi e incidenza percentuale**

Gli interventi edilizi con destinazione residenziale potranno prevedere la realizzazione di alloggi di SIp inferiore a 50 m<sup>2</sup> per una quota non superiore:

- a) al **10 %** delle unità abitative previste dagli interventi nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- b) al **20 %** delle unità abitative previste dagli interventi nel Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e nel Tessuto in Trasformazione;
- c) al **20 %** delle unità abitative previste dagli interventi relativi agli edifici sottoposti a tutela storico ambientale esterni ai centri storici e ai nuclei di antica formazione e agli edifici non adibiti ad usi agricoli in Aree destinate all'agricoltura.
- d) al **30 %** delle unità abitative previste dagli interventi disciplinati da piani attuativi, fatto salvo specifiche diverse disposizioni definite all'interno del Piano attuativo.

La determinazione del numero massimo di alloggi di SIp inferiore a 50 m<sup>2</sup> da realizzare in conformità al comma precedente dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto del numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la percentuale stabilita.

Non si applicano le limitazioni sopra richiamate nei casi seguenti:

- interventi di suddivisione di un singolo alloggio avente SIp pari o inferiore a **130 m<sup>2</sup>** in non più di **2** unità abitative;
- interventi di suddivisione di un singolo alloggio avente SIp superiore a **130 m<sup>2</sup>** in non più di **3** unità abitative.

Le unità di cui al comma precedente devono aver ottenuto il rilascio del certificato di agibilità, anche per silenzio assenso, da almeno 5 anni.

Negli interventi di suddivisione delle unità immobiliari esistenti, per ciascuna unità abitativa ricavata è obbligatoria la dotazione di spazi a parcheggio privato nelle quantità stabilite dalla legge, con un minimo di un posto auto per unità.

#### **19. Area edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi

dall'edificazione, espressamente previste nel P. G. T.

## **Art. 6 Destinazioni d'uso**

---

Le destinazioni d'uso degli edifici sono così classificate:

### **1 – Funzioni abitative**

- 1.a) Abitazioni residenziali: alloggi e servizi e accessori funzionali all'abitazione
- 1.b) Residence, abitazioni collettive e di comunità

### **2 – Funzioni artigianali di servizio**

per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti. Oppure che non producano movimenti di merci e persone che il tessuto circostante non è in grado di sostenere, né che necessitino di qualsiasi esigenza di stoccaggio, deposito, raccolta in spazi esterni scoperti.

- 2.a) produzione beni di consumo: (a titolo indicativo e non esaustivo, confezioni su misura abbigliamento, pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe);
- 2.b) riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, autovetture, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno- ebanisteria, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria etc.;
- 2.c) impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio etc.;
- 2.d) servizi personali: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre, laboratori fotografici etc.

### **3. – Funzioni commerciali**

- 3.a) esercizi di vicinato
- 3.b) medie strutture di vendita di primo livello (Sv da oltre 250 m<sup>2</sup> fino a max 600 m<sup>2</sup>)
- 3.c) medie strutture di vendita di secondo livello (Sv da oltre 600 m<sup>2</sup> a max 1.500 m<sup>2</sup>)
- 3.c1) medie strutture di vendita di terzo livello (Sv da oltre 1.500 m<sup>2</sup> a max 2.500 m<sup>2</sup>)
- 3.d) grandi strutture per la distribuzione commerciale
- 3.e) attività di deposito in struttura di beni destinati all'esposizione e vendita di merci ingombranti (autosaloni, mobilifici, arredo bagno e ceramiche etc.)
- 3.f) pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)
- 3.g) commercio all'ingrosso
- 3.h) centri commerciali
- 3.i) centri internet/telefonia in sede fissa

### **4 – Funzioni produttive e manifatturiere e di stoccaggio**

- 4.a) unità produttive industriali
- 4.b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi
- 4.c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva
- 4.d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.
- 4.e) depositi 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 per questa funzione, depositi per attività in conto vendita
- 4.f) mense aziendali
- 4.g) impianti per l'ammasso e il trattamento delle carcasse di autoveicoli
- 4.h) depositi di materiali edili e similari, depositi di prodotti destinati anche alla vendita al dettaglio che per dimensioni, ingombro o caratteristiche richiedono ampi spazi, coperti e facilità d'accesso con gli automezzi

**5 – Funzioni di autotrasporto**

- 5.a) attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione e capannoni per la custodia degli automezzi
- 5.b) piazzali private
- 5.c) autonoleggio senza conducente

**6 – Funzioni terziarie**

- 6.a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi
- 6.b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico
- 6.c) attività gestionali ed informatiche

**7 – Funzioni ricettivo-alberghiere**

- 7.a) alberghi, pensioni, locande
- 7.b) bed and breakfast

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

- 8.a) Associazioni non a scopo religioso
- 8.b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica compresi quelli destinati alla cura ed alla clinica degli animali
- 8.c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo e case del commiato
- 8.d) scuole private
- 8.e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni
- 8.f) attività sportive e ricreative, palestre, centri fitness, piscine
- 8.g) centri oratoriali
- 8.h) culto religioso

**9 – Funzioni di spettacolo**

- 9.a) teatro
- 9.b) cinema
- 9.c) discoteche, sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo
- 9.d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni

**10. – Attività collettive pubbliche o di interesse comune**

- 10.a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico
- 10.b) asilo-nido, scuola materna, scuole dell'obbligo, scuole secondarie e scuole professionali
- 10.c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive
- 10.d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- 10.e) Impianti per attività sportive e ricreative scoperti
- 10.f) Impianti per attività sportive e ricreative in struttura

**11. – Funzioni tecnologiche non connesse alla produzione**

- 11.a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti
- 11.b) cabine elettriche, idriche, telefoniche
- 11.c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R. S. U. e piattaforma ecologica
- 11.d) centrali per gasdotti
- 11.e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti
- 11.f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione
- 11.g) impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori)
- 11.h) impianti di autolavaggio

**12. – Attività agricola**

- 12.a) abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005
- 12.b) attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola
- 12.c) allevamento di bestiame e attività connesse
- 12.d) attività agrituristica
- 12.e) attività florovivaistica e orticola
- 12.f) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere.



## 12.g) rifugi e posti di ristoro

Per la definizione delle attività di pubblico esercizio e la loro catalogazione si rinvia ai regolamenti locali.

2. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni dell'ambito omogeneo e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
3. In caso di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando la nuova destinazione d'uso prevista a quella sopra indicata avente analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture, sulla salute pubblica e sulla circolazione. La determinazione degli usi assimilabili spetta alla Giunta, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Per ciascun ambito territoriale vengono definite le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse.

**Art. 7      Categorie di interventi edilizi**

---

1. Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi, nonché per i relativi titoli autorizzativi, si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" ed alle disposizioni dell'art. 27 della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

**TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI****Art. 8      Edificabilità ed uso del suolo**

---

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati:
  - alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti;
  - alla realizzazione della relativa quota di opere di urbanizzazione secondaria o su richiesta del Comune alla loro monetizzazione;
  - alla cessione gratuita al Comune (o monetizzazione in caso questa sia concessa dal Comune) delle aree relative ai precedenti punti, ove necessario e/o previsto dal P. G. T., e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dal P. G. T.
  - al pagamento dei contributi di concessione e degli oneri di urbanizzazione di cui alla DPR 380/2001 e alla L. R. n. 12/2005 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.
  - al rispetto delle indicazioni rappresentate nella tavola P5 del PDR volte a realizzare opere di qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale.
2. La destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
3. Esclusivamente nelle aree agricole l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:
  - viabilità di accesso;
  - approvvigionamento idrico;
  - smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'A. S. L.);
  - distribuzione energia elettrica.
4. I suoli inedificabili non possono essere oggetto di alcuna alterazione, non possono essere adibiti a deposito di alcun tipo, non può essere prelevato terreno agrario, e non può essere alterata l'orografia salvo specifica autorizzazione della

giunta comunale.

5. I suoli relativi ad aree già edificate interessate da trasformazione con conversione di destinazione d'uso da produttivo o produttivo agricolo a destinazioni diverse: residenziale, servizi, terziario, commerciale e simili ai sensi del titolo V parte IV del D.Lgs. 152/06, dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.

6. Fatta eccezione per le aree agricole e per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nei casi previsti dalle presenti norme l'asservimento della potenzialità edificatoria è ammesso solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

7. La determinazione della SIp realizzabile sul lotto edificabile sarà effettuata detraendo dalla SIp massima la SIp relativa ad edifici esistenti e/o ad edifici che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Pertanto, non possono essere autorizzati provvedimenti relativi ad opere edilizie finalizzate a produrre nuovi lotti liberi da costruzioni che determinino una impropria riduzione del lotto impegnato dalla costruzione autorizzata.

## **Art. 9 Urbanizzazioni e compensazioni territoriali**

---

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade a servizio degli insediamenti e attrezzature relative quali: aree di sosta e di parcheggio, ivi compresi gli spazi di manovra, piste ciclabili e percorsi pedonali. L'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di: strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di 4,50 m e comunque non inferiore alle previsioni del PGT.
- reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- pubblica illuminazione;
- verde di arredo stradale e urbano;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, comprese le eventuali cabine di trasformazione

Le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria sono disciplinate anche dalla Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. 13 gennaio 1980, n. 227.

2. Ai sensi della normativa vigente, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri primari dovuti. Le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari secondo i termini previsti dalla convenzione.

3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido, scuola dell'infanzia;
- scuole primarie e secondarie;
- attrezzature civiche e sociali (centri civici, amministrativi, culturali, sociali sanitari, assistenziali, ricreativi), le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;
- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali);
- gli spazi pubblici attrezzati, di quartiere e/o di interesse generale, a parco o per lo sport, nonché il verde territoriale;
- i mercati di quartiere;
- i parcheggi pubblici, ivi compresi le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento.

4. Fanno parte delle urbanizzazioni secondarie le opere di compensazione ecologica, ovvero le opere destinate a:

- la costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
- la valorizzazione delle aree verdi e l'incremento della naturalità nei PLIS o lungo i corridoi ecologici individuati nel PDS;
- la valorizzazione del patrimonio forestale;
- a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito urbano con attenzione al recupero delle aree degradate.

5. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le opere di compensazione ecologica concorrono alla formazione della **dotazione territoriale**, ovvero dell'insieme di sistemi ed aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che il P. G. T. è chiamato a reperire a garanzia della qualità dell'abitare.

6. In particolare, le dotazioni territoriali sono:

- già localizzate e disciplinate nel Piano dei Servizi;
- localizzate, a seguito della negoziazione pubblico privato, anche in aree non già previste dal Piano dei Servizi nei casi in cui, ai sensi delle presenti norme, le trasformazioni proposte comportino per natura o quantità la necessità di adeguare le originarie dotazioni territoriali.

7. In caso di interventi comportanti adeguamenti alla dotazione di urbanizzazioni secondarie, si fissano i seguenti criteri per la negoziazione:

a) Modalità

Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per urbanizzazioni secondarie possono essere soddisfatti:

- mediante la cessione di aree interne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
- mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
- mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- mediante la monetizzazione delle aree non cedute.

La pianificazione attuativa comporta sempre la verifica delle dotazioni di aree per servizi. L'ampliamento, la nuova costruzione o la modifica di destinazione d'uso comporta la verifica delle dotazioni di aree per servizi nei casi espressamente disciplinati nei seguenti articoli.

b) Quantità minime

Si rinvia ai disposti del Piano dei Servizi in materia di quantità minime di aree e servizi pubblici come meglio specificato all'articolo 19 delle presenti norme.

I piani attuativi dovranno individuare e cedere all'Amministrazione Comunale le aree per servizi pubblici con riferimento alla potenzialità edificatoria massima ancorché la stessa non venga realizzata.

c) Localizzazione e conformazione delle aree

Le aree per servizi dovranno in ogni caso rispondere ai criteri di utilità e prossimità alle funzioni cui sono a servizio. Non potranno pertanto essere considerate urbanizzazioni secondarie aree che, per localizzazione e conformazione, non possano svolgere la funzione cui sono chiamate. È ammessa la localizzazione di servizi in aree anche non prossime all'ambito di intervento nel caso in cui ciò configuri un maggior vantaggio per la comunità, dando risposta ad una criticità evidenziata, servendo una maggior quantità di popolazione, oppure per conseguire obiettivi diversi ed esplicitati.

Le dotazioni di parcheggi di interesse pubblico debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.

d) Monetizzazioni

Fatte salve eventuali differenti prescrizioni di settore, in particolar modo per le attività commerciali, ove la cessione gratuita per aree per servizi pubblici non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, o ove non vi sia la possibilità di reperirla, è consentita la monetizzazione.

Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre ragguagliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro dell'ambito di intervento.

e) Compensazioni territoriali

Le trasformazioni territoriali interessanti aree agricole nello stato di fatto come definite nella D. G. R. 22 dicembre 2008, n. 8757 sono soggette, oltre alla maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis e della D. G. R. n. 8757/2008, al reperimento di dotazioni territoriali aggiuntive in termini di compensazione per l'erosione di suolo agricolo.

Le aree di trasformazione individuate nel Documento di Piano, come disciplinate dallo stesso, già prevedono compensazioni territoriali in ragione dello specifico interesse pubblico e degli obiettivi esplicitati, ferma restando la eventuale necessità di garantire, anche attraverso l'eventuale monetizzazione, la dotazione minima richiesta dal presente articolo.

Eventuali interventi (Programmi Integrati di Intervento, Sportello Unico Attività Produttive, ecc.) non già indicati nei tre atti di PGT, che comportano la sottrazione di aree agricole nello stato di fatto, dovranno prevedere compensazioni territoriali finalizzate al perseguimento degli obiettivi di sviluppo e di salvaguardia territoriale indicati nel Documento di Piano.

#### **Art. 10 Mitigazioni ambientali**

---

In caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, il livello qualitativo della progettazione degli edifici, dell'organizzazione e della sistemazione delle aree antistanti, dovrà essere controllato paesaggisticamente e il Comune può prevedere mitigazioni ambientali e paesaggistiche volte alla riduzione dell'impatto dell'intervento o alla riqualificazione dell'ambiente prossimo ai luoghi di realizzazione dell'intervento edilizio.

Costituiscono mitigazioni ambientali anche gli interventi volti a minimizzare i possibili impatti dell'intervento in termini di consumo delle risorse o di inquinamento.

### **TITOLO IV - DISPOSIZIONI DI NATURA PAESAGGISTICA.**

#### **Art. 11 Componente paesaggistica del PGT**

---

1. Il PGT definisce le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Il PGT recepisce ed articola i disposti regionali e provinciali ed in particolare le indicazioni di tutela contenute nel PTPR e nel PTCP.
3. La componente paesaggistica del PGT si articola in:

##### **Carta del paesaggio**

Costituisce insieme alla tavola "Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati" (C2) il quadro conoscitivo di riferimento. La carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Valori culturali dell'edificato e soglie storiche" (C10) e "Sistemi paesistici e percezione del territorio" (C11).

##### **Carta della sensibilità**

Costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e stabilisce i livelli di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D.G.R. 11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti".

Rappresenta l'articolazione comunale delle unità tipologiche di paesaggio individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) in ambiti a prevalente caratterizzazione e riporta le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.

##### **Carta delle strategie di piano**

Costituisce la sintesi delle strategie e delle azioni generali del piano nei suoi tre elaborati, anche con riferimento alle azioni per migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

#### **Art. 12 Raccordo con il DDP**

---

1. Il presente PDR richiama, articola ed assume le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica delineate nel DDP (art. 15 delle NTA del DDP) specificandone eventualmente il disposto normativo. Quanto indicato nel DDP si intende pertanto richiamato ed assunto nella presente disciplina, costituendo comunque riferimento per ulteriori azioni dirette o regolative non già previste e che si intendesse mettere in campo.

## 2. Il DDP detta in particolare:

- le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:
  - gli ambiti a prevalente caratterizzazione e le relative attenzioni e tutele, definiti nei relativi articoli del DDP che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel presente P.R. Le indicazioni del DDP si intendono pertanto richiamate ed assunte nella presente disciplina;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e disciplinate nel PDR in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica. Come nel caso precedente, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PR.
  - la rete ecologica

## 3. Il P.R. detta in particolare:

- la disciplina puntuale delle aree di valore paesaggistico ed ecologico costituite da:
  - i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata;
  - le norme generali di tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso;
  - le regole ed i criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione nel territorio da esso disciplinato.

**Art. 13 Aree e beni di valore paesaggistico ed ecologico**

1. In coerenza con gli indirizzi per la qualità paesaggistica del territorio definiti nel DDP, il Piano delle Regole riconosce il valore paesaggistico di specifiche aree od immobili, richiamando in particolare la normativa vigente per i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e assumendo ed articolando i disposti per le componenti del paesaggio individuate alla luce delle disposizioni del PTR. e del PTCP.

**13.1 Beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.**

Sono assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004:

*Beni paesaggistici*

- le bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere e) e d));
- i fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142, comma 1, lettera c));

*Beni culturali (D. Lgs. n. 42/2004)*

- i complessi tutelati (art. 10, comma 3);
- gli ambiti di tutela indiretta – art. 45 e le aree di inedificabilità entro gli ambiti di tutela indiretta;
- i beni puntuali (art. 10, comma 3);
- le aree che presentano interesse archeologico (art. 10, comma 3). In particolare, in comune di Rovato sono tutelati:

| COD. | NOME                              | TIPOLOGIA                            | LEGGE       | NOTE |
|------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------|------|
| 1    | Chiesa S. Michele                 | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 20/02/12 |      |
| 2    | Santuario S. Stefano              | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 14/01/13 |      |
| 3    | Chiesa S. Rocco                   | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 14/02/23 |      |
| 4    | Castello medievale                | castello e mura medievali            | DM 21/02/12 |      |
| 5    | Chiesa S. Andrea                  | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 14/01/13 |      |
| 6    | Chiesa S. Giuseppe                | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 14/01/13 |      |
| 7    | Edificio in via Vantini proprietà | edificio commerciale, agriturismo    | DM 14/01/13 |      |
| 8    | Chiesa della disciplina           | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | DM 14/01/13 |      |
| 90   | Villa Terzi                       | villa, casa, palazzo                 | DM 13/09/96 |      |

|    |                                        |                                       |             |                                |
|----|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| 91 | Palazzo Quistini - Castello Porcellaga | area con vincolo ambientale           | DM 07/04/73 |                                |
| 92 | Palazzo Sonzogni                       | villa, casa, palazzo                  | DM 05/02/58 |                                |
| 93 | Casa Job                               | villa, casa, palazzo                  | DM 03/04/08 |                                |
| 94 | Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta   | chiesa, parrocchia, pieve, santuario  | DM 16/02/12 |                                |
| 95 | Ex casa Rovati - Biblioteca            | villa, casa, palazzo                  | DM 12/10/57 |                                |
| 96 | Ex filatoio                            | edifici industriali                   | DM 23/08/07 |                                |
| 12 | Edifici via Gigli 9                    | edificato privato                     | DM          | volta decorata segnalata dalla |
| 14 | Edificio in via Sant'Anna 83           | edificato privato contenente affresco | DM          | affresco vincolato             |
| 15 | Edificio in via dei gigli 17           | edificato privato contenente affresco | DM          | stemma segnalato dalla         |
| 16 | Edificio in via S. Anna 118            | edificato privato                     | DM          | affresco tutelato legge 490/99 |
| 32 | Edificio d'angolo tra P.zza Cavour e   | edificato privato contenente affresco | DM          | affresco tutelato              |

|    |                                                  |                                      |           |                       |
|----|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 19 | Chiesetta alpini                                 | santella, edicola sacra, cappella    | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 20 | Edificio via Lamarmora (torrione)                | torri                                | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 21 | Palazzo Municipale                               | ville e palazzi                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 22 | Santella delle Valli                             | santella, edicola sacra, cappella    | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 23 | Torre civica                                     | torri                                | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 24 | Biblioteca                                       | edifici storici                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 25 | Asilo nido via IV Novembre 5                     | edifici storici                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 26 | Presidio ospedaliero                             | ospedale                             | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 27 | Oratorio S. Giovanni Bosco                       | oratori                              | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 28 | Edificio P.zza Cavour 15 dipinti dec. e intonaci | edificato privato                    | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 29 | Convento dell'Annunciata                         | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 30 | Cimitero Rovato                                  | cimitero                             | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 31 | Palazzo Cavalieri ex Contessine                  | ville e palazzi                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 33 | Palazzo Vantiniano P.zza Cavour                  | ville e palazzi                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 34 | Palazzo Cocchetti                                | ville e palazzi                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 35 | Piazza Don Racheli                               | piazze                               | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 36 | Cimitero - Duomo                                 | cimitero                             | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 37 | Chiesa SS Trinità - Duomo                        | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 38 | Chiesa Parr.le - S. Anna                         | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 39 | Chiesa S. Pantaleone - Grumetto                  | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 40 | Chiesa S. Giovanni Battista - Lodetto            | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 41 | Cimitero di Lodetto                              | cimitero                             | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 42 | Edificio in via Castello e via palazzo           | edificato privato                    | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 43 | Chiesetta della B.V. del Patrocinio              | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 44 | Edificio ex Angelini                             | ville e palazzi                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 45 | Foro Boario via Martinengo                       | piazze                               | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 46 | Fabbricato annesso chiesa S. Cuore Gesù          | edifici storici                      | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |
| 47 | Chiesetta S. Giorgio - B.V. della Marella        | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PTCP_all2 | Art. 10 D.Lgs 42/2004 |

*Tutti i beni oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in quanto proprietà di Stato, Regioni, Comuni, Enti Pubblici, di ogni specie.*

Tali ambiti sono soggetti al regime previsto della legge stessa, così come modificata ed integrata da provvedimenti legislativi statali e regionali.

Nello specifico, tutti gli interventi riguardanti l'aspetto esteriore dei luoghi assoggettati a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica. Sono altresì soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi ricadenti in tali aree e riguardanti la segnaletica, l'illuminazione e la cartellonistica stradale, le serre e altro tipo di copertura provvisoria delle colture, l'impianto di alberi di alto fusto o la loro modifica, fatte salve le normali operazioni di manutenzione.

Sono inoltre beni di valore paesaggistico non assoggettati a tutela diretta ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004:

|    |                                                   |                   |      |                                                |
|----|---------------------------------------------------|-------------------|------|------------------------------------------------|
| 48 | C.na Canova                                       | cascina           | PTCP | beni storico-architettonici rurali             |
| 49 | Ponte sul torrente Carera                         | ponte             | PTCP | infrastrutture storiche                        |
| 50 | Casa Piacenti (Bredina su CTR)                    | villa, casa       | PTCP | beni storico-architettonici                    |
| 51 | C.na Perlotti                                     | cascina           | PTCP | beni storico-architettonici rurali             |
| 52 | Località sul Montorfano, campo presso il Convento | Strutture murarie | PTCP | memorie storiche del territorio_ archeologiche |

|    |                                                  |                                            |      |                                               |
|----|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|-----------------------------------------------|
| 54 | C.na Cobelli (Mangano su CTR)                    | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 55 | C.na Guadagni                                    | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 58 | C.na Breda (Cornetti su CTR)                     | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 59 | Fienile Sinquina (Cinquina su CTR)               | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 60 | Fienile Salvella                                 | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 61 | Fienile Comune                                   | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 62 | C.na Mercurio                                    | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 63 | Fienile Guadagni (Versani su CTR)                | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 64 | C.na Gabbiane                                    | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 65 | C.na Bettoni                                     | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 66 | Fienile Torcolotti                               | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 67 | Fienile Angelini                                 | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 68 | Fienile Malincorda                               | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 69 | Casa Dusi                                        | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 70 | C.ne Cavalletto (Lazzeroni su CTR)               | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 71 | Fienile Comune                                   | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 72 | Casa Turotti                                     | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 73 | Casa Cavalletto                                  | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 74 | C.se Quartiere                                   | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 75 | Fienili Colombina                                | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 76 | Casa S. Carlo                                    | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 78 | Case Vecchie                                     | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 79 | Fienile Fossato                                  | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 80 | Fienile Fossato                                  | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 81 | C.na Pergolone                                   | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 82 | Fienile Canetta                                  | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 83 | Fienile Corradina                                | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 84 | Casa Pero                                        | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 85 | C.se Galufero                                    | villa, casa                                | PTCP | beni storico-architettonici                   |
| 86 | Fienile Oriole                                   | cascina                                    | PTCP | beni storico-architettonici_rurali            |
| 56 | COGEME                                           | frantoio, acetificio                       | PTR  | beni storico-architettonici                   |
| 57 | Localita S. Fermo, presso la chiesetta inglobata | necropoli/tomba                            | PTR  | memorie storiche del territorio Archeologiche |
| 77 | Cimitero S. Giuseppe                             | altro (monumento religioso, cimitero, ...) | PTR  | beni storico-architettonici                   |
| 9  | Edicola via Martinengo                           | santella, edicola sacra, cappella          | PGT  |                                               |
| 10 | Stazione di Rovato                               | stazione ferroviaria                       | PGT  |                                               |
| 11 | Edificio in via S. Carlo                         | edificato privato                          | PGT  |                                               |
| 13 | Torrione                                         | torri                                      | PGT  |                                               |
| 17 | Ex macello                                       | edificato industriale                      | PGT  |                                               |
| 18 | Edificio via Bonomelli                           | edificato privato                          | PGT  |                                               |
| 53 | Chiesa e convento dei Serviti                    | monastero, abbazia, convento o seminario   | PGT  |                                               |
| 87 | Cascina                                          | cascina                                    | PGT  |                                               |
| 88 | Santella                                         | santella, edicola sacra, cappella          | PGT  |                                               |
| 89 | Santella                                         | santella, edicola sacra, cappella          | PGT  |                                               |

|     |                                    |                                      |     |  |
|-----|------------------------------------|--------------------------------------|-----|--|
| 97  | Pozzo San Giuseppe                 | pozzo                                | PGT |  |
| 98  | Pozzo                              | pozzo                                | PGT |  |
| 99  | Pozzo                              | pozzo                                | PGT |  |
| 100 | Stazione di Rovato                 | stazione ferroviaria                 | PGT |  |
| 101 | Stazione di Rovato                 | stazione ferroviaria                 | PGT |  |
| 102 | Stazione di Rovato                 | stazione ferroviaria                 | PGT |  |
| 103 | Pozzo                              | pozzo                                | PGT |  |
| 104 | Edificio via Orti 2-4              | edificato privato                    | PGT |  |
| 105 | Ex chiesetta S. Donato             | chiesa, parrocchia, pieve, santuario | PGT |  |
| 106 | Santella                           | santella, edicola sacra, cappella    | PGT |  |
| 107 | Lavatoio                           | lavatoi                              | PGT |  |
| 108 | Lavatoio                           | lavatoi                              | PGT |  |
| 109 | Lavatoio                           | lavatoi                              | PGT |  |
| 110 | Lavatoio                           | lavatoi                              | PGT |  |
| 111 | Via Santo Stefano - ciottoli       | strada                               | PGT |  |
| 112 | Via Santo Stefano - ciottoli       | strada                               | PGT |  |
| 113 | Palazzo Bona                       | villa, casa, palazzo                 | PGT |  |
| 114 | Edificio privato via XXV aprile 50 | edificato privato                    | PGT |  |
| 115 | Manufatto – cisterna sotterranea   | pozzo                                | PGT |  |

### 13.2 Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata

Per componenti del paesaggio ed elementi della percezione a sensibilità elevata si intendono le componenti elementari dell'identità storica, visiva o naturale che connotano il paesaggio di Rovato, rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

Sono distinte in:

#### *Componenti del paesaggio fisico naturale*

1. Boschi
2. Terrazzi e orli di terrazzo
3. Crinali del Monte Orfano
4. Greenway principali della rete ecologica

#### *Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale*

5. Filari, alberature poderali e stradali
6. Vigneti
7. Frutteti
8. Altre colture specializzate
9. Seminativi e prati in rotazione
10. Reticolo idrico
11. Cascine

#### *Componenti del paesaggio storico culturale*

Rilevanze ed elementi di riconoscibilità dell'edificato

12. Palazzi e complessi di valenza
13. Ville ed annessi
14. Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero
15. Edifici industriali
16. Santella, edicola sacra, cappella
17. Viabilità storica
18. Rete ferroviaria storica

#### *Componenti del paesaggio urbano*

19. Centri e nuclei storici
20. Aree edificate (a destinazione produttiva e non)
  - Tessuto consolidato*
  - 20.1. a destinazione residenziale prevalente
  - 20.2. a destinazione produttiva prevalente
  - 20.3. a destinazione commerciale prevalente



*Attrezzature pubbliche e di interesse pubblici*

- 20.4.E attrezzature per l'istruzione e di interesse comune
- 20.5.F Verde pubblico, verde attrezzato e sportivo
- 20.6.G Parcheggi
- 20.7.H Servizi tecnologici

*Componenti del degrado*

- 21. Ambiti di escavazione
- 22. Cave non attive
- 23. Ambiti ed elementi di degrado:
  - 23.a Discarica ex Rovedil
- 24. omissis
- 25. Margini ambientali e varchi insediativi a rischio

*Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio*

- 26. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
  
- 27. Ambiti di elevato valore percettivo
- 28. Punti panoramici
- 29. Visuali cinematiche
- 30. Sentieri di valenza paesaggistica
- 31. Itinerari di fruizione paesaggistica

Le successive prescrizioni fanno riferimento alla singola categoria di componenti del paesaggio elementi costitutivi, anche ove non cartografati, e si applicano in tutto il territorio comunale.

Le componenti sono raggruppate nella cartografia di piano secondo la stessa articolazione definita dal P.T.C.P.

**Componenti del paesaggio fisico naturale:****1. Boschi**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Il patrimonio boschivo è costituito quasi esclusivamente dalle aree boscate presenti sul Monte Orfano e le sue pendici. I boschi (così come definiti dall'art. 1/ter della L. R. n. 27/2004), le aree boscate e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea hanno valore paesaggistico rilevante e rappresentano elementi importanti per la rete ecologica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Rif.         | PTCP, art. 73 Norme tecniche di attuazione.<br>PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.6.<br>Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia 2009-24, Titolo III, Norme tecniche di attuazione e Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali, Macroaree 3, 6, 7 e 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ob.          | Conservazione ed integrazione delle coperture boscate.<br>Conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale del territorio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Prescrizioni | Per i boschi e le aree boscate valgono le disposizioni relative di cui al Titolo III delle NTA del PIF e le Norme Selvicolturali, del relativo Allegato n. 3, Macroaree 3, 6, 7 e 9, alle quali si rimanda.<br>Boschi ed aree boscate, salvo casi da autorizzarsi ai sensi della L. R. n. 12/2005, sono da conservare e da gestire attraverso forme di governo della vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona, nel pieno rispetto dei criteri propri della selvicoltura naturalistica richiamati nel Regolamento Regionale n° 7/2005 e nella L.R. n° 31/2008; le aree boscate che presentino caratteristiche climatiche tipiche devono essere preservate;<br>eventuali trasformazioni in aree adiacenti (entro una distanza di 100 m) dovranno prevedere la verifica dell'influenza in termini di qualità paesaggistica ed ecologica sulle aree boscate.<br>È vietato il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea, l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di 5 m.<br>Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da consistenti attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri. |

**2. Terrazzi e orli di terrazzo**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di terrazzi e orli di terrazzo che definiscono situazioni di grande rilevanza paesaggistica. I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento operato in parte dai ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione ad opera dei corsi d'acqua. Gli orli di terrazzo disegnano in quota l'andamento delle valli.                                                                                                                                                                |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ob.          | Tutela dei caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.<br>Tutela della valenza percettiva e simbolica del disegno territoriale originario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Prescrizioni | Sono vietati gli interventi che possono modificare l'assetto morfologico naturale, compresi quelli dovuti a esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola.<br>Sono vietati l'utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per usi diversi da quelli agricoli o forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.<br>Nella costruzione di eventuali infrastrutture viarie, solo a carattere agro-silvo-pastorale, o di infrastrutture a rete dovrà essere evitato l'intaglio dei ripiani, privilegiando il passaggio a margine degli stessi. |

**3. Crinali del Monte Orfano**

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | Sono presenti sul Monte Orfano:<br>- i crinali sono le energie di rilievo e costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari, assumendo rilevanza paesaggistica in considerazione dell'elevata percezione visuale e della forte caratterizzazione del paesaggio;<br>- sono piccole valli solcate da corsi d'acqua che definiscono i bacini idrografici minori sui versanti del monte. |
| Rif.   | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.12.                                                                                                                                                   |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ob.          | Tutela dell'assetto idrico di superficie e conservazione della morfologia dei tracciati, degli alvei e delle aree circostanti. Tutela dell'immagine paesaggistica originaria e mantenimento degli ambiti boscati sommitali e dei prati pascoli di quota.                                                                  |
| Prescrizioni | Sono vietati gli interventi che possono alterare la morfologia naturale, gli assetti vegetazionali e la percezione visiva.<br>È vietata l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi.<br>Nelle vallecole sono ammessi interventi di sola manutenzione sugli alvei ai fini del riassetto idrogeologico. |

**4. Greenway principali della rete ecologica**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | È il percorso della rete prevista dal Piano Sentieristico provinciale Franciacorta, individuato come elemento principale della Rete ecologica provinciale, ove possono essere realizzati interventi di appoggio per la rete ecologica stessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rif.         | PTCP, art. 79, 80 e 81 Norme tecniche di attuazione.<br>Rete ecologica PTCP vigente e Indirizzi per la rete ecologica provinciale (Variante di adeguamento del PTCP alla L. R. n. 12/2005), <i>BS 21 Greenway principali</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ob.          | Favorire lungo la greenway interventi di rinaturazione diffusa (siepi, filari, piccoli nuclei boscati) finalizzati al miglioramento dell'ambiente percepito e della biodiversità locale percepibile, alla costituzione dei punti di appoggio per i percorsi ciclo-pedonali, ecc..                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prescrizioni | Va conservata e mantenuta in buono stato la viabilità campestre.<br>Devono essere tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono il percorso di interesse paesaggistico e ambientale (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.).<br>Gli interventi di trasformazione eventualmente ammessi fuori dal perimetro del territorio edificato non devono in alcun modo limitare le visuali panoramiche lungo il percorso e pregiudicare gli obiettivi di funzionalità ecologica sopra riportati. |

**Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:****5. Filari, alberature poderali e stradali**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Arbusteti, siepi e filari rappresentano unità ecosistemiche di riferimento per la costituzione della rete ecologica.<br>Alberature poderali, stradali, alberi di apprezzabili dimensioni, di impianto antropico, sono elementi significativi del paesaggio rurale e urbano e, assieme alle macchie di vegetazione e alla vegetazione ripariale, possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali. Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi — generalmente isolati, ma non soltanto — che abbiano un diametro, misurato a 1,50 m da terra pari o superiore a 0,30 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rif.         | PTCP vigente, art. 74 Norme tecniche di attuazione.<br>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.6.<br>Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia 2009-24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ob.          | Conservazione e potenziamento per creare una struttura a rete.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Prescrizioni | Deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici. Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari, su una o due sponde, mantenendo metodi di potatura tradizionali. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità, fitosanitarie o per esigenze agroforestali e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomico-forestali.<br>Sarà consentito il taglio di elementi dei filari soltanto a condizione che venga garantita la permanenza percettiva degli stessi. |

**6. Vigneti**

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | La presenza della coltura del vigneto costituisce uno degli elementi connotativi del paesaggio collinare e pedecollinare del territorio comunale, con particolare riferimento anche alla modellazione e all'utilizzo del suolo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rif.   | PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.1.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ob.    | Salvaguardia delle colture tradizionali e, in particolar modo, delle modalità e delle tipologie d'impianto, nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidato, con le morfologie di versante.<br>Valorizzazione dell'alta vocazione vitivinicola attraverso una maggior diffusione della coltivazione biologica.<br>Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno ai vigneti o all'interno degli stessi, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto dei vigneti. |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescrizioni | <p>Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio ai fini delle colture a vigneto, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.</p> <p>È vietata l'eliminazione dei terrazzamenti dei versanti collinari, in quanto anche elementi di caratterizzazione del paesaggio, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate e il mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive.</p> <p>È vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno nella rete fognaria comunale; nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali; i singoli appezzamenti di terreno devono essere dotati alla base di idonee reti di drenaggio superficiale (fossi colatori o tubazioni corrugate forate interrate a profondità di circa 0,40÷0,50 m); in funzione del convogliamento delle acque è necessaria l'individuazione di aree di recapito già presenti sul territorio o, in mancanza, è possibile realizzare pozzi perdenti o piccoli invasi artificiali.</p> <p>Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l'assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (siepi, boschetti, ripe, ecc.).</p> <p>È vietato l'utilizzo di sostegni ai filari in cemento.</p> <p>Le colture lineari dovranno avere andamento ortogonale rispetto alla linea di massima pendenza. <u>Per ogni nuovo impianto o reimpianto (in sostituzione di vecchi impianti) di vigneto:</u></p> <p>oltre a quanto sopra riportato devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:</p> <p>va predisposto uno studio agronomico, da sottoporre ad approvazione dell'Amministrazione Comunale, a firma di tecnico abilitato, che, definisca le modalità di realizzazione dell'impianto, sulla base di un disciplinare di buone pratiche di sostenibilità ambientale;</p> <p>tra l'impianto del vigneto e gli elementi del tessuto urbano (strade, scoline stradali, abitazioni, recinzioni di aree residenziali o non agricole, ecc.) va lasciata una fascia di rispetto di almeno 5 m; a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erosività del suolo e all'assetto agronomico del impianto del vigneto, si deve prevedere l'apertura di un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle ovvero canale drenante) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale (fosso perdente); qualora risulti impossibile la realizzazione di un canale di raccolta (fosso di valle) a monte della fascia di rispetto, lo stesso può essere realizzato all'interno della fascia di rispetto; in tal caso tra la sede stradale ed il canale dovrà essere realizzato, come opera di presidio, l'impianto di una siepe nel rispetto della distanza dalla sede stradale prescritta dalle relative norme vigenti;</p> <p>per la stabilizzazione dei pendii e delle pareti dei fossi di scolo, si devono applicare tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto indicato nella D. G. R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740; si va dai sistemi di consolidamento puntiformi realizzati con le specie legnose ai sistemi lineari basati sull'impiego diffuso di talee e/o piante radicate quali la gradonata, la cordonata, le fascinate, le viminate, ecc., fino ad impiegare, nei casi più difficili, strutture ove le piante, destinate comunque nel tempo a garantire la stabilità, hanno bisogno (nella fase transitoria) di supporti costituiti ad esempio da tronchi o traverse ferroviarie in legno, come nel caso della palificata viva;</p> <p>lungo i confini degli appezzamenti va prevista la messa a dimora di siepi e fasce boscate costituite solo da specie di tipo autoctono, per le quali si fa riferimento alla normativa regionale in materia (D. G. R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740).</p> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 7. Frutteti. 8. Altre colture specializzate

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | Sono colture specializzate non particolarmente diffuse, presenti nella fascia collinare e pedecollinare del Monte Orfano, che con le colture a vigneto, con i filari e i sistemi di alberature caratterizzano diversi ambiti del paesaggio locale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rif.   | PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.3, II.4 e II.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ob.    | Salvaguardia e valorizzazione della fisionomia policolturale del territorio collinare e pedecollinare e protezione dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesaggistiche dequalificate.<br>Salvaguardia delle colture tradizionali e, in particolar modo, delle modalità e delle tipologie d'impianto, nonché del rapporto, paesaggisticamente consolidato, con le morfologie di versante.<br>Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno o all'interno delle coltivazioni, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto delle stesse. |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescrizioni | <p>Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio ai fini delle colture, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.</p> <p>È vietata l'eliminazione dei terrazzamenti dei versanti collinari, in quanto anche elementi di caratterizzazione del paesaggio, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate e il mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive.</p> <p>È vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno nella rete fognaria comunale. Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l'assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (siepi, boschetti, ripe, ecc.).</p> <p><u>Per ogni nuovo impianto o reimpianto (in sostituzione di vecchi impianti):</u><br/>oltre a quanto sopra riportato devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:<br/>lungo i confini degli appezzamenti va prevista la messa a dimora di siepi e fasce boscate costituite solo da specie di tipo autoctono, per le quali si fa riferimento alla normativa regionale in materia (D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6/48740).</p> |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 9. Seminativi e prati in rotazione

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Caratterizzano le porzioni di territorio rurale comunale con andamento pianeggiante, che non vengono utilizzate per le colture specializzate.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Rif.         | PTCP, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.6.                                                                                                                                   |
| Ob.          | Riqualficazione dei caratteri paesaggistico-ambientali del territorio collinare pedecollinare e protezione dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesaggistiche dequalificate.<br>Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea posta intorno o all'interno dei terreni, quale importante elemento di varietà morfologico-cromatica delle geometrie del paesaggio agrario. |
| Prescrizioni | Non sono ammessi trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo, né modifiche della trama infrastrutturale agricola: strade interpoderali e reticolo idrico.<br>Deve essere rispettato e possibilmente rafforzato l'assetto vegetazionale presente negli appezzamenti di terreno, lungo i margini o i nuclei vegetati (filari, siepi, boschetti, ripe, ecc.).                                |

### 10. Reticolo idrico

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | <p>Sono i corpi idrici di origine incerta che hanno assunto nel tempo caratteri naturali, i canali irrigui, le permanenze storiche ma anche la estesa e fitta rete idrografica minore.</p> <p>La tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell'acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali.</p> |
| Rif.   | PTCP vigente, Artt. 40, 41 e 42 Norme tecniche di attuazione.<br>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio fisico e naturale I.14.                                                                                                                |
| Ob.    | Tutela idrogeologica<br>Tutela della qualità e della quantità delle acque;<br>Conservazione della morfologia del tracciato, degli alvei e delle aree circostanti.<br>Tutela della vegetazione ripariale ed l'introduzione di processi di rinaturalizzazione spontanea; Mantenimento della funzione di "corridoio ecologico"                                                                                                             |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescrizioni | <p>Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde. Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.</p> <p>Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque, la riduzione delle sedi di deflusso.</p> <p>L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria. Deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici. Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;</p> <p>Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica. È altresì ammesso l'impiego di manufatti prefabbricati in calcestruzzo esclusivamente sui rami secondari di irrigazione. Tali canali dovranno essere disposti nel terreno in modo da attenuare la percezione della loro presenza. Dovranno altresì essere corredati da apparato vegetale (alberi e/o arbusti) nel rispetto della trama poderale e dei caratteri del paesaggio agrario circostante.</p> <p>Vanno rispettate le distanze dai corsi d'acqua disciplinate dalla normativa vigente e dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore.</p> <p>Per la realizzazione di pavimentazioni impermeabili o semipermeabili dovranno essere rispettate le stesse distanze delle fasce di rispetto previste dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore, misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argine, in rilevato, dalla sommità della sponda.</p> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 11. Cascine

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | Costruzioni e complessi di edifici, per lo più isolati, che caratterizzano il paesaggio della pianura produttiva.                                                                                                                                                              |
| Rif.   | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.15 |
| Ob.    | Conservazione dell'impianto storico, dell'immagine unitaria, dei materiali costitutivi, degli spazi scoperti all'interno del complesso.                                                                                                                                        |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prescrizioni | <p>Conservazione dei caratteri tipologici costruttivi e dei materiali. Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio.</p> <p>Tutela delle pertinenze e degli spazi scoperti.</p> |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Componenti del paesaggio storico culturale Rilevanze ed elementi di riconoscibilità dell'edificato:

**12. Palazzi e complessi di valenza. 13. Ville ed annessi. 14. Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero. 15 edifici industriali. 16. Santella, edicola sacra, cappella.**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | <p>Sono gli edifici e i manufatti storici, nonché i relativi ambiti di pertinenza (quale componente essenziale e inscindibile), che rivestono rilevante importanza nel contesto territoriale, per il loro significato storico e per i caratteri architettonici o artistici di particolare pregio, notevoli testimonianze della cultura locale.</p> <p>Rientrano nei manufatti: gli apparati idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti, ecc.; gli apparati delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; le dediche quali dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastri d'ingresso, ecc.; gli elementi architettonici e decorativi religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc..</p> |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.15 e II.17; componenti del paesaggio storico culturale, III.5-15, III.18-19.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ob.          | Tutela volta alla valorizzazione, alla conservazione e/o al ripristino della consistenza e dei caratteri originari, al recupero delle relazioni tra gli edifici e i manufatti storici ed il territorio di cui sono parte integrante e significante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Prescrizioni | <p>È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, nonché la costruzione di nuovi manufatti, che modifichino le condizioni di percezione dei contesti.</p> <p>Negli ambiti di pertinenza deve essere posta particolare attenzione al mantenimento e al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.</p> <p>Al Piano delle Regole sono demandate le norme per la conservazione attiva degli elementi edilizi, delle relative pertinenze e dei contesti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**17. Viabilità storica**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Costituiscono la struttura relazionale dei beni storico-culturali intesi non solo come elementi episodici lineari puntuali, od areali ma come sistema di permanenze insediative strettamente interrelate.<br>I tracciati viari, che spesso coincidono con percorsi di elevato valore panoramico sono la testimonianza ancora attiva della rete di connessione del sistema urbano storico e consentono di determinare punti di vista privilegiati del rapporto fra questi ed il contesto naturale o agrario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio storico culturale III.1 e 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ob.          | Conservazione e valorizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Prescrizioni | Le fasce di rispetto stradale dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.<br>I tracciati viari storici non potranno subire variazioni apprezzabili dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenti, nel caso in cui queste abbiano conservato i loro caratteri originari.<br>Eventuali ampliamenti dell'edificazione esistente lungo tali tracciati dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale rurale o naturale).<br>Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.<br>Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi dovranno essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica previste dal piano comunale e/o dagli strumenti di dettaglio attuativo. |

**18. Rete ferroviaria storica**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Il territorio di Rovato è attraversato da un tratto della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo che costituisce un'importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio. Il percorso, in prevalenza, conserva il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante, tra i più significativi della Franciacorta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componente del paesaggio storico culturale III.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ob.          | Conservazione e valorizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Prescrizioni | Le fasce di rispetto ferroviario dovranno preservare dalla perdita del rapporto percettivo con la campagna e, nei tratti ove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.<br>Eventuali ampliamenti dell'edificazione esistente lungo tale tracciato dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesaggistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale rurale o naturale).<br>Dovrà essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi. |

**Componenti del paesaggio urbano:****19. Centri e nuclei storici**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | I centri storici e i nuclei urbani di antica formazione sono individuati dal PGT come ambiti a caratterizzazione paesaggistica prevalente, come definiti all'art. 11 delle NTA del Documento di Piano.                                                                                                                                                                                |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.1.<br>PGT, DDP, Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.<br>PGT, PR, Artt. 26, 32.6 e 32.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione. |
| Ob.          | Conservazione, ripristino e valorizzazione del patrimonio edilizio storico e dell'impianto urbano dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, nonché dei loro contesti.                                                                                                                                                                                              |
| Prescrizioni | Come da riferimenti normativi relativi alla componente stessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**20. Aree edificate (a destinazioni produttive e non), Tessuto consolidato 20.1. a destinazione prevalente 20.2 a destinazione produttiva, 20.3.B a destinazione commerciale prevalente, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico 20.4.E attrezzature per l'istruzione e di interesse comune, 20.5.F verde pubblico, verde attrezzato e sportivo, 20.6.G parcheggi, 20.7.H servizi tecnologici**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | A tale componente appartengono in genere tutte le aree del tessuto consolidato, urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a destinazione residenziale, produttiva e commerciale, le aree pubbliche o di interesse pubblico, nonché le aree per funzioni speciali.                                                                                                            |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.2 e IV.3.<br>PGT, PR, disciplina normativa specifica per le diverse aree contenuta nei relativi articoli delle Norme Tecniche di Attuazione. |
| Ob.          | Riqualificazione urbanistica e edilizia, consentendo limitati completamenti compatibili, con particolare attenzione alle aree di margine e ai contesti sensibili, nonché alla conservazione degli elementi di naturalità residuale.                                                                                                                                                            |
| Prescrizioni | Come da riferimenti normativi relativi alla componente stessa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Componenti del degrado:**

**21. Ambiti di escavazione. 22. Cave non attive.**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.       | Sono le aree interessate da attività estrattive anche dismesse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rif.         | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti di criticità e degrado del paesaggio, V.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ob.          | Ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e dei loro contesti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Prescrizioni | Nelle aree interessate e di contesto gli interventi dovranno prevedere il recupero degli ambienti naturali e la riqualificazione, in una prospettiva di salvaguardia ambientale e paesaggistica, ai fini della valorizzazione del paesaggio rurale.<br>Il processo di riqualificazione deve creare, secondo criteri di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti di compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla realizzazione di aree strategiche per il miglioramento della qualità paesaggistico-ambientale dei contesti interessati |

**23. Ambiti e elementi di degrado: 23.a Discarica ex Rovedil.**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.    | Sono gli ambiti e gli elementi che con la loro presenza costituiscono fattori di degrado a causa del forte impatto ambientale e/o delle conseguenze sulle visuali paesaggistiche.<br>In particolare gli elettrodotti sono un elemento del tutto estraneo alle componenti naturali e ai manufatti del paesaggio antropico.                              |
| Rif.      | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti di criticità e degrado del paesaggio, V.2.<br>Piano Paesaggistico del PTR, Vol. 7, Piani di sistema: 1 Infrastrutture a rete. |
| Ob.       | Ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e dei loro contesti: recupero delle valenze paesaggistiche degli ambiti degradati, ripristino di condizioni di coerenza e di ricomposizione dei rapporti con la struttura insediativa urbana e/o miglioramento delle condizioni d'integrazione paesaggistica degli ambiti extra-urbani.   |
| Prescriz. | Non ammessa alcuna trasformazione edilizia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**24. Omissis**

**25. Margini ambientali e varchi insediativi a rischio**

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | Sono ambiti rimasti ineditati a seguito dei processi di urbanizzazione che hanno prodotto una significativa antropizzazione e frammentazione del territorio, che sono caratterizzati da fattori di naturalità residua e che costituiscono dei varchi tra gli insediamenti la cui chiusura potrebbe pregiudicare la continuità degli ambiti agricoli e la realizzazione di corridoi ecologici. |
| Rif.   | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. <i>"Il sistema del paesaggio e dei beni storici"</i> – <i>Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia</i> ; componenti del paesaggio urbano, IV.6.                                                                                                                                          |



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ob.          | Mantenere un livello elevato di continuità del territorio rurale aperto, evitando la frammentazione delle aree agricole e la formazione di aree agricole marginali.<br>Tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo come elemento strutturante del territorio.<br>Evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesaggistiche interessate. Tutelare dimensioni spaziali essenziali per lo sviluppo della rete ecologica. |
| Prescrizioni | In caso di interventi ammessi dal PGT è da privilegiare la costruzione di scelte insediative e infrastrutturali il più possibile compatte e di dimensioni contenute, prevedendo l'eventuale mitigazione degli effetti sul quadro paesaggistico percepito alla scala di contesto. Devono essere conservati e potenziati gli elementi vegetazionali esistenti, nonché valorizzati i percorsi esistenti.                                                               |

**Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio:**

**26. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali. 27. Ambiti di elevato valore percettivo.**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr.    | Luoghi del paesaggio di grande rilevanza percettiva caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione, storiche e di significato e memoria, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità ed alla significatività del territorio.                                                       |
| Rif.      | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.1, VI.3.                                                                                      |
| Criticità | Perdita della leggibilità degli edifici e dei manufatti, o dei loro caratteri originari a causa di interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o di trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari.<br>Compromissione delle relazioni con il contesto a causa di presenze edilizie o infrastrutturali intrusive per localizzazione, tipologia e caratteristiche architettoniche. |
| Indirizzi | È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati che modifichi le condizioni di percezione dei contesti;<br>È da evitare il degrado o la trasformazione edilizia dell'oggetto della tutela;<br>Al piano delle regole sono demandate le norme per la conservazione attiva degli elementi edilizi dei contesti.                                                              |

**28. Punti panoramici. 29. Visuali cinematiche. 30. Sentieri di valenza paesaggistica. 31. Itinerari di fruizione paesaggistica**

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descr. | 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. |
| Rif.   | PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.6 e 7.                                                                                                                                                                                               |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Criticità | Riduzione della dimensione del campo di fruizione visiva<br>Introduzione di elementi di disturbo visivo<br>Deterioramento del quadro paesistico percepito                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Indirizzi | Evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti;<br>salvaguardare prioritariamente le direttrici visive di maggiore sensibilità presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, ossia le direttrici che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico — quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali (architetture e insediamenti) — o viste di particolare profondità e ampiezza; lungo tali direttrici e nell'immediato intorno dovranno essere impediti le trasformazioni che comportino la perdita o la riduzione delle possibilità di fruizione visiva, come per esempio depositi all'aperto, accatastamenti di materiali, altezze eccessive, ecc.. In particolare sono incompatibili gli interventi fuori scala e fuori misura rispetto al contesto (intendendo con ciò interventi di dimensioni tali da creare un antagonismo visivo con gli insediamenti consolidati o le strutture esistenti, con gli elementi del paesaggio agrario e naturale, o incompatibili con i limitati spazi a disposizione).<br>vietare la cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi panoramici e in prossimità dei siti panoramici;<br>incentivare tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate, ecc.), anche attraverso l'eliminazione di singoli esemplari arborei o arbustivi che ocludano le visuali panoramiche. |

Per quanto non dettagliatamente descritto o sufficientemente articolato nel presente punto, relativamente alle componenti del paesaggio presenti sul territorio comunale ed individuate cartograficamente, si rinvia ai contenuti ed alla disciplina di cui all'Allegato I delle NTA del PTCP.

### **13.3 Beni storico architettonici. Precisazioni**

#### Descrizione

Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati con apposita simbologia in cartografia. Le presenti disposizioni valgono per tutti i beni individuati, indipendentemente dal riferimento primario per l'individuazione della tutela. Tali beni individuati in cartografia possono essere oggetto di specifiche disposizioni definite nel titolo V "conservazione e modi d'uso del territorio comunale". In tal caso prevale la disciplina di maggior dettaglio ivi definita.

L'individuazione cartografica mediante simbolo, individua un bene singolo o un complesso di edifici, costruzioni, pertinenze, le quali nel loro complesso costituiscono bene storico architettonico pur presentando altresì al loro interno situazioni compromesse, edifici di derivazione non storica i quali saranno oggetto di trattamento diverso corrispondente all'intento generale di conservazione del bene.

I beni assoggettati a vincolo nazionale sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica secondo le disposizioni nazionali; quelli individuati nel PTCP e quelli rilevati dal PGT sono soggetti esclusivamente a procedure di livello comunale.

Le disposizioni che seguono hanno pertanto valore di indirizzo.

#### Obiettivi

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie del bene medesimo nelle sue componenti edilizie e di corredo: cortili, giardini, orti ecc., in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

#### Interventi ammessi

Per questi beni sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni compatibili con le destinazioni del tessuto in cui è inserito e tali da garantire l'integrità del manufatto fisico.

#### Modalità di intervento

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione integrale o/e dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari.

In particolare sono sempre ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi edilizi, di diversa natura, devono essere espressamente disciplinati all'interno della categoria di appartenenza del bene ove esso sia specificamente normato.

## **Art. 14 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso**

---

1. Il PGT si prefigge la tutela e la valorizzazione della naturalità esistente: pertanto devono essere conservate le piante ad alto fusto, gli alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale.

2. È vietato l'abbattimento di piante tutelate esistenti, isolate, disposte a filari o a gruppi, nonché della vegetazione arbustiva ripariale, salvo per motivi di sicurezza, di incolumità o fitosanitari o in presenza di:

- progetti di riqualificazione ambientale paesaggistica;
- progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
- specie improprie al contesto paesaggistico ambientale;
- specie infestanti.

La condizione di pericolosità o di presenza di patologie che possano giustificare l'intervento di cui al presente punto,

verrà accertata sulla base di idonea relazione tecnica sottoscritta da dottore agronomo o dottore forestale. In tutti i casi sopra citati è obbligatoria l'autorizzazione preventiva e dovrà essere comunque prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo. Sono considerate "piante tutelate" tutte le piante (alberi ed arbusti) il cui diametro misurato a 100 cm dal colletto è pari o superiore a 50 cm per le specie di prima e seconda grandezza e superiore a 25 cm per le specie di terza grandezza. Nel caso di piante policorniche la tutela si estende a tutte quelle che possiedono anche un solo fusto con diametro pari o superiore alla citata misura.

Sono tutelati gli arbusti ed i rampicanti che per rarità della specie o comunque per morfologia e vetustà risultino di particolare pregio.

Negli spazi verdi protetti ai sensi del D.L. 490/1999 sono considerate "piante tutelate" tutte le piante oggetto di salvaguardia.

Non sono oggetto del precedente divieto le piante da frutto poste in orti o in aree di pertinenza di edifici agricoli, nonché le piante facenti parte di piantagioni di arboricoltura da legno e da frutto.

3. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi della L. R. n. 31/2008 e della L. R. n. 12/2005, nel rispetto delle NTA del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia Titolo III e del relativo Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali per le Macroaree 3, 6, 7 e 9, in cui il territorio comunale è inserito. A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.

4. Negli interventi sia pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde.

Il Piano si prefigge obiettivi di potenziamento e miglioramento della qualità del verde a corredo degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- la possibilità di disporre di uno strumento efficace di mitigazione e compensazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica;
- la salvaguardia e l'incremento del microclima e della salute atmosferica;
- il controllo dell'uso del suolo e dell'utilizzo di acqua;
- il miglioramento della qualità delle piante e dell'habitat degli animali;
- il miglioramento dello spazio di vita per l'essere umano;
- il miglioramento estetico e qualitativo dei singoli edifici e/o più in generale dell'intero insediamento/ambito.

Si suggeriscono le specie di alberi e arbusti in quanto particolarmente adatte ( • ) riportate nella seguente tabella, tenendo anche presente che gli alberi fruttiferi tradizionali sono ovunque consigliabili, compatibilmente con le esigenze di ogni singola specie.

| SPECIE                               | SPECIE                    | Aree urbane     |           |                           |                  | Territorio rurale |               |                      |   |
|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------|---------------------------|------------------|-------------------|---------------|----------------------|---|
|                                      |                           | Strade e piazze | Parcheggi | Verde pubblico e sportivo | Giardini privati | Rimboschimenti    | Corsi d'acqua | Filari interpoderali |   |
| Nome scientifico                     | Nome comune               |                 |           |                           |                  |                   |               |                      |   |
| <b>ALBERI</b>                        |                           |                 |           |                           |                  |                   |               |                      |   |
| <i>Acer campestre</i>                | Acero campestre           | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Acer platanoides</i>              | Acero riccio              | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Acer platanoides Crimson King</i> | Acero riccio Crimson King | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i>           | Acero di monte            | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Acer saccharinum</i>              | Acero saccharino          | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Aesculus hippocastanum</i>        | Ippocastano               | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Alnus incana</i>                  | Ontano bianco             |                 |           |                           |                  |                   | •             |                      |   |
| <i>Alnus glutinosa</i>               | Ontano nero               |                 |           |                           |                  |                   | •             | •                    |   |
| <i>Carpinus betulus</i>              | Carpino bianco            | •               | •         | •                         | •                | •                 | •             | •                    | • |
| <i>Celtis australis</i>              | Bagolaro                  | •               | •         | •                         | •                | •                 |               |                      | • |
| <i>Cercis siliquastrum</i>           | Albero di Giuda           | •               |           | •                         | •                | •                 |               |                      |   |
| <i>Cupressus sempervirens</i>        | Cipresso                  | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Fraxinus excelsior</i>            | Frassino                  | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Ginkgo biloba</i>                 | Ginkgo                    | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Juglans regia</i>                 | Noce                      |                 |           | •                         | •                |                   |               | •                    | • |
| <i>Liriodendron tulipifera</i>       | Albero dei tulipani       | •               | •         | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Magnolia grandiflora</i>          | Magnolia                  |                 |           | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Morus alba</i>                    | Gelso                     | •               | •         | •                         | •                |                   |               | •                    | • |
| <i>Morus nigra</i>                   | Gelso                     | •               | •         | •                         | •                |                   |               | •                    | • |
| <i>Olea europea</i> <sup>oo</sup>    | Ulivo                     |                 |           |                           |                  | o                 |               | o                    | o |
| <i>Platanus (specie varie)</i>       | Platano                   | •               | •         | •                         | •                |                   | •             | •                    | • |
| <i>Populus alba</i> *                | Pioppo bianco             |                 |           | •                         | •                |                   | •             | •                    | • |
| <i>Populus nigra</i> *               | Pioppo nero               |                 |           | •                         | •                |                   | •             | •                    | • |
| <i>Populus tremula</i> *             | Pioppo tremulo            |                 | •         | •                         | •                | •                 | •             | •                    | • |
| <i>Prunus avium</i>                  | Ciliegio selvatico        |                 |           | •                         | •                | •                 |               |                      | • |
| <i>Prunus cerasifera</i>             | Mirabolano                | •               | •         | •                         | •                |                   |               | •                    | • |
| <i>Prunus cerasus</i>                | Amarena                   |                 |           | •                         | •                |                   |               | •                    |   |
| <i>Quercus petraea</i>               | Rovere                    | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Quercus robur</i>                 | Quercia (Farnia)          | •               | •         | •                         | •                | •                 |               | •                    | • |
| <i>Salix alba</i>                    | Salice                    |                 |           | •                         | •                |                   | •             | •                    |   |
| <i>Taxus baccata</i>                 | Tasso                     | •               |           | •                         | •                |                   |               |                      |   |
| <i>Tilia (specie varie)</i>          | Tiglio                    | •               |           | •                         | •                |                   |               |                      |   |

| SPECIE                                   | SPECIE            | Aree urbane     |           |                           | Territorio rurale |                |               |                      |        |
|------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------|---------------------------|-------------------|----------------|---------------|----------------------|--------|
|                                          |                   | Strade e piazze | Parcheggi | Verde pubblico e sportivo | Giardini privati  | Rimboschimenti | Corsi d'acqua | Filari interpoderali | Strade |
| Nome scientifico                         | Nome comune       |                 |           |                           |                   |                |               |                      |        |
| <i>Ulmus minor</i>                       | Olmo campestre    | •               | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <b>ARBUSTI</b>                           |                   |                 |           |                           |                   |                |               |                      |        |
| <i>Berberis</i>                          | Crespino          |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Crataegus monogyna</i>                | Biancospino       | •               | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Cornus sanguinea</i>                  | Sanguinello       |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Corylus avellana</i>                  | Nocciolo          |                 |           | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Cotinus coggygria</i>                 | Scotano, Sommacco | •               | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Cotoneaster</i>                       | Cotognastro       |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Euonymus europaeus</i>                | Fusaggine         |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Ilex aquifolium</i>                   | Agrifoglio        |                 |           | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Laburnum anagyroides</i>              | Maggiociondolo    | •               | •         | •                         | •                 | •              |               |                      |        |
| <i>Laurus nobilis</i>                    | Alloro            |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Ligustrum vulgaris</i>                | Ligustro          |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Lonicera caprifolium</i>              | Caprifoglio       |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Malus sylvestris</i>                  | Melo selvatico    |                 | •         | •                         | •                 | •              |               |                      | •      |
| <i>Mespilus germanica</i>                | Nespolo           |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Pyracantha</i>                        | Piracanta         |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Prunus spinosa</i>                    | Prugnolo          |                 |           | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Rhamnus cathartica</i>                | Spino cervino     |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Rhamnus frangula (Frangula alnus)</i> | Frangola          |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    | •      |
| <i>Rosa canina</i>                       | Rosa canina       |                 | •         | •                         | •                 | •              |               |                      |        |
| <i>Rosmarino officinalis</i>             | Rosmarino         |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |
| <i>Salix (specie varie)</i>              | Salice            |                 |           |                           |                   |                | •             |                      |        |
| <i>Sambucus nigra</i>                    | Sambuco           |                 |           | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Viburnum opulus</i>                   | Pallone di neve   |                 | •         | •                         | •                 | •              |               | •                    |        |
| <i>Viburnum tinus</i>                    | Laurotino         |                 | •         | •                         | •                 |                |               |                      |        |

- ° limitatamente a cloni certificati maschili
- °° limitatamente alle zone E4 ed E5

6. In fase di pianificazione preventiva (Piani Attuativi) qualora gli ambiti prevedano al proprio interno aree verdi rilevanti per dimensione o valore, destinate a parco o verde di mitigazione, dovrà essere predisposto uno studio particolareggiato di sistemazione delle aree verdi predisposto da tecnico abilitato.

7. L'alveo dei corsi d'acqua dovrà essere sistemato con trattamenti naturali e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

#### **Art. 15 Esame paesaggistico dei progetti e valutazioni ambientali**

1. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ai sensi degli art. 35-40 della Parte IV delle Normative del Piano Paesaggistico del P. T. R., nonché della D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 sono assoggettati ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto.

Nelle aree paesisticamente vincolate l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004 è intesa in sostituzione di tale esame paesistico.

2. Costituiscono riferimento per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti:
  - Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione paesaggistica sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0), Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati (C2);
  - Con valore orientativo, la descrizione e ricognizione del territorio schematizzata nella carta del paesaggio costituita dalle tavole Sistema insediativo storico (C6) e Sistemi paesistici e percezione del territorio (C11) e nell'elaborato Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0),
  - Con valore prescrittivo, la classificazione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica riportata nella Carta della sensibilità paesaggistica (P4) e gli indirizzi di tutela e valorizzazione riportati nelle NTA del Documento di Piano Art. 6 e Titolo III, artt. da 14 a 16 e Matrice di valutazione della sensibilità art. 17 del DDP, nonché nel Titolo IV "Disposizioni di natura paesaggistica" delle presenti NTA.
3. In caso di interventi in aree facenti parte di ambiti interessati da classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità. In caso di interventi in aree interessate da componenti del paesaggio posti a confine fra due classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità.
4. Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia. Il presente PGT ed il relativo Rapporto Ambientale, costituisce riferimento per l'espressione del parere comunale nell'ambito della VIA.
5. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 81 della LR n. 12/2005 il Comune di Rovato istituisce la Commissione per il Paesaggio. Il Regolamento della Commissione per il Paesaggio definisce finalità, competenze, composizione, modalità di funzionamento della commissione medesima. Il regolamento è sottoposto a verifica ed eventuale modifica dopo 12 mesi dalla sua approvazione ed in seguito ogni 12 mesi.

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI DI NATURA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E, SISMICA.**

### **Art. 16      Componente geologica, idrogeologica e sismica**

---

1. Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica, con valore prescrittivo, i seguenti elaborati: G3 Carta della pericolosità sismica locale  
G5 Carta di sintesi  
G6 Carta della fattibilità delle azioni di Piano

nonché la classificazione del territorio in classi di fattibilità contenuta nella tavola delle previsioni di piano del Documento di Piano.

2. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni definite nello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio si intendono qui richiamati integralmente.
3. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

#### **DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**

Il territorio di Rovato è suddiviso in 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 tre classi e sono state cartografate nella Carta di Fattibilità delle azioni di piano (TAV. G6) 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.

Si sottolinea che gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

#### **CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI**

All'interno del territorio comunale di Rovato non sono state evidenziate aree ricadenti in classe di fattibilità 4.

#### **CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

##### **3a<sup>1</sup> - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale.**

##### **3a<sup>2</sup> - Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di competenza consortile.**

Vengono recepite le fasce di rispetto per il reticolo idrico minore tratte dallo studio per il *Reticolo Idrico Minore Comunale* (Arch. A. Baronchelli – Studio Architettura Associato 5a, 2005).

Al loro interno si applicano le "Norme Tecniche di Attuazione" allegate allo studio citato.

##### **3b - Monte Orfano - Geosito di interesse geologico-stratigrafico di livello nazionale (ai sensi dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con d.g.r. 16 gennaio 2008 n. 8/6447).**

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del colle.

##### **3c - Versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico.**

In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto idrogeologico, l'altra è legata al valore naturalistico e, più in generale, ecologico – paesaggistico di questi versanti.

Si ritiene che all'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

##### **3d - Area generalmente caratterizzata da terreni con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti.**

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche del sito

##### **3e - Area allagata in occasione di eventi meteorici eccezionali con modesti valori di velocità e altezze d'acqua.**

Gli interventi di "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", di "ristrutturazione edilizia" e di "nuova costruzione", così come definiti dall'art.27 comma 1 lettere b, c, d ed e) della L.R. 12/05, sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotte a cura di tecnici abilitati, con indicazione, se necessario, di accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.), atti ad evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

##### **3f - Area a vulnerabilità alta per le acque della prima falda.**

La realizzazione di insediamenti 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.

**3g - Area sottoposta a procedimento ai sensi del Titolo V del D. lgs. 152/06.**

Gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

**3h – Discarica per rifiuti non pericolosi**

Le destinazioni d'uso del terreno sono definite nell'autorizzazione.

La realizzazione di edifici è sconsigliata o comunque subordinata ad indagine geologica e geotecnica che risalga alla natura e alle caratteristiche meccaniche dei materiali riportati.

**CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI****2 - Area pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono generalmente buone; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque medio-alto.**

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

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 del D.M. 14 gennaio 2008, 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

**AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

**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.

**Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile**

Le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti comunali sono state definite mediante il criterio idrogeologico previsto dalle *Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)* e dalla D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137. Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152. Per quanto riguarda le strutture o attività la cui disciplina è demandata alla regione si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 10 aprile 2003 - n.7/12693.

**SISMICITÀ DEL TERRITORIO**

In seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, non si è rilevata la presenza sul territorio di aree soggette a fenomeni di amplificazione litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

**PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA**

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 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 dalle Norme tecniche per le costruzioni vigenti.



**TITOLO VI - ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI. MODALITA', STRUMENTI, SOGGETTI.****Art. 17 Attuazione del PGT**

---

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, piani attuativi, programmi complessi o negoziali ed interventi diretti sul territorio, nonché attraverso piani e regolamenti di settore, come disciplinati dalla normativa vigente.

2. Per gli istituti di interazione del settore pubblico si rinvia alla normativa vigente in materia, ed in particolare alle leggi 662/1996, 142/1990, 241/1990, ed al D.Lgs 267/2000, per i programmi complessi o negoziali si rinvia alla normativa vigente in materia nonché alle disposizioni contenute nel DDP all'art. 15, mentre per gli altri strumenti si stabilisce quanto segue.

*Strumenti urbanistici esecutivi*

- a) Ogni intervento di trasformazione urbanistica, sia esso disciplinato nel Documento di Piano (ambiti di trasformazione) o nel Piano delle Regole (piani di recupero del centro storico); interventi sul tessuto consolidato con obbligo di preventiva pianificazione attuativa ai sensi del presente articolo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati.
- b) Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di integrazione delle dotazioni infrastrutturali, ove siano individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della Legge 27 agosto 1978, n. 457 o nei casi previsti al successivo articolo 17.
- c) I piani attuativi specificano nel dettaglio le previsioni di assetto all'interno della porzione di territorio interessato, specificandone la distribuzione delle funzioni insediative e delle possibilità edificatorie; assicurando la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari o individuati del DDP; nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio.
- d) I piani attuativi in cui sono ammesse molteplici destinazioni devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche, la specifica destinazione di tutte le superfici.
- e) Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali. Tali variazioni, nonché eventuali varianti allo strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle norme del PGT stesso.
- f) Tutti i piani esecutivi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni.
- g) Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria il lottizzante dovrà attenersi anche a quanto disposto in merito dalla Circolare del Ministero LL.PP. - Dir. Gen. Urb. n. 227 del 13.1.1980.
- h) Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.
- i) La convenzione urbanistica dovrà essere sottoscritta entro **180 giorni** dalla approvazione del piano attuativo. La mancata sottoscrizione della convenzione determina la decadenza del provvedimento di approvazione

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono sempre ammissibili anche ove non previsti dalla cartografia del PDR o dalle norme

specifiche relative all'articolazione del territorio comunale, e dal Documento di Piano.

#### *Interventi diretti sul territorio*

- a) Salvo quando diversamente previsto, le previsioni del PDR si attuano generalmente mediante gli interventi edilizi diretti definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e soggetti ai titoli autorizzativi di cui allo stesso D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Tali strumenti autorizzativi potranno contenere specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei titolari di permesso, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde, parcheggi pubblici, privati di uso pubblico e privati in base alle indicazioni del presente piano e nei casi previsti dalla normativa vigente previa adeguata motivazione (permesso di costruire convenzionato) o specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata (permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici) come da successivo articolo 18.

#### *Rapporti con il regolamento comunale di polizia idraulica*

- a) Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto all'art. 47 delle presenti norme "Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore", si rinvia al regolamento comunale di polizia idraulica ed ad eventuali disposizioni del Consorzio di Bonifica.

#### *Norme di carattere igienico e rapporti con il regolamento locale d'igiene*

- a) Gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti norme, da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanate dall'ASL competente o da altri organismi preposti.

#### *Norme di carattere acustico e rapporti con la zonizzazione acustica*

- a) Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione acustica del territorio.

### **Art. 18      Permesso di costruire convenzionato**

---

- 1) Gli interventi diretti sul territorio definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" sono soggetti, salvo quando diversamente previsto, ai titoli autorizzativi di cui allo stesso D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) Tali strumenti autorizzativi potranno contenere:
  - specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei titolari del provvedimento delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria mancanti ai sensi delle indicazioni del presente e del titolo "Criteri e norme generali", nel qual caso si tratterà di un permesso di costruire convenzionato;
  - specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata per garantire un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento, nel qual caso si tratterà di un permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici.
  - Il permesso di costruire convenzionato è costituito dal permesso di costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo che stabilisce gli impegni particolari a carico del titolare del permesso stesso. In particolare l'atto convenzionale definisce gli obblighi di cessione per servizi di cui all'art. 19 delle presenti norme.
- 3) In particolare:
  - a) Permesso di costruire convenzionatoIl permesso di costruire convenzionato è costituito dal permesso di costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo

che stabilisce gli impegni particolari a carico del titolare del permesso stesso. In particolare l'atto convenzionale definisce gli obblighi di cessione per servizi.

Il permesso di costruire convenzionato è prescritto nei casi in cui il presente titolo o il titolo "Criteri e norme generali" preveda l'obbligo di cessione di aree per servizi, e non è ammesso nei casi disciplinati all'articolo "Obbligo di piano attuativo".

b) Permesso di costruire convenzionato limitato agli aspetti planivolumetrici

Il permesso di costruire convenzionato limitato agli aspetti planivolumetrici è limitato ai soli aspetti planivolumetrici dell'intervento. Si configura pertanto quale strumento finalizzato al conseguimento di una soluzione progettuale planivolumetrica concordata.

Esso è obbligatorio laddove esplicitamente contemplato dalla presente normativa e può essere utilizzato laddove l'esame paesistico degli interventi, ai sensi della D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045, attribuisca al progetto un livello di incidenza sopra la soglia di rilevanza, o laddove il progetto risulti in contrasto con la componente paesaggistica del P. G. T.

Il permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici è rilasciato dal Responsabile del Servizio nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente per i permessi di costruire, sentita la Commissione del paesaggio ed eventualmente la Commissione edilizia, e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento o agli interventi mitigativi.

c) Permessi di costruire convenzionati perimetrati nel Piano delle Regole

Il PDR. individua con apposita perimetrazione alcuni ambiti assoggettati a permesso di costruire convenzionato con precisi obiettivi: quali la riconversione di aree produttive inserite in contesti edificati a prevalente destinazione residenziale, la riqualificazione edilizia del tessuto consolidato, la riqualificazione della viabilità, il miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale ai luoghi centrali e agli spazi pubblici, la dotazione di spazi per la sosta, la mitigazione ambientale di ambiti e elementi di degrado, ecc..

I permessi di costruire convenzionati individuati dal PdR sono numerati, elencati all'art. 66 allegato 1 delle presenti norme.

**Art. 19 Dotazione minima di aree per servizi pubblici**

1. I piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati dovranno individuare le aree per servizi pubblici con riferimento alla potenzialità massima edificatoria.
2. Dovranno essere reperite aree per servizi pubblici nei casi di insediamento con intervento diretto di funzioni nei casi previsti all'articolo 21.
3. Le aree per servizi pubblici dovranno essere cedute secondo le quantità minime di seguito indicate.

| Funzione e modalità d'intervento                                                                                                        | AREE DI CESSIONE<br>Misurate in m <sup>2</sup> ogni 33 m <sup>2</sup><br>di SIp oppure in % su ST |                     |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                         | Verde                                                                                             | Parcheggi           | tot                               |
| <b>Residenza</b>                                                                                                                        | 17,5                                                                                              | 9                   | <b>26,5<br/>m<sup>2</sup> SIp</b> |
| <b>Produttivo</b>                                                                                                                       | 10% ST                                                                                            | 10% ST              | <b>20% ST</b>                     |
| <b>Commercio di vicinato</b><br>Sv fino a 250 m <sup>2</sup>                                                                            | 0% - 50% SIp                                                                                      | 50% SIp             | <b>100% SIp</b>                   |
| <b>Commercio medie strutture di vendita di primo livello</b><br>Sv maggiore di 250 m <sup>2</sup> ed inferiore a 600 m <sup>2</sup>     | 50% - 100% SIp                                                                                    | 100% SIp            | <b>200% SIp</b>                   |
| <b>Commercio medie strutture di vendita di secondo livello</b><br>Sv maggiore di 600 m <sup>2</sup> ed inferiore a 1.500 m <sup>2</sup> | 100% SIp                                                                                          | 100% SIp            | <b>200% SIp</b>                   |
| <b>Commercio medie strutture di vendita di terzo livello</b><br>Sv maggiore di 1.500 m <sup>2</sup> ed inferiore a 2.500 m <sup>2</sup> | 100% SIp                                                                                          | 100% SIp            | <b>200% SIp</b>                   |
| <b>Commercio grandi strutture per la distribuzione</b><br>Sv maggiore di 2.500 m <sup>2</sup>                                           | 50% - 100% SIp                                                                                    | 150% SIp            | <b>200% SIp</b>                   |
| <b>Commercio all'ingrosso</b>                                                                                                           | Da 0 a 15% SIp                                                                                    | Da 65 a 80% SIp     | <b>80% SIp</b>                    |
| <b>Terziario direzionale ricettivo</b>                                                                                                  | Da 0 a 50% SIp                                                                                    | 50% SIp             | <b>100% SIp</b>                   |
| <b>Servizi</b>                                                                                                                          | 100% SIp potenziale                                                                               | 100% SIp potenziale | 100% SIp potenziale               |

4. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree per servizi pubblici possono essere soddisfatti:
  - mediante la cessione di aree interne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento;
  - mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo comparto o ambito d'intervento in un rapporto da stabilire tra aree di mancata cessione ed aree individuate in ambito diverso;
  - mediante la realizzazione diretta da parte degli interessati di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
  - mediante la monetizzazione parziale/totale delle aree non cedute.
  - Mediante la cessione dell'uso pubblico
5. Fatte salve eventuali differenti prescrizioni di settore, in particolare modo per le attività commerciali, ove la cessione gratuita per aree per servizi pubblici non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, o ove non vi sia la possibilità di reperirla, è consentita la monetizzazione delle aree non cedute.
6. Le dotazioni di parcheggi di interesse pubblico debbono comunque essere assicurate in aree interne al perimetro del comparto o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o di attività terziaria.
7. Il valore corrispondente delle aree monetizzate dovrà essere sempre raggugliato al vantaggio economico derivante dalla mancata realizzazione delle aree a servizi all'interno del perimetro dell'ambito di intervento.

8. Le previsioni contenute nel Documento di Piano per le aree di trasformazione relative alla dotazione di aree per servizi pubblici e servizi sono prevalenti rispetto quanto contemplato dal presente articolo comma 3, in ragione dello specifico interesse pubblico e degli obiettivi esplicitati nel Documento di Piano stesso, ferma restando la necessità di garantire, anche attraverso l'eventuale monetizzazione, la dotazione minima richiesta dal presente articolo.

#### **Art. 20 Dotazione di parcheggi privati**

---

1. In tutte le nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio privato secondo i seguenti parametri minimi:

- per funzioni residenziali si fissa un minimo di **10 m<sup>2</sup>** ogni **33 m<sup>2</sup>** Slp con almeno **1 posto auto** per ogni alloggio la cui superficie sia inferiore a **50 m<sup>2</sup>**
- per funzioni produttive, commerciali di vicinato, commerciali all'ingrosso, terziarie, direzionali si fissa un minimo del **30%** della Slp;
- per funzioni ricettive si fissa un minimo di **1 posto auto** per ogni stanza;
- per funzioni commerciali per la media distribuzione si fissa in funzione del 10% del volume virtuale.

Valori diversi eventualmente stabiliti per singole zone del PDR prevalgono rispetto quanto sopra stabilito.

In tale dotazione di parcheggi si considerano compresi gli spazi per parcheggi stabiliti dalla L. 24 marzo 1989, n.122

2. Per gli spazi di parcheggio privato pertinenziali alla residenza dovrà essere garantito il vincolo di pertinenzialità al singolo alloggio nella misura minima di 1 posto auto per alloggio. Tale vincolo di pertinenzialità dovrà essere dichiarato e dimostrato negli elaborati progettuali, in conformità a quanto disposto dall'art. 66 comma 2 L.R. 11/03/2005 n. 12.

3. I parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, nelle aree di pertinenza oppure su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato.

4. Per quanto riguarda definizione e vincoli del rapporto di pertinenzialità si rimanda alla normativa vigente in materia.

5. Nelle aree destinate a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico di pertinenza degli insediamenti è vietata ogni altra nuova costruzione, anche a carattere precario, fatto salvo il caso in cui la nuova costruzione sia prevista all'interno di una sistemazione complessiva dell'area che disciplini il reperimento in altra area di pertinenza di una superficie uguale o maggiore da destinare a parcheggi privati vincolati all'uso pubblico. È ammessa, se conforme alle norme di tutela dei centri storici o degli edifici di valore artistico ed architettonico, la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiano.

6. Non è mai ammessa la costruzione di edifici destinati a parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree ove non sia consentita l'edificazione per motivi idrogeologici, di sicurezza idraulica, per vincoli amministrativi o paesaggistici.

#### **Art. 21 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**

---

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. Ai sensi dell'art. 52 comma 2 della L. R. n. 12/2005 e s. m. i., sono soggetti a comunicazione i **mutamenti di destinazione d'uso senza opere**. Essi sono possibili comunque solo se consentiti dal PGT e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.

3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso che comporti incrementi al fabbisogno di aree per servizi pubblici in **piani**

**attuativi non ancora convenzionati** il lottizzante dovrà provvedere, mediante variante al piano stesso, al reperimento delle aree da destinare a aree per servizi pubblici mancanti a norma di legge.

4. Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino incrementi al fabbisogno di aree per servizi pubblici in **piani di lottizzazione già convenzionati o in fase di esecuzione**, la quota di aree per servizi pubblici eccedente quella già calcolata e ceduta nel comparto verrà fornita (ceduta o monetizzata in accordo con l'Amministrazione comunale) all'interno del singolo lotto in cui si insedino attività facenti riferimento ad usi diversi da quelli considerati nella stesura del piano attuativo, con riferimento a quanto sopra.

5. Per la determinazione dell'onerosità del cambio d'uso si rinvia alla L. R. n. 12/2005 e s.m.i.

## **Art. 22 Sottotetti**

---

1. Per sottotetto si intendono i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Ai fini della presente norma si distinguono i seguenti casi:

- sottotetti esistenti, ovvero sottotetti degli edifici esistenti alla data del 31 dicembre 2005 o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005;
- sottotetti di edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso;
- sottotetti di nuova costruzione.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi della legislazione vigente.

3. In applicazione dell'art. 65, comma 1 quater, della L. R. n. 12/2005 sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. n. 12/2005:

- le aree dei Tessuti Storici regolate dall'art. 25 delle presenti NTA e le cascine di carattere storico-ambientale in aree agricole regolati dall'art. 30.3 delle presenti NTA, salvo che non siano alterati il profilo e le altezze degli edifici o di parti di edifici interessate dagli interventi;
- Aree poste nel Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale delle presenti NTA;
- le Aree per attività alberghiere e di ristorazione regolate dall'art. 48 delle presenti NTA;
- gli edifici, compresi quelli non adibiti ad usi agricoli, che si sviluppano anche solo in parte oltre il piano terra posti nelle Aree E3/E4/E5 delle presenti NTA;
- le parti che si sviluppano oltre il piano terra degli edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici regolati dall'art. 32.3 delle presenti NTA.

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> della volumetria resa abitativa con un minimo di un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

5. Le soluzioni progettuali per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno garantire, in ogni caso, compiutezza formale dei fronti dell'edificio ed avere allineamento verticale coerente con quello degli edifici contigui, pertanto, per il raggiungimento di tale fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto. In particolare all'interno dei tessuti storici, qualora il sottotetto sia già recuperabile senza modifiche di altezze (altezza media ponderale già pari a 2,40) saranno ammesse modeste variazioni di altezza per eventuali allineamenti tecnici mantenendo le pendenze tipiche.

6. Fermo restando quanto sopra, si disciplina:

a) Sottotetti esistenti al 31 dicembre 2005

È ammesso il recupero ai fini residenziali dei sottotetti esistenti alle seguenti condizioni:

- che gli edifici siano destinati a residenza per almeno il 25% della Slp complessiva;
- che sia assicurata, l'altezza media ponderale di 2,40 m, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 m per la superficie relativa, e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- che siano previste idonee opere di isolamento termico.

Tale recupero è ammesso anche in deroga agli indici urbanistici e edilizi, ferma restando l'altezza massima prevista.

Sono ammesse modifiche alle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde nell'ambito delle altezze massime dell'ambito urbanistico omogeneo o, in mancanza, fino all'altezza maggiore degli edifici confinanti ed al solo fine di assicurare i parametri igienico-sanitari di cui al comma 6 dell'art. 63 della L.R. n. 12/2005.

I sopralzi:

- non potranno interessare solo porzioni di tetto ma dovranno offrire completezza formale dei fronti dell'edificio interessato anche attraverso logge od elementi architettonici
- potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini o tra edifici fatto salvo le distanze minime prescritte dal codice civile e il distacco di 10 m tra pareti finestrate.

Le modifiche di cui ai precedenti commi, soggette a limitazioni solo nel Tessuto storico, non si configurano come aumento volumetrico ai fini dei parametri urbanistici ma sono soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

b) Sottotetti realizzati successivamente al 31 dicembre 2005 decorsi 5 anni dal conseguimento dell'agibilità

È ammesso, alle condizioni di cui al caso precedente, il recupero ai fini residenziali dei sottotetti edifici realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31/12/2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1/12/2005, decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso.

8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesaggistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale, secondo quanto stabilito dall'art. 64 della L. R. n. 12/2005.

## **Art. 23 omissis**

---

## **TITOLO VII – ARTICOLAZIONE, CONSERVAZIONE E MODI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Art. 24 Articolazione del territorio comunale**

---

1. Il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dalla LR 12/2005 e smi.

2. Le aree di cui alla LR 12/2004 sono indicate anche con sigle che fanno riferimento alla classificazione delle "Zone Omogenee" del D.M. 2 aprile 1968, n 1444, ai fini anche dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo delle quantità minime di aree di cessione per servizi pubblici ai sensi del D.M. 2 Aprile 1968, n 1444.

3. Il Piano individua:

#### Tessuto storico

A1 – Edifici di interesse monumentale

A2 - Edifici di particolare valore storico architettonico

- A3 - Edifici di interesse storico e ambientale
- A4 - Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati
- A5 - Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni
- A6 - Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico
- A7 - Edifici in contrasto con l'ambiente storico
- A8 – Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico
- A9 – Aree di recupero soggette a Piano Attuativo
- A10 - Giardino storico
- A11 - Broli, verde a giardino e parco privato

Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

- B1 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità
- B2 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità
- B3 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità
- B4 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso
- B5 – Tessuti ed episodi edilizi residenziale a bassa densità – ville con parco

Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale

- D1 – Produttivo artigianale e industriale
- D2 – Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso
- D3 – Capialdi della produzione industriale
- D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione
- D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità
- DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali

Tessuto in trasformazione

- Catt – Aree a destinazione residenziale prevalente all'interno di piani attuativi approvati
- Datt – Aree a destinazione produttiva prevalentemente all'interno di piani attuativi approvati
- DCatt – Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente all'interno di piani attuativi approvati

Aree di degrado paesistico:

- Aree di escavazione in atto o autorizzate
- Aree di escavazione dismesse
- Aree adibite a discarica in atto o conclusa

Territorio rurale

- E1 – Aree agricole della pianura produttiva
- E2 – Aree agricole periurbane e di non trasformazione

Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

- E3 – Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica
- E4 – Monte Orfano
- E5 – Aree pedecollinari del Monte Orfano

4. Il Piano delle Regole individua:

- AE – Cascine di carattere tipologico ambientale
- AR – Ambiti di riqualificazione del territorio rurale
- AM – Ambiti di mitigazione e compensazione ambientale ecologica paesaggistica
- AS – Edifici di valore storico in territorio rurale non riconosciuti nella categoria AE

5. Il Piano delle Regole recepisce

poi dal Documento di Piano:

- le aree di trasformazione AT



dal Piano dei servizi:

- i servizi esistenti ed i servizi di progetto;
- le aree a verde e di permeabilità ecologica.

## **Art. 25 Tessuti storici**

---

### 1. Descrizione

Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, nonché edifici e relative pertinenze anche sparsi di origine storica, che hanno conservato l'impianto ed i caratteri architettonici storici in relazione all'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano o dei mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi, o che generale conservano requisiti di valenza storico artistica od anche più semplicemente di esemplarità tipologica.

La perimetrazione dei centri e dei nuclei storici comprende, oltre ai fabbricati, spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che sono da considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

### 2. Obiettivi

Conservare, ripristinare e valorizzare l'impianto storico urbano ed edilizio - con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate che devono rimanere tali - nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici, degli edifici e delle tipologie edilizie.

### 3. Norme generali

Le disposizioni che seguono valgono in tutti i tessuti storici salvo le diverse disposizioni specifiche contenute all'interno della normativa di maggior dettaglio.

#### 3.1. Criteri e prescrizioni generali

Nelle aree perimetrare come centri storici e nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree destinate nelle tavole a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico. Entro i tessuti storici, con permesso di costruire singolo o piano di recupero, potranno essere autorizzati gli interventi riguardanti 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.

L'accorpamento dei corpi edilizi accessori (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.) sarà possibile attraverso Piano di Recupero.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro, sia i caratteri morfologici e tipologici degli insediamenti, sia gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale: cortine edilizie, strutture a corte, corti interne, portici, logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, aspetti cromatici originari o tradizionali, ecc.

In particolare:

- gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti;
- è generalmente previsto il mantenimento della geometria delle forature delle facciate esistenti e il mantenimento, totale o solo delle parti originarie, delle strutture portanti interne ed esterne;
- solo per le volte a botte in mattoni – esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme – nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti;
- è generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetriati, che va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici. Solo in caso di documentata impossibilità di operare la chiusura completa, è ammissibile la chiusura parziale, previo parere della Commissione Comunale del Paesaggio. Per gli immobili ricompresi nelle

categorie A1 e A2, non è mai ammessa la possibilità di parziale chiusura.

- Le opere di consolidamento statico, finalizzate al conseguimento di un più elevato grado di resistenza sismica, devono essere realizzate impiegando tecniche compatibili con la struttura e le caratteristiche dell'edificio. Solo in caso eccezionali e per comprovata impossibilità di utilizzo delle tecniche compatibili (legno, acciaio, murature cucite) è possibile fare ricorso all'impiego del calcestruzzo armato che in ogni caso non deve mai presentarsi alla vista. Non è ammesso altresì anche nel caso in cui sia rivestito di uno strato di intonaco a base cementizia dovendo essere sempre rivestito da paramenti in cotto.

### 3.2. Materiali di finitura e prescrizioni operative per le costruzioni

Negli interventi in tessuto storico, fatto salvo gli edifici di più recente costruzione, comunque edificati dopo il 1939 e di valore architettonico e testimoniale, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

Ai fini del miglioramento qualitativo degli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, salvo diverse indicazioni:

#### 3.2.1. per il trattamento dei prospetti

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- mantenimento degli intonaci storici meritevoli di conservazione, mediante una valutazione preliminare ad ogni intervento delle caratteristiche originarie del paramento murario, tramite anche una lettura accurata del contesto, al fine di evitare scrostamenti impropri finalizzati a trattamenti a vista non originali delle murature;
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista, con espresso divieto della formazione di "intarsi", incongrui scrostamenti volti a mettere in evidenza superfici che in ogni caso debbono essere rivestite, fatto salvo che la loro costruzione originaria fosse finalizzata al mantenimento "a vista";
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
- sui paramenti murari di nuova costruzione, in pietra, in laterizio o in opera mista, è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le eventuali zoccolature dovranno essere eseguite in pietra arenaria grigia o in pietra di Botticino martellinato oppure in intonaco;
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionarie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- per eventuali rifacimenti e introduzioni di opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. dovranno essere impiegate pietre di arenaria grigia o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale; è esclusa la finitura a vista lucida;
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di eliminare i tamponamenti dalle aperture storiche chiaramente leggibili qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati o rivestiti in legno oppure in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) e verniciati a smalto con colori coprenti. L'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno verniciato a smalto opaco;
- i parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati oppure in vetro di sicurezza;
- eventuali vani per contatori e centraline andranno incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.
- i colori per le tinteggiature delle facciate devono essere ricompresi tra quelli delle "terre".

### 3.2.2. *apparati strutturali*

- è ammessa e può essere prescritta la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed oggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei e capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o la sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- devono essere mantenute le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico;

### 3.2.3. *coperture*

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti; l'eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante oppure per eseguire l'isolamento della copertura;
- il manto di copertura deve essere realizzato preferibilmente con coppi in cotto privilegiando il recupero dei coppi preesistenti, è ammesso in alternativa l'utilizzo di tegole tipo coppo colore "cotto antichizzato";
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- i manufatti di lattoneria dovranno essere in rame o lamiera verniciata, con canali di gronda a sezione semicircolare e scarichi pluviali a sezione circolare, di norma esterni;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi o comunque desunti dalla tradizione locale;
- gli eventuali lucernari nelle falde di copertura, qualora specificamente ammessi per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, nella misura massima di un'apertura ogni 20 m<sup>2</sup> di Slp del sottotetto, ed esclusivamente al fine di integrare le parti finestrate fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di 1 m<sup>2</sup>, dovranno essere di tipo piano e posti in opera raso tetto (complanari al manto di copertura), in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di colore scuro.

### 3.2.4. *pavimentazioni esterne*

- per eventuali rifacimenti o nuove pavimentazioni esterne di portici, logge e androni dovranno essere impiegati pietra locale, ciottoli, mattoni pieni o mattonelle in cotto secondo disegni di posa ispirati alla tradizione lombarda.

### 3.2.5. Non sono ammessi:

- nuovi abbaini e le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione in facciata (fronte strada) ed in copertura di dispositivi per il riscaldamento ed il raffrescamento.
- l'applicazione a parete ed in copertura di pannelli fotovoltaici salvo disposizioni diverse, in particolare quanto disposto all'art. 55 delle presenti NTA.

### 3.3. Spazi scoperti e corti ed occupazione del sottosuolo

Gli interventi sugli spazi scoperti dovranno essere finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, pertanto tutti gli spazi liberi di corti e giardini, interni ed esterni, di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici in aree diverse da quelle occupate dagli edifici esistenti, è ammessa l'occupazione di determinate aree sempre condizionata alla progettazione e all'esecuzione di interventi di riqualificazione delle aree libere risultanti a seguito delle demolizioni.

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene. Non è altresì ammessa la divisione di spazi scoperti (corti, cortili, spazi verdi e

similari) con manufatti fissi di qualsiasi tipo (legno, metallo, calcestruzzo, plastica e simili).

#### 3.3.1. *Pergolati e Tettoie per il ricovero delle automobili*

E' ammessa la realizzazione di pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura impermeabile, per una superficie massima in pianta di 30 m<sup>2</sup>, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita, e con un'altezza massima pari a 2,40 m;

È ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero degli autoveicoli (consistenti in strutture in legno o ferro con copertura in coppi da destinarsi esclusivamente a tale scopo) nei broli delle abitazioni con una superficie massima di 30 mq per ogni unità immobiliare. Il rilascio dell'autorizzazione avverrà solo tramite permesso a costruire e sarà sottoposta al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 3.3.2. *Pavimentazioni*

Le superfici pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, di strade, piazze e spazi pubblici e all'interno dei cortili e degli spazi privati, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate; per tali superfici sono ammesse nuove pavimentazioni – con definizioni e disegni di posa tradizionali – in pietra arenaria grigia o locale a lastre, porfido o granito a lastre e a cubetti, ciottoli di fiume, mentre sono escluse la posa di pietra ad opus incertum, piastrelle, masselli autobloccanti di cemento. Le superfici dei cortili e delle strade di accesso interne alle proprietà private potranno essere pavimentate come sopra oppure in terra stabilizzata o ghiaietto. Per la formazione di marciapiedi dovranno essere impiegati cordoli, lastre o cubetti in pietra arenaria grigia, granito grigio o porfido.

#### 3.3.3. *Servizi tecnologici*

Le cabine e i manufatti dei servizi tecnologici (serbatoi e simili, scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dalla normativa vigente in materia di prevenzione incendi,) devono essere interrati o completamente occultati alla vista; l'occupazione del suolo e del sottosuolo, per la loro realizzazione è ammessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti ed a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

#### 3.3.4. *Alberi esistenti*

Gli alberi esistenti di pregio, rilevati cartograficamente e descritti, di alto fusto o autoctoni devono essere conservati e tutelati. Per le nuove piantumazioni si dovranno rispettare i requisiti di cui all'art. 14.

#### 3.3.5. *Piscine*

È ammessa la costruzione di piscine, con le seguenti limitazioni:

Dimensione massima 100 mq

Le parti a vista della vasca dovranno essere realizzata con materiali lapidei. I colori dei rivestimenti dovranno uniformarsi all'ambiente circostante. In Assenza di specifici accordi con il confinante per la realizzazione delle piscine si dovrà tenere conto di quanto prescritto dal Codice Civile

#### 3.3.6. *Autorimesse interrate*

È sempre ammesso realizzare autorimesse interrate nel rispetto del rapporto di permeabilità con il ripristino della finitura superficiale preesistente (verde, pietra etc.).

#### 3.3.7. *Cantine e vani interrati*

È sempre ammessa la costruzione di cantine e vani interrati nel rispetto del rapporto di permeabilità con il ripristino della finitura superficiale preesistente (verde, pietra etc.).

### 3.4. Altezza degli edifici

Le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme per le categorie di classificazione degli edifici o per le aree di recupero. Ai

sensi del D.Lgs 30/05/2008 n. 115 è ammessa la modifica della altezza massima, consentendo il superamento della stessa fino alla misura massima di 30 cm solo in presenza di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti. Sugli edifici classificati A1, A2, e in tutti i casi in cui siano presenti elementi di particolare rilievo quali cornicioni con sagome particolari, travetti di particolare pregio, manufatti in pietra, cotto, ferro ed altro ancora, dovrà essere adottato ogni accorgimento al fine di contenere l'impatto della alterazione visiva.

### 3.5. Muri storici e recinzioni

Tutti i muri storici di recinzione, separazione e contenimento controterra, di pertinenza degli edifici, individuati nelle tavole P3 del Piano delle Regole e anche quelli non specificamente individuati nella cartografia di piano, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza.

È consentita la demolizione parziale solo per la formazione di nuove aperture di dimensioni contenute, per accessi carrai e pedonali, al servizio di lotti non altrimenti accessibili. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente. Per i cancelli e le inferriate dovranno essere utilizzati profili di ferro, a disegno semplice tradizionale, verniciati;

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

#### 3.5.1 Recinzioni in centro storico

Sono consentite le recinzioni in centro storico esclusivamente per delimitare i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente. È vietato il frazionamento artificioso delle corti interne tramite strutture fisse (murature, strutture metalliche). La tipologia della recinzione sarà sottoposta all'esame della Commissione del Paesaggio che esprimerà parere vincolante.

### 3.6. Realizzazione di posti auto

Nei tessuti storici, in considerazione del loro particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della L. n. 122/1989 sono soggette alle limitazioni di seguito riportate.

- Gli interventi attuati mediante Piano di recupero devono prevedere la localizzazione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico anche ricorrendo a dispositivi automatizzati.
- Il cambio d'uso dei corpi attualmente rustici o disabitati, ove ammesso, potrà prevedere la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
- Ove sia dimostrata l'impossibilità di recupero a tale fine dei corpi di fabbrica secondari ed ove non vietato da disposizioni specifiche è ammessa la formazione di tettoie in struttura lignea o in ferro battuto per il ricovero di autovetture nella misura di n. 2 posti auto per ogni unità abitativa

### 3.7. Arredo stradale

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte e le insegne pubblicitarie e commerciali (luminose e non), le tende, ecc. devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici e si possono collocare solo in corrispondenza delle aperture esistenti.

Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere del tipo:

- a bandiera, se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni;
- a cassone luminoso a bandiera solo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, ecc.).

### 3.8. Piani di recupero non già disciplinati

Nel tessuto storico potranno essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della L. n. 457/1978.

### 3.9. Edifici e strutture ad uso agricolo e zootecnico

Per i fabbricati esistenti ad uso agricolo e per allevamento, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione (ad eccezione della demolizione e ricostruzione) in previsione di un loro trasferimento in ambito idoneo; in detti fabbricati agricoli devono comunque essere sempre rispettate le norme igienico-sanitarie.

È consentito mediante permesso di costruire o piano di recupero il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai).

## 4. Attività edilizia nel centro storico. Modalità di presentazione dei progetti.

Tutte le istanze aventi per oggetto l'attività edilizia all'interno dei tessuti storici e per qualsiasi tipo di classificazione degli edifici, dovranno essere corredate dalla documentazione minima di seguito elencata:

- a) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:100: piante, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio; particolari architettonici costruttivi in particolare degli elementi in vista, in scala 1:50.
- b) Rilievo di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni).
- c) Dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto.
- d) Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa suddivisa in stato di fatto esterno, stato di fatto interno, particolari significativi.
- e) Rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.).
- f) Progetto esecutivo in scala 1:100 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con indicazione con colori giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere.
- g) Descrizione delle finiture interne ed esterne.
- h) Relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazioni d'uso dei vari piani.
- i) Per particolari edifici di pregio storico potrà essere richiesta una scala di dettaglio maggiore.
- j) Per gli edifici tutelati gli elaborati grafici dovranno essere prodotti in scala 1:50 con dettagli in scala 1:20.

#### 5. Classificazione degli immobili esistenti e relativa disciplina specifica

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare gli edifici storici ed a tutelarne valori paesaggistici e qualità architettonica.

*All'interno dei tessuti storici gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:*

- Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale;
- Categoria A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico;
- Categoria A3 – Edifici di interesse storico ambientale;
- Categoria A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati;
- Categoria A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e recenti;
- Categoria A6 – Edifici non storici non coerenti col tessuto storico;
- Categoria A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico;
- Categoria A8 – Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico;
- Categoria A9 – Aree di recupero soggette a Piano Attuativo;
- Categoria A10 – Giardino storico;
- Categoria A11 – Broli, verde a giardino e parco privato.

Gli interventi edilizi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi. Gli edifici che ricadono nei tessuti storici, ma non censiti con gli specifici simboli di categoria, sono da intendere come appartenenti alla categoria A4.

Con riferimento alla cartografia "Uso del suolo per i centri e i nuclei storici" si prescrive:

#### **25.1 Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale**

##### Descrizione

Appartengono alla categoria A1 gli edifici religiosi e civili di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che costituiscono una evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche. In particolare gli edifici civili sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferrate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Tale categoria comprende tutte le pertinenze scoperte ancorché catastalmente distinte.

##### Obiettivo

Conservare l'integrità dell'edificio, dei manufatti, degli spazi scoperti nei loro aspetti formali, strutturali e connotativi.

##### Modalità di intervento

Sono sempre ammessi solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, che dovranno prevedere:

- a) la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche;

- b) la conservazione e/o il ripristino dei caratteri originari
  - degli ambienti interni e dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- c) il restauro degli elementi architettonici e decorativi antichi e/o il ripristino delle parti alterate di fronti esterni e interni, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni e manti di copertura originari, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
- d) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili di elementi strutturali, quali i solai in legno (orizzontali e di copertura) a volta in muratura e le scale, solo nei casi di provata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota;
- e) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc.

Non è ammesso l'inserimento di lucernari e abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

Gli interventi relativi alla categoria A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero è obbligatorio solo nel caso esistano strutture ed edifici secondari anche non classificati per i quali sia opportuna un'attività di razionalizzazione.

#### Destinazioni d'uso:

gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per residenze unifamiliari di grandi dimensioni e in essi possono essere mantenute le destinazioni d'uso originarie:

- per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa (8.h culto religioso art. 6 "Destinazioni d'uso delle presenti NTA), in mancanza sono consentite destinazioni museali o per attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte;
- per gli edifici civili, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

|                                                              |                         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Funzioni residenziali</i>                                 | <i>1.a), 1.b)</i>       |
| <i>Funzioni commerciali</i>                                  | <i>3.a), 3.f)</i>       |
| <i>Funzioni terziarie</i>                                    | <i>6.a), 6.b), 6.c)</i> |
| <i>Associazioni</i>                                          | <i>8.a)</i>             |
| <i>Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegno</i> | <i>8.e)</i>             |

*Non ammesse*      *Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA*

Le funzioni sono ammesse solo a condizione che risultino compatibili con l'integrità del manufatto fisico, quali la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo. L'eventuale suddivisione in più unità non deve produrre nuove e diverse esigenze non compatibili con la struttura esistente quali: esigenza di nuove aperture in facciata, spostamenti di scale importanti ecc.

È ammessa la prosecuzione delle attività in essere già insediate. Eventuali nuove attività diverse da quelle indicate come destinazioni d'uso principali, saranno subordinate all'ottenimento del parere di compatibilità da parte della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono sempre escluse tutte le funzioni che richiedano adeguamenti tecnologici importanti la cui realizzazione non sia compatibile con i caratteri delle strutture murarie esistenti e degli eventuali relativi apparati decorativi.

## **25.2 Categoria A2 – Edifici di particolare valore storico e architettonico**

### Descrizione

Appartengono alla categoria A2 gli edifici che rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto significativa testimonianza della qualità insediativa dei secoli passati: torri di età basso medievale, edifici quattrocenteschi, corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere a edifici del primo novecento. Sono altresì compresi alcuni edifici realizzati anche nel secondo dopoguerra che, per posizione ed immagine caratterizzano il paesaggio del centro storico di Rovato.

Gli edifici classificati nella categoria A2 conservano sostanzialmente inalterata la struttura, i prospetti, i materiali originali, gli apparati decorativi.

### Obiettivo

Conservazione di edifici di riconosciuta importanza storica ed architettonica, consentendo minime modifiche se funzionali ad un recupero coerente con le caratteristiche dell'edificio o complesso di edifici ed aree.

### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e successiva ricostruzione; il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Piano di Recupero

Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata, nonché nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Gli interventi edilizi nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture
  - verticali portanti (murature perimetrali e di spina);
  - a volta in muratura;
  - orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive, senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate e delle aperture originali, con possibilità di
  - parziali ridefinizioni, solo se finalizzate al ripristino secondo le tipologie originarie, di materiali e aperture manomesse o murate;
  - mantenere tamponamenti esistenti se riconducibili a tipologie storiche;
- la conservazione degli androni passanti per i quali è vietata l'occlusione con serramenti o tamponamenti di qualsiasi tipo;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati. È altresì ammessa la realizzazione di gronde in muratura intonacata e modanata quando ne sia provata l'esistenza originaria. In tal caso devono essere confermati forme, materiali, finiture...

Non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Il trattamento superficiale esterno delle facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

È generalmente ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge, oppure solo alle logge, in caso si intendano mantenere i portici.



Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno della superficie delimitata delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978:

- sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con compensi volumetrici di corpi edilizi aggiunti e di parti e/o elementi non di pregio, purché legittimi o di comprovata matrice storica, diversamente tali volumi dovranno essere oggetto di preventiva demolizione/rimozione, solo se finalizzati a una ricomposizione architettonica unitaria, nei limiti del volume esistente – calcolato con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta Sc per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura – e solo se compatibili con il contesto edilizio storico e/o finalizzati al ripristino di condizioni originarie e senza che ciò possa provocare alterazioni del corpo edilizio principale che dovrà conservare la propria identità ed immagine;
- sono ammessi interventi di inserimento di nuove aperture sui fronti esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante richiesto, le nuove aperture dovranno integrarsi con i fronti e/o le cortine edilizie adiacenti uniformandosi per rapporti compositivi, dimensione e materiali ai tipi preesistenti.

#### Interventi non ammessi:

completa demolizione e ricostruzione dell'edificio prevista nella Ristrutturazione edilizia

#### Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Funzioni residenziali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1.a), 1.b)         |
| <i>Funzioni artigianali di servizio</i>                                                                                                                                                                                                                                                         | 2a), 2b), 2c), 2d) |
| <i>Esercizi di vicinato</i>                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.a)               |
| <i>Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)</i> | 3.f)               |
| <i>Funzioni terziarie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.a), 6.b), 6.c)   |
| <i>Funzioni ricettivo-alberghiere</i>                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.a), 7.b)         |
| <i>Associazioni</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             | 8.a), 8b)          |
| <i>Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni</i>                                                                                                                                                                                                                                    | 8.e)               |
| <i>Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico</i>                                                                                                                                                                                                                                     | 10.a)              |
| <i>Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive</i>                                                                                                                                                                             | 10.c)              |
| <i>Attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative</i>                                                                                                                                                                                                                               | 10.d)              |
| <i>Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere</i>                                                                                                                                                                                                | 12.f)              |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

### 25.3 Categoria A3 – Edifici di interesse storico ed ambientale

#### Descrizione

Appartengono alla categoria A3 gli edifici di derivazione agricola o urbana, che costituiscono i tessuti edilizi originari e che pertanto sono di particolare interesse storico ambientale. Sono edifici che insistono in genere sull'impianto planimetrico originario, che hanno subito interventi di trasformazione molto limitata rispetto all'organismo originale.

Possono essere anche edifici di modesta entità, di normale costruzione, privi di particolari elementi decorativi, di pregio, ma costituenti elementi di connotazione essenziale del nucleo storico.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

#### Obiettivo

Conservazione del carattere tipologico dell'organismo edilizio, dei profili, della facciata, di ogni elemento costitutivo.

#### Modalità di intervento

Gli interventi edilizi dovranno prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Per la categoria di intervento A3 sono ammesse:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con eccezione della completa demolizione e ricostruzione;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi di porticati e loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee addossate alle murature principali, caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare scale con rampe esterne ai fabbricati, nonché parapetti in muratura o ciechi;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.
- realizzare aperture di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto nel rispetto delle tipologie edilizie originarie; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito, eventuali soluzioni non rispettose con i criteri esposti comportano l'obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.
- Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Interventi non ammessi

La completa demolizione e ricostruzione prevista nella ristrutturazione.

#### Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <i>Funzioni residenziali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.a), 1.b)                         |
| <i>Funzioni artigianali di servizio</i>                                                                                                                                                                                                                                                            | 2.a), 2.b), 2.c), 2d)              |
| <i>Esercizi di vicinato</i>                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3.a)                               |
| <i>Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande</i><br>(quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) | 3.f)                               |
| <i>Funzioni terziarie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6.a), 6.b), 6.c)                   |
| <i>Funzioni ricettivo-alberghiere</i>                                                                                                                                                                                                                                                              | 7.a), 7.b)                         |
| <i>Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo</i>                                                                                                                                                                                            | 8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f) |

|                                                                                                                                 |                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico</i>                                                                    | <i>10.a), 10.b), 10.c),<br/>10.d), 10.e), 10.f)<br/>12.f), 12d)</i>                          |
| <i>Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti</i> |                                                                                              |
| <i>Non ammesse</i>                                                                                                              | <i>Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA</i> |

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico (sia diretto che indotto), difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### **25.4 Categoria A4 – Edifici tipologicamente riconoscibili moderatamente alterati**

##### Descrizione

Edifici tipologicamente riconoscibili di interesse storico-ambientale, che hanno subito modeste alterazioni o hanno dismesso la funzione originaria e necessitano di rifunzionalizzazione.

Edifici di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale trasformazione rispetto all'organismo originale. Insistono sull'impianto planimetrico originario e possono aver subito variazioni dei profili altimetrici originari ed anche parziali alterazioni di facciata.

Rientrano in tale categoria, edifici, che mantengono caratteri originari degni di conservazione ed al tempo stesso necessitano di recupero funzionale. Della categoria possono anche far parte edifici che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

##### Obiettivi

Conservazione dell'immagine del tessuto insediativo storico, con particolare riferimento alla continuità dell'edificato, al mantenimento dei caratteri storici.

##### Modalità di intervento Sono ammessi:

- interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- le modifiche dell'impianto distributivo interno,
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizioni e con materiali diversi dagli originari
- inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture a volta
- realizzare aperture di porte e finestre sulle facciate, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto e nel rispetto delle tipologie edilizie originarie. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito, È fatto obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.
- Ristrutturazione edilizia con esclusione della completa demolizione e ricostruzione
- Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Solo con Piano di Recupero sono ammesse:

alterazioni tipologiche esclusivamente finalizzate alla rifunzionalizzazione delle parti edificate dismesse, parziali demolizioni e ricostruzioni entro i parametri, il sedime e le dimensioni volumetriche esistenti. Gli interventi devono essere finalizzati a migliorare l'integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

##### Interventi non ammessi

La demolizione e la ricostruzione prevista nella ristrutturazione.

##### Destinazioni d'uso

Valgono le disposizioni di cui al punto 25.3 Categoria A3.

## **25.5 Categoria A5 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni**

### Descrizione

Appartengono alla categoria A5 gli edifici che rientrano nei tessuti edilizi originari di interesse ambientale e comprendono gli edifici storici che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente la struttura originaria e gli aspetti esteriori degli edifici. Sono altresì compresi gli edifici costruiti dopo il 1939 aventi la medesima connotazione.

Gli edifici peraltro hanno conservato giacitura originaria ed i rapporti con le situazioni al contorno.

### Obiettivo

Salvaguardare l'impianto urbano ed in caso di intervento ripristinare per quanto possibile i caratteri originari conformandosi al contesto.

### Modalità di intervento

Gli interventi ammessi per la categoria A5 dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti NTA.

Per gli edifici della categoria A5 sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia compresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti;
- modeste variazioni altimetriche nel rispetto del numero di piani esistente
- di realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a 2,50 m, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, entro la superficie coperta degli stessi;
- di demolizione e ricostruzione con trasposizione delle quantità volumetriche esistenti e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento e soltanto con piano attuativo; per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario; tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.
- Nel caso l'edificio od anche una porzione di edificio abbia subito nel tempo alterazioni evidenti, è ammesso il ridisegno di facciata che dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico del contesto in quanto a caratteristiche dimensionali, compositive e di materiali impiegati. Eventuali soluzioni non rispettose dei criteri sopra esposti comportano l'obbligo di esame preventivo da parte della Commissione Comunale del Paesaggio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza della linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di 7,50 m misurata all'intradosso della linea di gronda.

È ammessa la ristrutturazione, con possibilità di aumento della slp esistente fino al 10% in relazione al conseguimento di maggiore integrazione con i tessuti storici dell'ambito.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### Interventi non ammessi

Gli interventi non previsti nelle modalità di intervento

### Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie.

Valgono le disposizioni di cui al punto 25.3 Categoria A3.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico (sia diretto che indotto), difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

## **25.6 Categoria A6 – Edifici non storici non coerenti con il tessuto storico**

### Descrizione

Appartengono alla categoria A6 gli edifici costruiti in epoca recente, comunque dopo il 1939, che occupano in modo inadeguato la relativa unità urbanistica e che costituiscono elementi di non coerenza con il tessuto storico.

### Obiettivi

la riqualificazione del tessuto storico esistente con qualità architettonica di pregio

### Modalità di intervento

Ammissa manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Gli interventi ammessi per tale categoria dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico e produrre un tessuto edilizio più coerente, meglio organizzato, più accessibile.

La ricostruzione dovrà superare l'impianto planimetrico preesistente per dare origine ad un nuovo impianto planimetrico più coerente con la struttura del centro storico.

Si ammette, la possibilità di aumento della slp esistente fino al 10% in relazione al conseguimento di maggiore integrazione con i tessuti storici dell'ambito.

Per motivazioni di interesse pubblico può essere ammessa la demolizione senza ricostruzione con trasferimento dei diritti edificatori esistenti legittimi, ai sensi dell'art. 11 delle NTA del DdP e secondo le modalità ivi stabilite.

Per gli immobili classificati A6 è ammessa la possibilità della demolizione senza ricostruzione e trasferimento dei diritti edificatori come enunciato al precedente comma. L'Amministrazione Comunale deve riconoscerne l'interesse pubblico.

La demolizione deve riguardare l'intera unità edilizia, non essendo funzionale alla riqualificazione urbanistica la demolizione parziale. L'intervento deve produrre un miglioramento della qualità ambientale, restituendo spazi funzionali all'insediamento di servizi pubblici, o al miglioramento delle condizioni degli spazi scoperti al contorno rispetto ai quali devono essere trovate nuove forme di coerenza.

Tali attività sono disciplinate da un procedimento contestuale a quello che sancisce l'operatività delle aree destinate ad acquisire i diritti edificatori ceduti.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### Interventi non ammessi

Gli interventi non previsti nelle modalità di intervento

### Destinazioni d'uso

Vale quanto disposto per la categoria A3

## **25.7 Categoria A7 – Edifici in contrasto con l'ambiente storico**

### Descrizione

Edifici di contrasto con l'ambiente storico

Appartengono a tale categoria gli episodi volumetrici di irrilevante valenza edilizia ovvero le superfetazioni eseguite in epoca più o meno recente, la cui presenza è nettamente turbativa dell'ambiente e della zona. Questi edifici sorgono generalmente lungo i confini di proprietà delineandoli in modo confuso e precario e sono stati realizzati in buona parte, recuperando edifici rustici originari (pollai, ricoveri ...) o addirittura, in epoca recente, trasformando tettoie provvisorie in locali stabili.

La classificazione ed il dispositivo normativo trovano applicazione anche ove gli edifici siano privi di specifica classificazione negli elaborati grafici ma corrispondano alla descrizione normativa. In ogni caso tali edifici devono intendersi funzionalmente connessi all'edificio principale e non potranno essere dotati di autonomia funzionale.

### Obiettivo

Rimuovere le costruzioni incongrue, in particolare quelle realizzate all'interno del lotto su cui insiste l'edificio principale. Non è mai ammesso il consolidamento dello stato di fatto salvo nel caso in cui la costruzione sia il risultato di un atto abilitativo oppure la sua esistenza sia documentata con documenti certi anteriormente alla data del 1967.

### Modalità di intervento

Solo qualora si tratti di edifici autorizzati o condonati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti, la demolizione ricostruzione entro i paramenti, le dimensioni e i sedimi esistenti, secondo modelli costruttivi riferiti alla tradizione locale.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Destinazioni d'uso

Vale quanto disposto per la categoria A3

### **25.8 Categoria A8 - Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico**

#### Descrizione

Edifici completamente trasformati ma coerenti con l'impianto storico.

Trattasi di edifici risultato di trasformazioni anche radicali realizzati in epoca recente, compresa la completa demolizione e ricostruzione del tessuto storico, del quale hanno conservato i caratteri della giacitura, degli allineamenti, delle proporzioni, o, se esito di processi diversi una nuova giacitura compatibile.

#### Obiettivo

Riconoscere gli edifici anche di recente costruzione che hanno perduto tutti gli elementi costruttivi originari e, se oggetto di intervento dovranno comunque riproporre l'immagine dei fronti storici, conservando o ripristinando la giacitura storica

#### Modalità di intervento

Tutti i tipi d'intervento.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Interventi non ammessi

Gli interventi non previsti nelle modalità di intervento

#### Destinazioni d'uso

Vale quanto disposto nella categoria A3

### **25.9 Categoria A9 – Aree di recupero soggette a piano attuativo**

#### Descrizione

Edificio e complessi di edifici anche articolati, incoerenti per origine e destinazione d'uso soggetti a Piani di Recupero obbligatori, finalizzati al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente. Ogni intervento edilizio in tali aree, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro è subordinata alla predisposizione di un progetto complessivo con piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, finalizzata al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente con altro diverso.

#### Obiettivo

Evitare il consolidamento delle situazioni incongrue dal punto di vista formale, funzionale, di aggregazione, di funzionamento. Lo scopo quindi è realizzare un diverso assetto dei volumi e dell'organizzazione degli spazi a terra.

#### Modalità di intervento

Sono ammessi interventi subordinati a piano attuativo secondo le specifiche modalità di seguito definite per ciascuna area individuata e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti N. T. A., al fine di conseguire una maggior integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico.

Per gli interventi sull'edificato esistente, salvo quanto diversamente stabilito dalle relative norme specifiche di seguito riportate, il piano attuativo dovrà comunque rispettare quanto definito dalle presenti norme per le relative categorie in cui sono classificati gli edifici.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero.,

È consentita realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a 2,50 m.

Sono comunque ammessi moderate modifiche delle coperture esistenti al fine di conseguire un riordino rispetto alle

condizioni di compromissione eventualmente esistente.

È ammessa la possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Gli ambiti classificati nella categoria A9 sono individuati cartograficamente, possono essere oggetto di disposizioni preliminari e sono elencati all'art. 66 Allegato 1 delle presenti norme.

#### Destinazioni d'uso

Vale quanto disposto per la categoria A3

#### **25.10 Categoria A10 – Giardino storico**

Per giardino storico si intende lo spazio a verde di pertinenza di palazzi e ville storiche. In esso risultano ancora riconoscibili il disegno generale e le aggregazioni vegetali originali.

Non è ammessa qualsiasi forma di edificazione e di alterazione dello stato di fatto.

È consentita la manutenzione ed ogni intervento è subordinato alla presentazione di un progetto esecutivo.

Il progetto dovrà essere corredato da un censimento dello stato di fatto delle architetture vegetali con l'individuazione delle specie arboree presenti, di cui si rilevano il numero, i dati biometrici, lo stato fitopatologico e la presenza di eventuali manufatti esterni (pozzi, esedre, fontane, ecc.).

#### **25.11 Categoria A11 – Broli, verde a giardino e parco privato**

Sono costituiti da ampi spazi verdi a destinazione produttiva a colture specializzate (soprattutto vigneto, oliveto, ecc.), localizzati all'interno o a ridosso dei centri abitati storici e dei palazzi signorili, costituendone spesso una fascia di rispetto di valore scenografico.

Questi spazi, recintati da muri in pietre e ciottoli, identificano una tipologia (il brolo murato) di uso del territorio tipica del comprensorio della Franciacorta tra XVI e XIX secolo, e costituiscono una testimonianza di paesaggio rurale che deve essere salvaguardata.

È ammessa la realizzazione di attrezzature scoperte ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive e al tempo libero quali: piscina, campo da tennis, bocce, ecc. Non è ammessa la costruzione di nuovi manufatti edilizi a servizio di tali attrezzature.

### **Art. 26 Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente**

#### Descrizione

Il PDR individua il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente. Esso comprende le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi, nelle quale non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non in quantità ridotte.

Il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente è articolato per ambiti differenziati perimetrati, identificabili come segue nelle tavole di Uso del suolo:

B1 Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità

B2 Tessuto a destinazione residenziale prevalente a densità media

B3 Tessuto a destinazione residenziale prevalente a densità alta

B4 Tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso

B5 Tessuti ed episodi edilizi residenziali a bassa densità-ville con parco

#### Obiettivi

Conservazione dei tessuti esistenti e controllo delle trasformazioni spontanee, contenere la densità e gli esiti non coerenti con l'impianto esistente, incentivare la presenza di verde privato, evitare nuovi insediamenti non coerenti, promuovere e favorire la presenza di esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

#### Destinazioni d'uso

Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Funzioni residenziali</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.a), 1.b)                                                                                    |
| <i>Funzioni artigianali di servizio</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2.a), 2.b), 2.c), 2.d)                                                                        |
| <i>Esercizi di vicinato</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3.a)                                                                                          |
| <i>Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da 250 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup>)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.b)                                                                                          |
| <i>Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita</i> | 3.f)                                                                                          |
| <i>Commercio all'ingrosso</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 3g)                                                                                           |
| <i>Funzioni terziarie</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.a), 6.b), 6.c)                                                                              |
| <i>Funzioni ricettivo-alberghiere</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7.a), 7.b)                                                                                    |
| <i>Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo, centri oratoriali</i>                                                                                                                                                                                                                                                           | 8.a), 8.b), 8.c)<br>8.d), 8.e), 8.g)                                                          |
| <i>Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10.a), 10.b), 10.c),<br>10.d), 10.e), 10.f)                                                   |
| <i>Non ammesse</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA,</i> |

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico (sia diretto che indotto), difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

I centri internet/telefonia in sede fissa, classificati 3.i) nell'art. 6 destinazioni d'uso delle presenti NTA, sono ammessi, secondo quanto stabilito all'art. 50, delle presenti NTA solo nelle Aree B3 – Residenziali a densità alta e sono esclusi in tutte le altre aree del Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente.

#### Modalità di intervento e parametri

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H max = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso. La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00. Quando preesiste la parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata. |
| DISTANZA DALLE STRADE             | Ds = 5 m e per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente, salvo le limitazioni di cui all'art. 5 punto Ds = Distanza dalle strade" delle presenti NTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| DISTACCO DAGLI EDIFICI            | De =<br>- per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente; 10m fra le pareti finestrate.<br>- per gli interventi di nuova costruzione su aree libere e/o di ampliamento della Sc, pari ad H del fronte più alto prospiciente; non inferiore a 10 m tra le pareti finestrate e 6 m fra pareti cieche                                                                                                                                                                                                                     |

#### Aumento del numero di unità immobiliari



Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale), che prevedano la realizzazione di più unità immobiliari aggiuntive rispetto all'esistente, devono assicurare adeguate condizioni di accessibilità, viabilità, sosta e

servizi come da art. 19.

Per gli interventi che comportano l'incremento di unità abitative, si prescrive la dotazione minima, all'interno dell'area interessata, di **10 m<sup>2</sup> su 33 m<sup>2</sup> di SIp** di parcheggi pertinenziali e il reperimento di almeno di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

#### Destinazioni insediate non ammesse

In caso di attività già insediate ma non ammesse dal presente piano, con intervento edilizio diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia escludendo la demolizione con ricostruzione; gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato residenziale e solo con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovranno prevedere la verifica della dotazione di standard come da art. 19.

In tali casi, ovvero in caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato non già individuato nella cartografia di piano, il calcolo della potenzialità edificatoria si intende riferito all'intera area interessata dall'intervento, comprensiva delle aree che, all'interno del piano attuativo, verranno poi destinate alla viabilità e a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### Aree a Giardino

Le aree verdi di pertinenza dell'edificato devono essere conservate in efficienza ed in conformità a quanto definito dai provvedimenti autorizzativi.

Solo nel caso in cui non esistano possibilità alternative è ammessa l'installazione di un manufatto prefabbricato interamente in legno adibito esclusivamente a deposito attrezzi.

Il manufatto potrà appoggiare su una platea rigida delle medesime dimensioni del manufatto. La superficie del manufatto in pianta non potrà superare 10 m<sup>2</sup>.

L'altezza non potrà superare 2 m in gronda e 2,4 m in colmo.

Il manufatto dovrà essere disposto nel lotto nel rispetto del Codice Civile. Il parametro di Vp deve comunque essere rispettato.

#### Piscine

È sempre ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato e pertinenziali di edifici residenziali.

### **26.1 B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a bassa densità**

#### Descrizione

Trattasi di tessuto a destinazione residenziale prevalente, a bassa densità, di disegno non unitario risultato di processi di crescita frazionati nel tempo.

#### Modalità d'intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 17 e 18 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

|                                     |                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1 | Uf = 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                     |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 2 | Uf = 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> o uguale all'esistente se superiore |
| RAPPORTO DI COPERTURA               | Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore                                 |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'           | Rp = 25% del lotto                                                           |
| ALTEZZA MASSIMA                     | H = 10,5 m o uguale all'esistente se superiore                               |

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf 1 si applica a tutti i lotti ineditati al momento dell'approvazione del piano.

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf 2 si applica ai lotti già edificati (agibili alla data di approvazione del PGT) realizzando l'eventuale ampliamento in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente, fermo restando tutti gli altri parametri.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## 26.2 B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

### Descrizione

sono comprese le parti del tessuto edilizio prevalentemente o quasi esclusivamente residenziale, a densità media, esistente – di recente impianto, in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione urbanistica comunale – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia ed il rispetto delle tipologie originarie.

Trattasi di edifici isolati su lotto, di norma contornato da giardini privati.

### Modalità di intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 17 e 18 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

|                                     |                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1 | $U_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$                                     |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 2 | $U_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o uguale all'esistente se superiore |
| RAPPORTO DI COPERTURA               | $R_c = 50\%$ o uguale all'esistente se superiore                        |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'           | $R_p = 25\%$ del lotto                                                  |
| ALTEZZA MASSIMA                     | $H = 10,5 \text{ m}$ o uguale all'esistente se superiore                |

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f 1$  si applica a tutti i lotti ineditati al momento dell'approvazione del piano.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f 2$  si applica ai lotti già edificati (agibili alla data di approvazione del PGT) realizzando l'eventuale ampliamento in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente, fermo restando tutti gli altri parametri.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## 26.3 B3 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità

### Descrizione

sono comprese le parti del tessuto edilizio prevalentemente o quasi esclusivamente residenziale, ad alta densità, esistente – di recente impianto, in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione urbanistica comunale – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia ed il rispetto delle tipologie originarie.

### Modalità di intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 17 e 16 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento: nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale).

|                                     |                                                                         |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 1 | $U_f = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$                                     |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA 2 | $U_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o uguale all'esistente se superiore |
| RAPPORTO DI COPERTURA               | $R_c = 50\%$ o uguale all'esistente se superiore                        |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'           | $R_p = 25\%$ del lotto                                                  |
| ALTEZZA MASSIMA                     | $H = 10,5 \text{ m}$ o uguale all'esistente se superiore                |

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f 1$  si applica a tutti i lotti ineditati al momento dell'approvazione del presente piano.

L'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f 2$  si applica ai lotti già edificati (agibili alla data di approvazione del PGT) realizzando l'eventuale ampliamento in aderenza o in sopraelevazione dell'edificio esistente, fermo restando tutti gli altri parametri.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### 26.4 B4 – tessuto a destinazione residenziale prevalente di impianto unitario e concluso

##### Obiettivi

Sono i tessuti e i complessi edilizi realizzati sulla base di una progettazione unitaria dell'assetto insediativo e dei caratteri edilizi. La presenza di caratteri formali definiti e di spazi comuni verdi o pavimentati rende problematica ogni alterazione limitata a singole porzioni senza che la stessa possa provocare alterazioni di difficile gestione.

##### Modalità di intervento e parametri

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

|                                   |                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = esistente e comunque non superiore a quanto definito dal Piano Attuativo originale |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = esistente                                                                          |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp = 25% del lotto e comunque non inferiore all'esistente                               |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H = esistente .                                                                         |

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### 26.5 B5 – tessuti ed episodi edilizi residenziali a bassa densità-ville con parco

##### Descrizione

Comprende le aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali destinati in genere a verde, parco, giardino, porzioni di brolo, orto.

Nelle aree B5 possono ricadere alcuni edifici di origine storica o pre-novecentesca o dell'inizio del secolo scorso, che pur presentando caratteri stilistici diversi sono di particolare interesse per tipologia, forma architettonica e inserimento nel paesaggio e sono caratterizzati da una propria riconoscibilità. Tali edifici vengono definiti dal PDR Edifici di particolare interesse e sono individuati con apposita simbologia nella relativa cartografia di Uso del Suolo, al fine di tutelarne il valore storico e il loro rapporto con il verde di pertinenza (a parco o giardino), di mantenere la leggibilità dei caratteri e delle forme architettoniche, anche se non di elevato pregio, di salvaguardarne la percepibilità dai principali punti di vista all'immediato contesto.

##### Obiettivi

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituiscono una valenza ambientale da conservare. In esse dovranno essere rispettate, o adeguatamente sostituite, le alberature di alto fusto esistenti. Ove precisato anche le costruzioni dovranno essere oggetto di salvaguardia particolare.

##### Modalità di intervento e parametri

Nelle Aree B5, con esclusione degli Edifici di particolare interesse per i quali si applicano le definizioni di seguito riportate, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n. 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), c), d), e)1), e)6).

Per gli Edifici di particolare interesse sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione, mentre sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione completa) nonché di nuova costruzione nei limiti sopra riportati e nel rigoroso rispetto degli obiettivi di tutela come sopra definiti.

##### *Parametri edificatori specifici*

|                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = esistente incrementata del 15%  |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp = 60 % del lotto H max =esistente |
| ALTEZZA MASSIMA                   |                                      |

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard

di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## **Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione produttiva, terziario-direzionale e commerciale**

1. Le aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali, edificate in diverse epoche o da edificare, cessate e/o con attività in atto sono classificate D e sono articolate come segue:

### Tessuto consolidato a destinazione prevalente produttiva, terziario direzionale e/o commerciale

- D1 – Produttivo artigianale e industriale
- D2 – Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso
- D3 – Capisaldi della produzione industriale
- D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione
- D5 – Aree ed attrezzature per la mobilità e distributori di carburante
- DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali

### Indicazioni generali per le destinazioni d'uso

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione produttiva (industriale/artigianale), terziario-direzionale e commerciale.

Nelle aree a contatto di zone residenziali sono esclusi i locali notturni e le discoteche e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Sono sempre escluse le grandi strutture di vendita fatto salvo le esistenti autorizzate.

### Funzioni residenziali esistenti in zona produttiva

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia.

Per tale fattispecie è anche esclusa la possibilità di incremento della Sc e della SIp.

Non è mai ammesso il frazionamento della porzione destinata a residenza dal lotto sul quale insiste la struttura produttiva o terziario direzionale o commerciale e di conseguenza non è ammessa la cessione della residenza pertinenziale separatamente all'unità principale che deve rimanere a servizio dell'impianto produttivo.

### Funzioni residenziali di servizio: limitazioni e prescrizioni

Per ogni attività produttiva è ammessa una SIp da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura, che non potrà superare la dimensione di un alloggio per complessivi **250 m<sup>2</sup>** di SIp, tale dimensione si intende concedibile una sola volta con atto trascritto solo nel caso di attività con slp minima di 500 mq.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione.

### Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione

Nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

## **27.1 D1 – Produttivo artigianale e industriale**

### Descrizione

Sono le aree e gli edifici destinati in prevalenza alle attività produttive sia di tipo industriale manifatturiero che artigianale. La natura delle lavorazioni le esigenze di stoccaggio anche all'aperto richiedono per tali strutture ambiti idonei, separati dalle aree residenziali.

### Obiettivi

Conservare un tessuto produttivo, incrementarne la specializzazione, migliorarne l'efficienza, l'aspetto e la qualità.

Modalità di intervento e parametri

Diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli art. 17 e 18 delle presenti norme. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

|                                   |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = 80% o uguale all'esistente se superiore       |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = 60% o uguale all'esistente se superiore       |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp = 10% del lotto                                 |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H = 10 o uguale all'esistente se superiore         |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5 |
| DISTANZA DALLE STRADE             | Ds = 10 m o H/2 se superiore                       |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE    | 10 m                                               |

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Funzioni produttive e manifatturiere<br>Uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva                                                                                                                                                                                                                                                                              | 4.a), 4.b), 4.c), 4.d),<br>4.e), 4.f), 4.g), 4.h) |
| Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali con le limitazioni poste.                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.a)                                              |
| Produzione di beni di consumo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2. a)                                             |
| Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio,                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2.b)                                              |
| elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria<br>Impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio similari. | 2.c)                                              |
| Servizi personali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2. d)                                             |
| Funzioni commerciali (massimo 80% della slp)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.a) 3.b), 3. c)                                  |
| Attività di deposito, di esposizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.e)                                              |
| Commercio all'ingrosso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3. g)                                             |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 5.a), 5.b) 5.c)                                   |
| Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.a)                                              |
| Attività gestionali ed informatiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.c)                                              |
| Poliambulatori, centri di assistenza e clinica medica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8.b)                                              |
| Attività sportive                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8.f)                                              |

**Non ammesse** Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive. Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999. Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.

Negli ambiti a contatto e/o in prossimità di aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Nelle zone produttive è ammessa l'attività commerciale per un massimo del 15% della slp presente da destinarsi alla commercializzazione dei prodotti realizzati o attinenti all'attività. Non è ammessa la cessione a terzi del suddetto 15% si precisa che le due attività devono rimanere obbligatoriamente fisicamente connesse.

#### Prescrizioni particolari

Per il comparto perimetrato ed individuato con la sigla PII23 nella Tavola Uso del Suolo del Piano delle Regole, la slp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria deve essere trasferita dalla capacità edificatoria non attuata del PII 31, intendendo 1 mq slp residua equivalente a 6 mq di slp produttiva; in questo caso: non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

E' ammessa anche la destinazione 3.b Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da 250 m<sup>2</sup> 250 a 600 m<sup>2</sup>).

E' ammessa l'attuazione congiunta con l'adiacente ambito di trasformazione ATP25 mediante la presentazione di un unico piano attuativo.

## **27.2 D2 – Produttivo artigianale e industriale consolidato e concluso**

### Descrizione

Sono parti di territorio edificate in cui è prevalente la funzione produttiva. Sono il risultato di processi unitari che è opportuno conservare nello stato di fatto, traguardando ad un miglioramento funzionale ed un accorpamento immobiliare e, ove possibile l'aumento della porzione di Vp.

### Obiettivi

Conservazione del tessuto produttivo esistente destinato all'insediamento delle imprese industriali medie e grandi. Riquilibrare lo spazio pubblico.

Modalità di intervento e parametri Sono ammessi: Intervento diretto.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Per gli eventuali lotti liberi deve essere accertata la provenienza e la capacità edificatoria residua.

|                                   |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf= 80% o uguale all'esistente se superiore        |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = 60% o uguale all'esistente se superiore       |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA' MINIMO  | Rp = 10% del lotto                                 |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H = 15,00 m o uguale all'esistente se superiore    |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5 |
| DISTANZA DALLE STRADE             | Ds = 10 m o H/2 se superiore                       |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE    | 10 m                                               |

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funzioni produttive e manifatturiere                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 4.a), 4.b), 4.c),<br>4.d), 4.e), 4.f),<br>4.g) 4.h)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali<br>Solo per il caso in cui siano ammesse                                                                                                                                                                                                      | 1.a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Produzione beni di consumo                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2. a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio,<br>elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali,<br>oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione,<br>utensili e articoli in metallo, rilegatoria | 2.b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento,<br>impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio                                                                                                                                                                                     | 2.c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Servizi personali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2. d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da 250 m <sup>2</sup> 250 a 600 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                    | 3.b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Attività di deposito, di esposizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Commercio all'ingrosso                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3.g)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5.a), 5.b), 5.c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Attività gestionali ed informatiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Poliambulatori, centri di assistenza e di clinica medica                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8.b)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Attività sportive e ricreative                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8.g)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Discoteche, sale da ballo e sale di spettacolo in analogia                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9.c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Non ammesse</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti<br>NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive.<br>Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999.<br>Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree<br>residenziali. |

Precisazioni

Nelle zone produttive è ammessa l'attività commerciale per un massimo del 15% della slp presente da destinarsi alla commercializzazione dei prodotti realizzati o attinenti all'attività. Non è ammessa la cessione a terzi del suddetto 15% si precisa che le due attività devono rimanere obbligatoriamente fisicamente connesse.

Negli ambiti a contatto e/o in prossimità di aree residenziali sono esclusi i locali notturni e le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

**27.3 D3 – Capisaldi della produzione industriale**Descrizione

Si tratta di tessuti produttivi già realizzati che ospitano attività industriali impegnative per dimensioni e qualità del prodotto ed esigenze di organizzazione del ciclo. Il piano riguarda ad una loro conferma nel tempo al fine di assicurare una presenza produttiva non facilmente allocabile sul territorio. Anche nel caso di cessazione delle attività esistenti.

Obiettivi

Mantenimento in essere delle funzioni presenti e miglioramento dello stato dei luoghi.

Modalità di intervento e parametri

|                                   |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf = 80% o uguale all'esistente se superiore                                                                                                                           |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = 60% o uguale all'esistente se superiore                                                                                                                           |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp = 10 % del lotto                                                                                                                                                    |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H = uguale all'esistente anche nell'articolazione dei volumi. Da definire in sede di approvazione del piano attuativo in relazione ad esigenze produttive certificate. |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5                                                                                                                     |
| DISTANZA DALLE STRADE             | Ds = 10 m o H/2 se superiore                                                                                                                                           |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE    | 10 m                                                                                                                                                                   |

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funzioni produttive e manifatturiere<br>Uffici tecnici ed amministrativi, a servizio esclusivo dell'unità produttiva | 4.a), 4.b), 4.c), 4.d),<br>4.e), 4.f), 4.g), 4.h)                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                            | 5.c)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali (se ammesse)                   | 1.a)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Commercio all'ingrosso                                                                                               | 3.g)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Non ammesse                                                                                                          | Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA. La residenza non connessa alle funzioni produttive.<br>Industrie a rischio di incidente rilevante (RIR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999.<br>Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali. |



**27.4 D4 – Tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione**Descrizione

Si tratta di parti del territorio già edificato o da edificare destinato alle attività produttive, terziarie e direzionali con caratteristiche definite. Occupa parti di territorio pregiate a contatto con aree residenziali, strade di scorrimento. In parte già edificato anche in epoche diverse, in parte costituito da lotti ineditati. Il piano riguarda ad una profonda revisione del funzionamento di queste zone, incentivandone l'ammodernamento, la ricerca di una nuova qualità urbana, l'insediamento di diverse funzioni capaci di produrre un mix funzionale che faccia coesistere produzione, servizi per la produzione, servizi per la collettività, uffici.

Obiettivi

Offrire opportunità di insediamento ad attività moderne a forte concentrazione di lavoro qualificato, non industriali in senso classico, che richiedono qualità di immagine e di servizi.

Sono attività che richiedono spazi lavorativi anche consistenti, opportunità di parcheggio, visibilità, qualità del contesto, servizi esterni di prossimità.

Ogni trasformazione deve produrre miglioramento ambientale e miglioramento delle condizioni di viabilità e sosta.

Modalità di intervento e parametri

Per gli edifici esistenti

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione: intervento diretto

Per le nuove costruzioni su lotti liberi: Piano Attuativo.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

|                                   |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf= 80% o uguale all'esistente se superiore        |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = 50% o uguale all'esistente se superiore       |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp =10% del lotto                                  |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H =12 o uguale all'esistente se superiore          |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 6 |
| DISTANZA DALLE STRADE             | Ds = 10 m o H/2 se superiore                       |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE    | 10 m                                               |

Con riferimento all'articolo 6 si stabilisce quanto segue:

Destinazioni d'uso ammesse

|                                                                                                                    |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Funzioni artigianali di servizio                                                                                   | 2.a), 2.b), 2.c), 2.d)                                                                |
| Funzioni commerciali                                                                                               | 3.a) 3.b), 3. c) 3.e),<br>3.f), 3.g) 3.h) 3.i)                                        |
| Funzioni terziarie                                                                                                 | 6.a), 6.b), 6.c)                                                                      |
| Funzioni produttive                                                                                                | 4.h)                                                                                  |
| Funzioni ricettivo alberghiere                                                                                     | 7.a)                                                                                  |
| Attività di servizio                                                                                               | 8.a), 8.b), 8.c) 8.f)                                                                 |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                          | 5.c)                                                                                  |
| Funzioni dello spettacolo (tutte)                                                                                  |                                                                                       |
| Attività collettive pubbliche o di interesse comune (tutte)                                                        |                                                                                       |
| Impianti di distribuzione carburante                                                                               | 11.g) nei limiti<br>delle previsioni<br>di PdR                                        |
| Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali<br>(nei casi in cui ammesse) | 1.a                                                                                   |
| Non ammesse                                                                                                        | Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA |

## 27.5 Tessuti urbani complessi perimetrati

### Descrizione

Sono le aree e gli immobili posti a nord della Strada Statale 11, e delimitati a nord da via San Fermo. È un tessuto cresciuto in assenza di un disegno unitario, caratterizzato da una pluralità di funzioni, poco organizzato poco infrastrutturato, nel complesso carente. Poiché sono ammesse trasformazioni, le stesse devono essere ricondotte ad un contesto di miglioramento.

### Obiettivi

Migliorare le condizioni di funzionalità interna ed al contorno. Realizzare miglioramenti della rete viaria, una più chiara distinzione di questa con i percorsi pedonali, migliorare le condizioni della sosta, migliorare la dotazione e la qualità del verde.

### Modalità di intervento e parametri

Valgono tutte le disposizioni di cui all'art 27.4. In aggiunta: ogni intervento trasformativo dovrà realizzare per quanto possibile e per quanto di competenza gli obiettivi di miglioramento sopra descritti. L'amministrazione potrà predisporre un progetto guida cui adeguarsi in caso di trasformazioni edilizie o cambi d'uso degli immobili esistenti all'interno del perimetro.

## 27.6 D5 – Aree dei distributori di carburante ed attrezzature e servizi per la mobilità

### Descrizione

Sono le aree adibite ad impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi. Possono essere aree non edificate individuate dal presente PDR o aree sulle quali sono già insediate attività di distributori di carburante.

### Obiettivi

Insediare funzioni a servizio della strada di qualità, complete, curate nella progettazione aggiuntive o sostitutive di quelle esistenti in modo da dar vita ad aree di servizio per la mobilità più specializzate. Tali aree possono ospitare servizi complementari a quelle di distribuzione del carburante quali attività di servizio per gli autoveicoli quali elettrauto, gommisti, pubblici esercizi, rivendite di giornali, di tabacchi.

### Modalità di intervento e parametri

I nuovi impianti sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale anche non specificamente individuate.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del PGT come tessuto a destinazione residenziale prevalente (A, B, C), nonché su aree per servizi o verde pubblico o impianti tecnologici di servizio (ST).

Non sono mai ammessi in territorio rurale nelle aree E3 – E4 – E5.

Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rc = 20%;

Rp = 20%

H = 5,00 m (escluse le pensiline);

Uf = 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, escluse le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti; Arretramento dal filo stradale: minimo 10 m.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art 18 delle presenti norme ed è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegna il richiedente alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area decorso il termine di anni **diciotto** (eventualmente rinnovabili) che decorrono dalla data di rilascio dell'agibilità.

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.

*Impianti esistenti posti all'interno di aree classificate D5:* è ammesso con intervento diretto l'ampliamento, la

ristrutturazione, la manutenzione straordinaria nel rispetto dei parametri determinati dal presente articolo.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio.

Gli accessi dalla strada devono essere chiaramente individuati e definiti in modo che si determini un doppio sistema con entrata ed uscita separate.

I nuovi impianti realizzati in ambiti compatibili non già riconosciuti come D5 saranno oggetto di riconoscimento ad intervento concluso.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori) | 11.g), 11.h) |
| Pubblici esercizi (con il limite massimo di 100 m <sup>2</sup> Slp)                                        | 3.f)         |
| Esercizi di vicinato                                                                                       | 3.a)         |
| Funzioni artigianali di servizio                                                                           | 2.b)         |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                  | 5.c)         |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

### **27.7 Impianti di distribuzione di carburanti esistenti posti in ambiti diversi da D5**

#### Descrizione

Il Piano riconosce l'esistenza di impianti di distribuzione di carburante esistenti e non classificati in ambito D5.

Essi sono il risultato di scelte del passato che hanno prodotto commistioni di funzioni e promiscuità di spazi tra aree adibite a distributore di carburante e funzioni diverse: residenza, commercio, produzione, pubblici esercizi.

#### Obiettivi

Superamento della commistione delle funzioni al momento della cessazione delle attività di distributore di carburante.

#### Modalità di intervento

È ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione ad esclusione della completa demolizione e ricostruzione,

Le aree di stretta pertinenza dell'impianto di distribuzione del carburante, ancorché esistenti e ricadenti in ambiti edificabili, sono prive di autonoma capacità edificatoria. Tali aree pertanto, al momento della cessazione dell'attività costituiscono aggregato dell'ambito su cui insistono assumendone i parametri.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                            |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori) | 11.g) |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                  | 5.c)  |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

**27.8 DC – Aree destinate ad attività commerciali e direzionali**Descrizione

Sono aree ed edifici, di individuazione e realizzazione relativamente recente, per lo più posti all'esterno dei centri e nuclei storici e dei tessuti residenziali di più recente formazione nei quali la funzione commerciale o direzionale o la combinazione di queste due funzioni è prevalente sulle altre. Sono in genere aree che determinano impatti nell'organizzazione urbana sia sul versante della richiesta di sosta che degli effetti sul sistema della mobilità.

Obiettivi

Controllare le trasformazioni, migliorare l'immagine. Mitigare gli impatti.

Modalità di intervento e parametri

Intervento diretto

|                                   |                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA | Uf =50% o uguale all'esistente se superiore        |
| RAPPORTO DI COPERTURA             | Rc = 50% uguale all'esistente se superiore         |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'         | Rp =10 % del lotto*                                |
| ALTEZZA MASSIMA                   | H = 12 m o uguale all'esistente se superiore       |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 6 |
| DISTANZA DALLE STRADE             | 10 m                                               |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE    | 10 m                                               |

\* L'indice Rp può essere ridotto fino al limite minimo del 10% nel caso in cui siano realizzati spazi pubblici o di uso pubblico pavimentati coperti o scoperti. Ovvero la quantità di Vp necessaria per raggiungere il rapporto del 20%, oltre

il 10% assicurato all'interno del lotto, potrà essere reperito anche in ambiti esterni per le quantità e secondo le modalità che saranno convenute all'atto dell'approvazione del PA o di altro idoneo atto autorizzativo.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Medio piccole strutture di vendita (Sv da 250 m <sup>2</sup> a 600 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.b)                   |
| Medie strutture di vendita di primo livello (600 – 1.500 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.c)                   |
| Medie strutture di vendita di secondo livello (1500 – 2.500 m <sup>2</sup> )<br>solo se esistenti alla data del Piano o convenzionate                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3c1)                   |
| Grandi strutture per la distribuzione commerciale *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.d)                   |
| Attività di deposito, di esposizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.e)                   |
| Attività di deposito, di esposizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.e)                   |
| Esercizi di vicinato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.a)                   |
| Commercio all'ingrosso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 3.g)                   |
| Centri internet/telefonia in sede fissa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3.i)                   |
| Funzioni artigianali di servizio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.a), 2.b), 2.c), 2.d) |
| Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita | 3.f)                   |
| Funzioni di autotrasporto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5.c)                   |
| Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.a)                   |
| Attività gestionali ed informatiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.c)                   |

|                   |      |
|-------------------|------|
| Attività bancarie | 6.b) |
| Attività sportive | 8.f) |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* sono ammesse solo nelle aree ove già esistenti e nelle quali sono ammesse tutte le funzioni commerciali di cui all'Art.6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA.

## **Art. 28 Tessuto in trasformazione**

---

1. Le aree che, mediante pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o sono edificate ma non concluse formalmente, sono considerate tessuto in trasformazione e sono classificate in base alla destinazione d'uso prevalente. In particolare sono distinte:

|        |                                                                                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| C att  | Aree a destinazione residenziale prevalente all'interno di piani attuativi approvati    |
| D att  | Aree a destinazione produttiva prevalente in piani attuativi approvati                  |
| DC att | Aree a destinazione commerciale e/o direzionale prevalente in piani attuativi approvati |

2. Tali zone individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione, convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate, nonché alle definizioni come sancite dallo strumento urbanistico generale vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

3. I piani attuativi in corso possono pertanto continuare a utilizzare l'indice volumetrico o possono attuare la conversione in SIp. In tal caso, per quelli non produttivi, si considera un'altezza virtuale pari a 3 metri. Nei PL produttivi in corso resta invece fermo il rapporto di copertura come disciplinato.

4. Per quanto non espressamente disciplinato dagli atti connessi allo strumento di Pianificazione Attuativa, valgono le presenti NTA ove non ostative alla realizzazione del piano approvato.

5. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT. I titoli abilitativi edilizi relativi ad interventi edilizi all'interno di piani attuativi dovranno rispettare le norme proprie dei Piani per come approvati. In assenza di tali norme si applicheranno fino al termine di validità decennale di tali Piani le NTA del PRG Vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

6. In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione e all'assolvimento di tutti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme degli ambiti B1 per i comparti residenziali C att, D1 per i comparti produttivi D att, DC per i comparti commerciali C-att, ad esclusione dei pesi insediativi che rimangono quelli previsti negli strumenti attuativi. Le quote di servizi pubblici devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

Per il comparto identificato con la sigla PE12 in località S. Giorgio si applica la norma definita dell'ambito di trasformazione ATP22 del Documento di Piano - S - Prescrizioni particolari per l'attuazione con il comparto PE12.

## **Art. 29 Aree di degrado paesistico**

---

### **29.1. Aree di escavazione in atto o autorizzate**

#### Descrizione

Il Piano riconosce gli ambiti di escavazione in atto o autorizzati. In particolare i seguenti:

#### Obiettivi

Limitare l'impatto ambientale, ecologico e paesaggistico delle attività estrattive.

Favorire il ripristino finale dei luoghi successivamente alla conclusione delle attività di escavazione.

Modalità d'intervento

L'attività d'escavazione sarà attuata in conformità ai contenuti della convenzione in essere.

Tutte le costruzioni hanno carattere precario con obbligo di demolizione all'atto dell'esaurimento della concessione di escavazione. Le costruzioni dovranno essere limitate al minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività estrattiva.

In ogni caso non potranno superare **100 m<sup>2</sup>** di Slp

L'attuazione del ripristino ambientale a attività di escavazione conclusa dovrà prevedere la riqualificazione della viabilità da adibire a uso pubblico.

Le destinazioni finali dell'ambito potranno prevedere, oltre alle attività agricole, la realizzazione di spazi e attrezzature al servizio delle attività sportive. Tale eventualità dovrà in ogni caso sancita da procedura di variante al PDR.

**29.2. Aree di escavazione dismesse**Descrizione

Il Piano riconosce gli ambiti di escavazione dismessa.

Obiettivi

Ripristino dei luoghi, favorire la rinaturalizzazione, il rimodellamento ai bordi al fine di ripristinarne la condizione di naturalità.

Modalità d'intervento

Non è ammessa alcuna trasformazione dei suoli.

Ammessa la conduzione agricola con esclusione di ogni nuova costruzione, anche di carattere precario fatto salvo diverse specifiche disposizioni.

**29.3. Aree adibite a discarica in atto o concluse**Descrizione

Il Piano riconosce l'esistenza della discarica ex Rovedil.

Obiettivi

Restituire per quanto il carattere di naturalità dei luoghi. Ogni diversa destinazione, compreso il recupero degli edifici esistenti, sarà disciplinata da PR convenzionato in variante al PDR.

Modalità d'intervento

Si darà corso ai contenuti convenzionali che disciplinano l'attività in atto. Dovrà essere favorita ogni attività finalizzata al conseguimento di un carattere di naturalità.

Non è ammesso alcun tipo di costruzione.

**29.4. Ambiti assoggettati a specifica tutela proposti. PLIS Macogna**Descrizione

Il Piano riconosce l'ambito territoriale definito PLIS Macogna secondo il perimetro deliberato dal Consiglio Comunale di Rovato con Delibera n. 19 del 09/02/2010 ed il Piano recepisce tutti gli atti eventualmente assunti anche in epoche successive.

Obiettivi

Trattandosi di piano di livello sovracomunale, vengono recepiti tutti i contenuti degli accordi deliberati dai Comuni sottoscrittori.

**Art. 30 Territorio rurale – E**

---

1. Le aree destinate all'agricoltura sono classificate aree "E" e sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

2. In relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza

di infrastrutture e insediamenti urbani, sono articolate in:

#### Territorio rurale

E1 – Aree agricole della pianura produttiva

E2 – Aree agricole periurbane e di non trasformazione

#### Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

E3 – Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica

E4 – Monte Orfano

E5 – Aree pedecollinari del Monte Orfano Il Piano delle Regole individua inoltre:

AE – Cascine di carattere tipologico ambientale

AR – Ambiti di riqualificazione del territorio rurale

AM – Ambiti di mitigazione e compensazione ambientale ecologica e paesaggistica

AS – Edifici di valore storico in territorio rurale non collegati all'attività agricola

#### Destinazioni d'uso

Ai sensi della legislazione regionale vigente, nelle aree agricole la destinazione principale è la funzione agricola. Sono ammesse tutte le destinazioni previste dal punto 12 del precedente art. 6.

Per gli edifici storici nel contesto rurale è ammesso il mantenimento o la riconversione residenziale anche per soggetti privi dei requisiti previsti dalla Legge Regionale 12/2005.

#### Tipi e soggetti degli interventi in aree agricole

Ai sensi dell'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 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 quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della medesima legge e secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni definite nei successivi articoli.

Sono poi ammesse, in relazione all'articolazione del territorio, e secondo le prescrizioni e le eventuali limitazioni di tutela paesaggistica, i seguenti interventi:

- il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- la ristrutturazione e l'ampliamento di insediamenti esistenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Nelle aree agricole il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

Le richieste di autorizzazione per la realizzazione di nuove costruzioni destinate all'attività produttiva agricola e zootecnica dovranno essere accompagnate da uno studio agronomico atto a dimostrare la coerenza del fabbricato agricolo da costruire con le esigenze produttive dell'azienda.

#### Utilizzazione degli indici

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n.12. Ogni appezzamento libero da edifici concorrerà all'edificazione secondo l'applicazione alla propria superficie fondiaria degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

#### Prescrizioni igienico sanitarie e di salvaguardia ambientale

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

#### Obblighi di adeguamento e razionalizzazione

Ove ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali connessi al fondo è ammessa solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Pertanto le istanze per la realizzazione di nuovi edifici residenziali dovranno verificare e dimostrare tale impossibilità.

Ove ammessa la possibilità di nuova edificazione o di ampliamento o di ristrutturazione di strutture esistenti, deve essere verificata la condizione di pieno utilizzo delle strutture esistenti medesime e deve essere verificato il requisito della corrispondenza delle stesse ai limiti normativi vigenti.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Deroghe per adeguamento normativo

Ai fini di garantire la presenza sul territorio delle aziende già insediate ed operanti, solo nel caso in cui sussistano i citati requisiti, sono ammesse deroghe alle disposizioni di cui agli articoli 30.2 relativamente alle possibilità di nuova costruzione o ampliamento di strutture destinate alla zootecnia. La deroga è circoscritta e limitata alle strutture destinate alla zootecnia, ed esclusivamente motivate con la necessità di adeguamento delle strutture esistenti alla normativa di carattere igienico sanitario finalizzata al conseguimento di condizioni di benessere animale e salubrità ambientale emanate da enti sovraordinati a parità di capacità produttiva.

#### Precisazioni sul termine di “azienda agricola già insediata”

Ai fini delle presenti norme, per azienda agricole già insediata deve intendersi l'insieme di edifici esistenti, terreni, attività tra i quali esiste connessione e collegamento funzionale finalizzato all'esercizio di attività agricole e zootecniche.

#### Piscine

È ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali all'immobile residenziale.

#### Distanza dalle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

#### Impianti per le telecomunicazioni e la radio-televisione

Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Il progetto dovrà essere sottoposto obbligatoriamente alla commissione del paesaggio che esprimerà parere vincolante.

### **30.1 E1 - Aree agricole della pianura produttiva**

#### Descrizione

Aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio



rurale e nella consapevolezza delle criticità ambientali esistenti legate alla vulnerabilità della falda ed al carico di azoto presente nei terreni.

Tali aree sono esclusivamente destinate ad accogliere i trasferimenti delle attività zootecniche esistenti in ambiti incompatibili del Comune di Rovato.

#### Obiettivi

Consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche e regolare l'insediamento di nuove strutture per limitare l'impatto sul paesaggio rurale tradizionale.

#### Modalità d'intervento

Per gli edifici esistenti si rinvia ai disposti dell'articolo 32.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento dei complessi edilizi a servizio delle aziende agricole ivi esistenti ed in continuità ad esse, ovvero gli interventi di ampliamento di immobili agricoli esistenti o di costruzione di nuovi immobili organicamente funzionali all'attività delle aziende agricole già insediate nel rispetto delle normative vigenti, delle regole insediative e dei parametri di seguito riportati.

Ogni ampliamento sarà comunque subordinato alla verifica dell'avvenuta razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

La progettazione di edifici, dei manufatti e di sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. Per la realizzazione di nuove stalle e per gli edifici ad uso agricolo in generale, 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 calcestruzzo armato, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni composte di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree – arbustive.

Potranno essere concesse deroghe alle altezze nel caso di silos che per questioni funzionali, fino ad un'altezza massima di **10 m**. In tal caso dovrà essere redatto uno studio d'incidenza paesistica che valuti l'entità dell'impatto paesistico. Le coperture dovranno essere in coppi o in materiali simili cromaticamente.

#### Prescrizioni particolari e regole insediative

Le nuove costruzioni dovranno:

- utilizzare tipologie costruttive congruenti al paesaggio rurale;
- avere una loro compiutezza formale e stabilire un rapporto funzionale e visivo con gli insediamenti agricoli esistenti, verificando anche il rapporto con la viabilità locale in modo da non ostruire le visuali esistenti e da non compromettere le relazioni fra viabilità locale e cascine storiche;
- tendere a costituire insediamenti complessi evitando il sorgere di edifici isolati, privi di relazioni con il contesto.

La giacitura dovrà rispettare gli orientamenti principali degli edifici prossimi di impianto storico e la tessitura agraria.

#### Parametri edificatori

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri seguenti:

##### a) Residenze annesse alle strutture agricole

|                                                                                                                                         |                  |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| su terreni a coltura specializzata orto-floro-vivaistica o vigneti                                                                      | Uf = 0,02        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno                                                                                | Uf = 0,003       | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| su terreni a seminativo e/o a prato stabile                                                                                             | Uf = 0,01        | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Altezza massima                                                                                                                         | H = 7,50         | m                              |
| Distanza dai confini                                                                                                                    | Dc = 5,00        | m                              |
| Distanza da edifici residenziali                                                                                                        | De = 10,00       | m                              |
| Distanza da allevamenti esistenti della medesima o di altra proprietà come da successivo art. 33 secondo il principio della reciprocità |                  |                                |
| Distanza da strade vicinali                                                                                                             | Ds = 10,00       | m                              |
| Distanza da altre strade                                                                                                                | Ds = 10          | m                              |
|                                                                                                                                         | Salvo specifiche |                                |

|                                                                                                                                             |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                                                             | diverse                                 |
| b) Attrezzature e infrastrutture produttive agricole                                                                                        |                                         |
| Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale                                                                                      | Rc = 10% m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Altezza massima                                                                                                                             | H = 7,0 m                               |
| (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi) |                                         |
| Distanza dai confini                                                                                                                        | Dc = 10 m                               |
| Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso                                                       | De = 10 m                               |
| Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale"                                                                             |                                         |
| - da edifici residenziali della medesima proprietà:                                                                                         | De = 25 m                               |
| - da edifici residenziali di altra proprietà:                                                                                               | De = 50 m                               |
| Distanza da strade vicinali                                                                                                                 | Ds = 10,00 m                            |
| Distanza da altre strade                                                                                                                    | Come da art 5 NTA                       |
| c) Edifici adibiti a trasformazione dei prodotti agricoli e allevamento                                                                     |                                         |
| Rapporto di copertura dell'intera superficie aziendale                                                                                      | Rc = 10% m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Altezza massima                                                                                                                             | H = 7,5 m                               |
| (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi) |                                         |
| Distanza dai confini                                                                                                                        | Dc = 10 m                               |
| Distacchi minimi da edifici antistanti della medesima categoria di destinazione d'uso                                                       | De = 10 m                               |
| Distanza da strade vicinali                                                                                                                 | De = 10,00 m                            |
| Distanza da altre strade                                                                                                                    | Come da art 5 NTA                       |
| Distanze minime da verificare con tipo di misurazione "radiale" Per i soli edifici adibiti a trasformazione dei prodotti agricoli           |                                         |
| - da edifici residenziali della medesima proprietà:                                                                                         | De = 25 m                               |
| - da edifici residenziali di altra proprietà:                                                                                               | De = 50 m                               |
| - da aree a destinazione residenziale, terziaria o pubblica                                                                                 | De = 50 m                               |
| Per gli edifici adibiti ad allevamento                                                                                                      | come da successivo art. 29              |

Ai sensi di legge, tali parametri non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

I limiti stabiliti per gli indici di copertura indicati ai precedenti punti sono da intendere come limiti massimi, non cumulabili, entro i quali vanno considerati anche gli edifici esistenti o da realizzare per attrezzature diverse da quelle cui sono applicate i limiti superiori.

#### Destinazioni d'uso

Nelle aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica ove ammessa la possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005                                                                                                              | 12.a) |
| Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola | 12.b) |
| Allevamento di bestiame e attività connesse *                                                                                                                                                                                                             | 12.c) |
| Attività agrituristica                                                                                                                                                                                                                                    | 12.d) |
| Attività florovivaistica e orticola                                                                                                                                                                                                                       | 12.e) |
| Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti                                                                                                                                  | 12.f) |
| Poliambulatori, centri di assistenza e di clinica medica (limitatamente agli animali)**                                                                                                                                                                   | 8.b)  |

|                                                     |       |
|-----------------------------------------------------|-------|
| Bed and breakfast                                   | 7.b)  |
| Attività collettive pubbliche o di interesse comune | 10.c) |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* Sono in ogni caso vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

\*\* Le funzioni diverse sono insediabili mediante Permesso di Costruire all'interno di strutture edilizie esistenti

### **30.2 E2 - Aree agricole periurbane e di non trasformazione**

#### Descrizione

Le aree agricole periurbane di rispetto dell'abitato, chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree di trasformazione e gli edifici destinati alle attività agricole sono classificate E2.

#### Obiettivi

Consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti nelle aree ai margini dei centri abitati o lungo le viabilità locali evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati o posti in batteria lungo le viabilità di connessione comunale.

#### Modalità d'intervento

Le nuove costruzioni e i manufatti di ogni genere, fuori terra ed interrate finalizzate all'attività agricola potranno essere realizzate esclusivamente attraverso Piano Attuativo.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30.1 delle presenti norme.

È ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli secondo gli indici, i parametri e le modalità prescritte all'art 30 delle presenti norme.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

Per i soli casi di interventi funzionali ad attività agrituristica (12.d) esistente si applica la normativa delle aree E1.

### **30.3 E3 – Aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica**

#### Descrizione

Le aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica, comprendono:

- le aree agricole che per ubicazione svolgono un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale;
- le aree agricole fragili dal punto di vista idrogeologico;
- le aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa, siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio rurale, in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per il sistema del Paesaggio;
- le aree di tutela di percorsi storici, di itinerari di fruizione paesaggistica e/o di elementi naturalistici e architettonici in coerenza con le indicazioni del P.T.C.P. per il sistema del Paesaggio.
- Le aree a ridosso dei corsi d'acqua principali, ancorché non naturali in quanto elementi che caratterizzano il territorio e ne costituiscono una immagine riconosciuta e di valore.

#### Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti nelle aree ai margini dei centri abitati o lungo le viabilità locali, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati.

#### Destinazioni d'uso

Nelle aree agricole con caratteri paesaggistici e di tutela ecologica ove ammessa la possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                              |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005 | 12.a) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|

|                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola | 12.b) |
| Allevamento di bestiame e attività connesse *                                                                                                                                                                                                             | 12.c) |
| Attività agrituristica                                                                                                                                                                                                                                    | 12.d) |
| Attività florovivaistica e orticola                                                                                                                                                                                                                       | 12.e) |
| Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti                                                                                                                                  | 12.f) |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

\* Sono in ogni caso vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.

#### Modalità d'intervento

Sono ammesse solo le nuove costruzioni in ampliamento e con i limiti degli indici della zona E1.

Le nuove costruzioni in ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzate nelle immediate vicinanze delle strutture esistenti con l'esclusione di ogni manufatto isolato e del tutto separato dalla struttura di cui costituisce parte integrante. Ad ulteriore specificazione, si precisa che l'ampliamento potrà avvenire anche non in aderenza, anche con giacitura diversa, purché sia collocato in continuità visiva e funzionale con il nucleo edificato esistente, non sia da questo separato da corsi d'acqua o strade. Peraltro tale indicazione ha valore orientativo da valutare in relazione alle specifiche circostanze fisiche rilevate.

Le nuove strutture dovranno utilizzare il sistema degli accessi esistenti dalla viabilità principale con esclusione di nuova viabilità a servizio dei nuovi insediamenti se non per lo stretto necessario.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30.1 delle presenti norme.

È ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli secondo gli indici, i parametri e le modalità prescritte all'art 30 delle presenti norme.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **30.4 E4– Monte Orfano**

#### Descrizione

È la porzione del Monte Orfano perimetrata come in cartografia.

#### Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e silvo-colturali esistenti, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di nuove costruzioni.

Nelle Aree di valorizzazione del bosco l'obiettivo particolare è quello di favorire la fruizione del bosco.

#### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                     |                                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Attività agricole                                   | 12.a), 12.b), 12.c),<br>12.d) , 12.e),<br>12. f), 12.g) |
| Bed and breakfast                                   | 7.b)                                                    |
| Attività collettive pubbliche o di interesse comune | 10.c)                                                   |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

#### Modalità d'intervento

a) è vietata ogni nuova costruzione;

b) è ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli delle aree E4 per interventi da localizzare

solo nelle aree E1 in base ai rispettivi indici e modalità stabilite dalle presenti NTA.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Prescrizioni particolari

La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.

Le recinzioni dei lotti ineditati sono vietate. Sono consentite solo le siepi.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:

- nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso;
- gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee;
- l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.

Nei boschi cedui che abbiano superato i normali avvicendamenti sono ammessi solamente (prioritariamente) tagli di conversione all'alto fusto.

La coltivazione dei boschi è ammessa nel quadro delle indicazioni dei piani di assestamento forestale, redatti secondo criteri naturalistici, in conformità alle previsioni delle leggi regionali vigenti.

Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutte le Aree ambientali di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.

Nelle Aree E4 – Monte Orfano è vietata:

- l'apertura di cave;
- l'esecuzione di scavi e riporti, non potranno essere fatti scassi e riporti di terreno e prosciugamenti: più in genere non potrà essere alterato il regime delle acque, è vietata la costruzione di strade ad eccezione di piste forestali tagliafuoco;
- la raccolta o asportazione della flora spontanea;
- l'introduzione di specie animali e vegetali estranee;
- la raccolta o asportazione di fossili, minerali e concrezioni,
- l'apposizione di cartelli pubblicitari.

Nelle Aree E4 – Monte Orfano sono ammessi interventi di soluzione di urgenti problemi idrogeologici.

### **30.5 E5 - Aree pedecollinari del Monte Orfano**

#### Descrizione

Sono aree del territorio pedecollinare nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati.

#### Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela paesaggistico-ambientale, consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti, evitando nel contempo usi e trasformazioni incompatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

#### Destinazioni d'uso

Nelle Aree E5 – Aree Pedecollinari del Monte Orfano sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Residenza                                                                            | 1.a) |
| Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, | 7.b) |

conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola.

Bed and breakfast

12.b)

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

#### Modalità d'intervento

Nelle aree pedecollinari del Monte Orfano valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) è vietata ogni nuova costruzione che non sia funzionalmente collegata e connessa alle strutture edilizie già insediate;
- b) è ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia per gli edifici che hanno perso la funzione agricola
- c) è ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento delle strutture agricole e zootecniche esistenti mediante l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli ricompresi in tale ambito ed all'interno dell'ambito E4 Monte Orfano.
- d) l'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe;
- e) l'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti;
- f) il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività colturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **30.6 AM – Ambiti di mitigazione e compensazione ambientale ecologica e paesaggistica**

#### Descrizione

Sono così definiti ed individuati cartograficamente gli ambiti del territorio comunale ricompresi nel territorio rurale, destinati ad accogliere iniziative legate alle attività di mitigazione, compensazione ambientale ecologica e paesaggistica.

#### Obiettivo

Potenziamento del patrimonio arboreo, aumento del demanio delle aree di proprietà comunale o pubblica.

#### Modalità di intervento

Tali ambiti sono individuati in via preventiva e costituiscono il possibile recapito territoriali di iniziative private e pubbliche finalizzate al miglioramento delle condizioni ambientali.

L'intervento avviene solo su base volontaria, rimanendo efficace la disciplina di zona. Modalità, tempi ed efficacia dell'intervento in tali ambiti è disciplinato da apposita convenzione la cui durata non può essere inferiore a 15 anni.

Non è ammessa nuova attività edilizia salvo quelle necessarie per la realizzazione di opere pubbliche o per l'infrastrutturazione tecnologica e la realizzazione di reti di servizi.

#### Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente.

#### Interventi non ammessi

Ogni attività diversa da quella enunciata ai punti precedenti ed oggetto di specifica disciplina convenzionale.

### **30.7 AR – Ambiti di riqualificazione del territorio rurale**

#### Descrizione

Sono individuati cartograficamente ambiti edificati nel territorio rurale che vedono la presenza di strutture edilizie importanti per dimensione ed articolazione, in generale di costruzione recente, costruite con la tecnica della prefabbricazione pesante in calcestruzzo precompresso, spesso non completate nell'aspetto esteriore dei manufatti. La perimetrazione degli ambiti ha valore indicativo e non prescrittivo.

Gli ambiti perimetrali possono contenere all'interno anche edifici od aree classificate in modo diverso. Anche in tale caso di applica la presente norma.

#### Obiettivo

Contribuire ad un miglioramento paesaggistico ed ambientale.

#### Modalità di intervento

Ove ammesse dalla zona nella quale tali ambiti sono individuati, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni sono condizionati dall'esecuzione di opere di miglioramento delle strutture esistenti. Esse saranno oggetto di specificazione all'interno del permesso di costruire. Tali opere dovranno svolgersi contestualmente all'esecuzione dei lavori per cui viene richiesto il permesso di costruire ed essere ultimate entro il termine di richiesta di agibilità.

Per quel che riguarda le destinazioni valgono quelle dell'ambito in cui si collocano le aree perimetrate.

Sono ammesse le recinzioni strettamente collegate al nucleo abitativo da realizzarsi in pietra/ ciottoli

#### Interventi di miglioramento previsti

Completamento degli edifici già realizzati mediante opportune migliorie, nel rispetto delle indicazioni operative e metodologiche di cui all'articolo 31 delle presenti norme.

Interventi di tipo vegetazionale quali impianti di filari, di siepi ecc. Rimozione di materiali depositati nell'intorno dell'area di intervento

### **30.8 AE - Cascine di carattere tipologico ambientale**

#### Descrizione

Sono individuate graficamente le cascine di valore tipologico, storico ed ambientale. Sono edifici ed aree di pertinenza che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, si trovano in buone o medie condizioni strutturali, hanno conservato relativamente integro il proprio impianto originario e, pur non presentando elementi di particolare pregio architettonici, sono significativi da un punto di vista tipologico e costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'ambiente e degli insediamenti rurali, formatisi storicamente.

#### Obiettivo

Salvaguardare i caratteri tipologici, ambientali e paesaggistici degli insediamenti.

#### Destinazioni d'uso

Nelle Aree AE – Cascine di carattere tipologico ambientale sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Residenza                                                                                                                                                                                                                                                 | 1.a)  |
| Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005                                                                                                              | 12.a) |
| Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola | 12.b) |
| Allevamento di bestiame e attività connesse *                                                                                                                                                                                                             | 12.c) |
| Attività agrituristica                                                                                                                                                                                                                                    | 12.d) |
| Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti                                                                                                                                  | 12.f) |
| Alberghi, pensioni, locande                                                                                                                                                                                                                               | 7.a)  |
| Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande                                                                                                                                                                                             | 3.f)  |

*Non ammesse* Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

#### Modalità di intervento

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari;

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

#### Interventi ammessi

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con esclusione della completa demolizione e ricostruzione, restauro, risanamento conservativo ed adeguamento tecnologico; interventi di adeguamento distributivo

compreso la modifica di posizionamento dei solai; traslazione di volumi mediante sostituzione solo con permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

È ammessa la realizzazione delle recinzioni h. massima 1.80 realizzate in pietra/ciottoli per delimitare lo spazio strettamente necessario alla residenza.

#### Interventi non ammessi

Incrementi volumetrici (al di fuori del Piano di Recupero), nuove costruzioni all'interno del perimetro finalizzate all'insediamento di allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

### **30.9 AS – Edifici di valore storico in territorio rurale non connessi all'attività agricola**

Gli edifici in territorio rurale di valore storico, non riconducibili alla categoria AE - Cascine di carattere tipologico ambientale sono assoggettate ai criteri d'intervento indicati all'art. 30 delle presenti NTA

## **Art. 31 Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale**

---

1. In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti

norme: Manufatti edilizi

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.
- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc..

Paesaggio agrario

- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, , colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, con esclusione di vigneti e castagneti, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di **2,00 m**; l'autorizzazione delle recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione (atto unilaterale d'obbligo) che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità, inoltre per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse;
- è vietata la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o



copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;

- in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- è vietata l'eliminazione e anche la parziale modifica dei terrazzamenti – in quanto elementi di caratterizzazione del paesaggio – che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali; nei casi di ripristino di balze del terreno, queste vanno piantumate con modalità intensive;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- è vietato il convogliamento delle acque di sgrondo e di drenaggio degli appezzamenti di terreno in scoline collegate alla rete fognaria comunale;
- nelle zone idrogeologicamente stabili, la rete scolante deve essere mantenuta in condizioni di funzionalità ottimali;
- i singoli appezzamenti di terreno devono essere dotati alla base di idonee reti di drenaggio superficiale (costituita da adeguati fossi colatori o tubazioni corrugate forate interrate a profondità di circa **0,40÷0,50 m**); in funzione del convogliamento delle acque è necessaria l'individuazione di aree di recapito già presenti sul territorio o, in mancanza, è possibile realizzare pozzi perdenti o piccoli invasi artificiali.
- Per i soli canali privati non appartenenti al Reticolo Idrico Minore è consentita l'impermeabilizzazione dell'alveo a cielo aperto, che dovrà avvenire esclusivamente mediante getto in opera o canalette prefabbricate; in entrambi i casi l'opera deve rimanere a cielo aperto. La necessità di questo intervento dovrà essere dimostrata e sottoscritta attraverso uno studio idrogeologico ed idraulico sull'alveo e sui terreni circostanti ed è autorizzato dal Comune previo parere favorevole espresso dal consorzio irriguo competente.

### **Art. 32      Disciplina per la conservazione, il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

---

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Per le altre tipologie di intervento si rinvia alle casistiche seguenti:

#### **32.1            Edifici sottoposti a vincolo puntuale di tutela - rinvio**

Sono gli edifici che rivestono rilevante importanza nel contesto territoriale, per il loro significato storico e per i caratteri architettonici o artistici di particolare pregio. Sono individuati nelle tavole del PDR.

#### Destinazioni d'uso

sono ammessi il mantenimento delle destinazioni d'uso originarie e altre destinazioni compatibili con l'integrità fisica del manufatto per lo svolgimento di attività culturali e per attrezzature pubbliche.

#### Modalità di intervento

Restauro e risanamento conservativo

#### **32.2            Edifici classificati in "AE" cascine a carattere tipologico-ambientale - rinvio**

Come disciplinato all'articolo 30.8.

#### **32.3            Altri edifici esistenti di origine storica**

Sono tutti gli edifici esistenti di origine storica, ovvero di costruzione precedente al 1939, non individuati come bene

storico architettonico di cui all'articolo 13 delle presenti norme, né classificati come AE cascine di carattere tipologico ambientale, che comunque contribuiscono alla definizione del valore d'insieme e dell'impianto complessivo degli insediamenti di origine rurale.

Gli interventi su questi edifici devono tendere a un loro corretto reinserimento nell'ambito degli insediamenti rurali, alla conservazione del valore d'insieme in relazione al contesto e degli elementi strutturali, architettonici e distributivi originari e/o di pregio (p.es. strutture voltate).

#### Modalità di intervento

Qualora non siano presenti significativi elementi originari e di pregio. Sono generalmente ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- la chiusura di portici e logge solo con serramenti vetrati a grandi specchiature, posti sul filo interno dei pilastri o, se possibile, in posizione più arretrata;
- la demolizione e la ricostruzione solo di alcune parti, non originarie, non significative e non di pregio, solo se finalizzate alla riqualificazione dell'edificio, nel rispetto comunque dei profili altimetrici esistenti e di quegli elementi architettonici quali partiture di loggiati, porticati, androni, se caratterizzanti un buon inserimento paesistico-ambientale;
- il ripristino secondo i caratteri originali di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e altri manufatti.
- è esclusa la ristrutturazione edilizia intesa come completa demolizione e ricostruzione.

### **32.4 Edifici costruiti dopo il 1939**

sono edifici esistenti la cui epoca di costruzione, se successiva al 1939, va dimostrata solo mediante documentazioni ufficiali (quali p.es. documenti catastali, licenze edilizie, autorizzazioni, rogiti, ecc.).

#### Modalità di intervento

È ammessa la ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione deve avvenire nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'edificio esistente e del complesso edilizio ed in armonia con il paesaggio agrario. I materiali utilizzati dovranno essere quelli tipici del luogo e dovranno armonizzarsi con il paesaggio agrario circostante; è favorita la sostituzione dei materiali esistenti non conformi ai caratteri tipici del luogo.

In caso di completa demolizione e ricostruzione nei limiti delle quantità esistenti, l'intervento dovrà tendere a riproporre modalità aggregative e tipologie storiche anche mediante traslazione dell'edificio in modo da liberare le visuali o ridefinire il rapporto con l'edificazione storica.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici inseriti in complessi storicamente riconoscibili è consentito mantenere allineamenti precostituiti, anche in deroga alle distanze dalle strade.

Qualora sia ammessa la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti, anche a seguito di disposizioni diverse da quelle comunali, nel rispetto dei parametri e dei limiti stabiliti dalle presenti norme per ogni singola area agricola, gli interventi relativi alle cascine dovranno essere realizzati, prioritariamente, all'interno dei corpi di fabbrica delle cascine stesse, – con le modalità d'intervento definite per i diversi tipi di edifici ai punti precedenti – riconvertendo rustici, stalle, fienili e recuperando eventuali edifici accessori non incoerenti con la struttura architettonica del complesso edilizio, oppure, in caso di accertata impossibilità, sono consentiti interventi di ampliamento in continuità con gli edifici esistenti, mantenendo la tipologia, i profili, la sagoma altimetrica e la cadenza delle campate dei medesimi;

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

### **32.5 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli**

#### Descrizione

Sono gli edifici che non hanno mantenuto in vita un utilizzo funzionale alle attività agricole.

### Obiettivo

Favorire il recupero degli edifici di origine storica consentendo l'insediamento di nuove funzioni, senza compromettere il carattere degli edifici, recuperando le sole porzioni storiche.

### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola.

### Modalità di intervento

Si procede secondo le modalità stabilite al successivo art 32.6.

È ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva. Lo standard di cessione andrà calcolato esclusivamente sulle nuove superfici in incremento.

## **32.6 Cambi d'uso**

### 1 Limitazioni

Qualora l'originaria destinazione produttiva agricola, sia completamente o parzialmente dismessa, in caso di fallimento dell'azienda agricola, in caso di donazioni o eredità è consentito il cambio d'uso con destinazione residenziale o compatibile con la residenza (art. 6 comma 1 funzione abitativa). Al riguardo si rinvia per analogia a quanto disposto all'art. 30.8 al capoverso "destinazioni d'uso".

Sono inoltre ammesse mediante la procedura di cambio d'uso, di cui al presente articolo, le seguenti destinazioni: funzioni terziarie 6.a), funzioni ricettivo-alberghiere 7.a), attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo con esclusione degli edifici di culto, 4.e) depositi,

Il cambio d'uso è effettuato, con permesso a costruire convenzionato.

In ogni caso il progetto dovrà:

- comprendere tutti gli edifici che costituiscono l'insediamento nel suo complesso;
- individuare gli immobili connessi all'attività agricola e quelli non più funzionali a detta attività;
- individuare gli immobili oggetto di rimozioni e demolizioni poiché estranei all'impianto storico, incongrui con i caratteri tipici dell'edilizia rurale.;

### 2 Edifici residenziali non connessi all'attività agricola.

Solo per gli edifici di costruzione recente, successivi al 1939, che hanno perduto la funzione connessa all'attività agricola, già destinati a residenza, è ammesso il cambio d'uso e l'incremento di Slp.

In caso di ampliamento valgono le seguenti disposizioni:

- è ammesso l'incremento di Slp pari al 20% delle superfici legittime e limitatamente al corpo edilizio principale residenziale;
- $h_{max} = 7,50$  m
- $R_c = 0$  minore 40% Sf
- $R_p =$  maggiore 25% Sf
- $D_s =$  minimo 10m

## **32.7 Edifici di Matrice storica**

Il rilievo delle cascine (elaborato C2 del presente Piano delle Regole) costituisce riferimento per la verifica degli edifici di matrice storica.

## **Art. 33 Disciplina per la realizzazione di allevamenti di bestiame nel territorio rurale**

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni di edifici per l'allevamento, stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dall'autorità sanitaria locale fatto salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Per riconversione si intende una modifica d'uso dell'edificio quale effetto dalla modifica della tipologia di allevamento insediato.

I ricoveri per gli animali ivi compresi quelli a carattere familiare, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, dotati di acqua potabile. Devono essere agevolmente pulibili, lavabili, disinfettabili e in ogni caso devono rispettare tutte le disposizioni di carattere igienico sanitario previste dalla normativa vigente disposta dalle autorità sanitarie medesime in particolare la deliberazione n° 797 del 17/11/2003 prot. 79977 che si intende richiamata, salvo quanto diversamente indicato dalle presenti norme.

Valgono tutti i disposti di cui all'art. 30.1.

#### Distanze per gli allevamenti e i relativi edifici

Le distanze fissate per gli allevamenti sono determinate come segue:

- La distanza è misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla sagoma della stalla
- Comportano distanza le aree del tessuto consolidato, le aree in trasformazione o le aree di trasformazione con destinazione principale residenziale, commerciale, terziaria, produttiva o a servizio (A, B, C, D ed F). Per le aree a servizi si precisa che fanno eccezione le aree a verde e di mitigazione ambientale in fregio alle infrastrutture esterne al centro abitato.
- esclusivamente verso le aree del tessuto consolidato, le aree in trasformazione o le aree di trasformazione, a fronte di adeguati interventi mitigativi, è ammessa una tolleranza del 5% alla distanza definita.

Tali distanze valgono, secondo il principio della reciprocità, anche per la localizzazione di nuovi edifici agricoli o non agricoli – come sotto meglio specificati -, nonché per le variazioni di destinazione d'uso delle aree comportanti riduzione delle fasce di rispetto. Eventuali nuove localizzazioni di aree (tessuto consolidato o aree di trasformazione) con destinazione principale residenziale, commerciale, terziaria, produttiva o a servizio (A, B, C, D ed F) dovranno pertanto tener conto delle attività agricole esistenti garantendo il rispetto dei medesimi vincoli di distanza.

Gli spazi pubblici non destinati a strutture di interesse pubblico (amministrative, scolastiche, sociosanitarie, assistenziali o altro), ovvero per aree a parcheggio, piazze o verdi di arredo e mitigazione, potranno essere oggetto di deroghe del Sindaco con parere favorevole della Giunta comunale.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

- allevamenti zootecnici famigliari  
Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.
- allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione  
Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
  - a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;
  - b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
  - c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
  - d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
  - e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
  - f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
  - g) apiari con più di 5 arnie.
- allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto precedente  
Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la

precedente categoria.

- allevamenti cani e pensioni  
Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.
- allevamenti animali da pelliccia  
Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili ed abitazioni:

|                                                           | Case isolate di terzi | Abitazioni degli addetti all'azienda agricola | Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| allevamenti zootecnici famigliari                         | 50 m                  | 20 m                                          | 50 m                                                                         |
| allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione       | 50 m                  | 20 m                                          | 200 m                                                                        |
| allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione | 100 m                 | 20 m                                          | 500 m                                                                        |
| allevamenti cani e pensioni                               | 50 m                  | 20 m                                          | 200 m                                                                        |
| allevamenti animali da pelliccia                          | 100 m                 | 20 m                                          | 500 m                                                                        |

#### Strutture esistenti per allevamenti in aree agricole

Nelle strutture di allevamento esistenti in area agricola che non rispettano i limiti di distanza fissati per gli allevamenti

- È sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione;
- è ammesso l'ampliamento purché siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:
  - non comportino una diminuzione delle distanze già in essere;
  - le opere siano legate esclusivamente all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato nell'ultimo permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore del presente PGT o, in assenza di autorizzazione, sulla base della potenzialità documentabile sulla struttura esistente nel rispetto della normativa sul benessere animale.
- È ammessa la riconversione, ovvero la modifica della tipologia di allevamento, quando siano rispettate entrambe le seguenti condizioni:
  - La riconversione comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e senza che vi sia aumento del peso vivo rispetto a quello autorizzato nell'ultimo permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo o, in assenza di autorizzazione, sulla base della potenzialità documentabile sulla struttura esistente nel rispetto della normativa sul benessere animale;
  - La struttura sia ubicata a più di 200 metri dal limite esterno delle aree del tessuto consolidato, in trasformazione o di trasformazione a destinazione residenziale, commerciale, terziaria produttiva o a servizio (con le eccezioni di cui sopra) ed a distanze superiori a quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

#### Allevamenti in aree non agricole

Per gli edifici di allevamenti posti in aree non agricole, ovvero in ambiti del tessuto consolidato ove non è ammessa la destinazione agricola o in ambiti di trasformazione è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione dei numeri di capi con obbligo di mitigazione delle molestie.

#### Procedure per l'inoltro dell'istanza di realizzazione di nuovi allevamenti e/o ampliamenti degli allevamenti esistenti

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione, o per quelli soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica di sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso a ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo 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 i succitati dati minimi non devono essere aumentati, aumentando in tal modo le potenzialità dell'allevamento. Ossia i fabbricati in progetto devono avere dimensioni proporzionate al carico di PV indicato nel PUA. Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo (es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc.).

**2. Il Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici.** Piano di utilizzazione agronomica conforme.

**3. Il Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.**

Gli stoccaggi dovranno essere dimensionati come previsto dal Regolamento della LR 37/93 in vigore. Dovranno, comunque, essere presentate tavole di progetto come previsto dalla normativa attuale.

Il PUA e le relazioni integrative dovranno essere redatti da tecnico abilitato.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Per gli allevamenti di medie e grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un Piano Attuativo (P.A.) 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 P.A. 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 affitto 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 Rovato o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite di cui al regolamento attuativo della L.R. 37/93, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A. di cui al punto 2).**

Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti.

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. di cui al punto 2) potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

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

#### **Art. 34      Disciplina per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a servizio degli insediamenti zootecnici**

---

##### Descrizione

Per apparecchiature tecnologiche a servizio di insediamenti zootecnici si intendono gli apparati tecnologici destinati alla produzione di energia, trattamento delle acque reflue, trattamento dei reflui zootecnici eventualmente destinati alla produzione di energia (biogas).

##### Obiettivi

Consentire l'adeguamento del settore zootecnico rispettando l'ambiente.

Realizzare opere di ammodernamento impiantistico attenuando l'impatto visivo e i possibili effetti di impatto paesaggistico negativo.

Modalità d'intervento

Sono ammessi in tutte le aree, in presenza di aziende agricole già insediate, intendendo con ciò quanto descritto all'art. 30 delle presenti NTA. Con le limitazioni di cui all'art. 55.

Tutti i progetti sono assoggettati al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Le strutture dovranno essere posizionate in modo da evitare la compromissione delle visuali libere. Non devono interferire con la presenza di manufatti ed edifici di origine storica. I progetti devono essere sempre corredati da uno studio paesaggistico di dettaglio che rappresenti e consideri l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento e dalle rappresentazioni preventive adeguate dell'impianto progettato.

**Art. 35      Disciplina per la realizzazione di concimaie**

---

Descrizione

Il PDR disciplina la costruzione delle concimaie a servizio di aziende zootecniche attive.

Obiettivo

Limitazione dell'impatto visivo e propagazione di odori molesti.

Modalità di intervento

Ammesse in tutte le aree agricole in presenza di attività zootecniche.

Distanze

|                                                   |        |   |
|---------------------------------------------------|--------|---|
| Da edifici produttivi di aziende confinanti       | 30     | m |
| Da edifici produttivi della medesima azienda      | 10 o 0 | m |
| Da abitazioni isolate di aziende confinanti       | 100    | m |
| Da abitazioni isolate della medesima azienda      | 50     | m |
| Dalle strade comunali                             | 50     | m |
| Dalle strade provinciali e statali                | 100    | m |
| Dal tessuto consolidato residenziale e produttivo | 200    | m |

Regola insediativa

L'accessibilità deve essere garantita dagli accessi carrai esistenti che prospettano il fronte stradale.

**Art. 36      Disciplina delle serre**

---

Descrizione

Il PDR disciplina la costruzione/installazione delle serre di uso non domestico, le serre associate ad una attività produttiva di tipo florovivaistico od ortofrutticolo.

Obiettivo

Le serre per estensione e continuità costituiscono fattore di modifica paesaggistica da controllare. Pertanto il posizionamento e le caratteristiche dei manufatti dovranno essere attentamente verificate.

Modalità d'intervento

Le serre di nuova realizzazione sono ammesse esclusivamente nelle zone E1 ed E2.

Tutte le serre anche quelle definite stagionali sono soggette ad autorizzazione.

Le serre di uso non domestico sono ammesse solo all'interno delle aree agricole salvo quanto espressamente indicato nelle norme delle diverse aree.

Le serre dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione.

Dovranno essere impiegate strutture modulari di produzione industriale. È esclusa la possibilità di impiego di materiali di recupero.

Dovranno essere realizzate con materiali tali da escludere qualsiasi possibilità di utilizzo diverso dei manufatti.

Le serre non devono costituire elemento di disturbo visivo rispetto alle visuali paesistiche individuate nella Carta della sensibilità (tavola P4 del DDP).

#### Parametri

|                                                                             |                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Rapporto di copertura del lotto su cui insiste la serra o l'impianto:       | Rc = m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 0,40; |
| altezza massima al colmo:                                                   | H = 4,00 m;                               |
| Distanza dai confini                                                        | Dc = 5m;                                  |
| Distanza                                                                    |                                           |
| - dal confine                                                               | De = 5 m;                                 |
| - dai canali irrigui                                                        | De = 5 m;                                 |
| Distanza dalle strade locali provinciali e statali                          | Ds = 20 m;                                |
| Distanza dagli ambiti classificati da PGT come prevalentemente residenziali | D = 10 m                                  |

**Art. 37 omissis.**

#### **Art. 38 Aree disciplinate nel Documento di Piano**

---

1. Le aree individuate e disciplinate del Documento di piano come aree di trasformazione (AT) sono assunte nella cartografia del Piano delle Regole. Ai sensi del Documento di Piano, fino all'attuazione delle previsioni del DDP stesso è ammessa la sola manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione degli edifici esistenti. Sono inoltre ammesse opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e per la sicurezza. Sono ammesse anche le normali pratiche agricole nelle aree oggi utilizzate a tale fine.

#### **Art. 39 Omissis**

### **VIII - VINCOLI SPECIALI E LIMITAZIONI.**

#### **Art. 40 Aree destinate alla viabilità stradale**

---

1. Le aree per la viabilità stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Esse comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto.

2. L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal PGT ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato fino a 5 m per ogni lato della sede stradale individuata cartograficamente per gli adeguamenti delle strade esistenti e fino a **10 m** per ogni lato della sede stradale individuata per le nuove strade di piano sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del PDR.

3. Le strade interne al tessuto consolidato dovranno essere dotate di percorsi pedonali ed ove possibile di percorsi ciclabili secondo lo schema di rete definito nel DDP e nel PDS.



4. Alcune strade extraurbane locali prevedono l'uso promiscuo auto – bici in quanto assi della rete ciclabile extraurbana di connessione fra le frazioni.

#### **Prescrizioni particolari per la realizzazione di nuove strade**

Le strade di nuova costruzione in ambito urbano dovranno avere larghezza minima della carreggiata di 7,50 m per i due sensi di marcia con due marciapiedi laterali di larghezza minima di 1,50 m., nel caso il cui sia previsto il transito di traffico pesante e di automezzi del trasporto pubblico.

Le strade di nuova formazione non interessate dalla presenza del trasporto pubblico e/o dal transito costante di automezzi pesanti possono essere realizzate con larghezza di carreggiata minima fino a m 5,50 per le strade a due sensi di marcia di tipo residenziale.

Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra e per l'inversione del senso di marcia.

Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

#### **Prescrizioni particolari per gli accessi privati**

I nuovi insediamenti di qualsiasi tipo dovranno avere un solo ingresso carraio o – se opportunamente motivato, il minor numero di accessi.

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del PGT.

I cancelli carrai dovranno essere in posizione rientrante minimo 5 ml dal limite della recinzione del lotto o dal filo del marciapiede esistente, fatto salvo situazioni preesistenti ed in particolare l'esistenza di cortine edilizie o di murature storiche e fatta salva l'eventuale possibilità di edificazione a confine ai sensi delle presenti norme. Qualora fosse tecnicamente impossibile realizzare l'arretramento e qualora vi sia la conformità al codice della strada si potrà realizzare l'accesso carraio con sistema automatizzato.

#### **Percorsi pedonali e ciclabili**

L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura).

### **Art. 41 Fasce di rispetto stradali**

---

1. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

2. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore ai 3 metri – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari

sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.
- ampliamenti di edifici interrati con solaio calcolato come ponte di prima categoria da collaudarsi alla fine dei lavori.

In nessun caso le fasce di rispetto stradale possono essere occupate da depositi di qualsiasi tipo.

3. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360. Le fasce di rispetto rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti. Le fasce di rispetto delle strade provinciali sono da definire ai sensi del Regolamento viario provinciale.

4. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

5. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.

6. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici  $U_f$  e  $U_t$ . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

#### **Art. 42 Aree per la ferrovia e relativa fascia di rispetto**

---

1. Le aree per la ferrovia sono destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, ecc., edifici ed attrezzature delle stazioni, scali merci e di servizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere, ecc.), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

2. La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, nonché installare opere di protezione o impianti di qualsiasi tipo. La fascia di rispetto, ai sensi di legge, è fissata in 30 m dalla più vicina rotaia.

Nel caso di infrastrutture stradali e ferroviarie progettate o previste sono da prevedere fasce di rispetto della larghezza di m 60 dal ciglio prevedibile delle infrastrutture.

Nel caso dell'infrastruttura ferroviaria per la linea di Alta Capacità, tale fascia è estesa a m 75 dall'asse previsto dell'infrastruttura.

Entro una fascia di 6 m dalla più vicina rotaia non è ammessa la formazione di recinzioni d'altezza superiore a 150 cm. Le recinzioni di altezza inferiore a 150 cm dovranno essere realizzate ad una distanza minima di 2,00 m dalla rotaia più vicina.

Gli alberi per i quali è previsto il raggiungimento di un'altezza massima superiore a 4 m non potranno essere piantati ad una distanza dalla più vicina rotaia minore dell'altezza massima raggiungibile aumentata di 2,00 m.

3. Ai sensi dell'articolo 3 comma 2 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, per le aree non ancora edificate, il titolare del permesso di costruire è obbligato a mettere in atto a proprio carico tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del medesimo articolo.

4. Ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 210/1985, si richiamano le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

#### **Art. 43 Fascia di rispetto cimiteriale**

---

1. La fascia di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata.

2. Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle differenti aree agricole.

3. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno del perimetro del tessuto consolidato interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

4. Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

#### **Art. 44 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile**

---

1. Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto.

2. Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:

- Fascia di tutela assoluta (10 metri dal punto di captazione);
- Seconda fascia di tutela (200 metri rispetto al punto di captazione).

In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

#### **Art. 45 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti**

---

1. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

2. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

3. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee. In particolare, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 07 gennaio 1956 n. 164, "non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche a distanza minore di 5 metri dalla costruzione o dai ponteggi, a meno che,

previa segnalazione all'esercente di linee elettriche, non si provveda da chi dirige detti lavori per una adeguata protezione atta ad evitare accidentali contatti o pericolosi avvicinamenti ai conduttori delle linee stesse.”

#### **Art. 46 Fasce di rispetto dai depuratori**

1. Il piano individua l'area di rispetto del depuratore comunale. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

#### **Art. 47 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore**

1. Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano. Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del Comune di Rovato approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 13 del 23/01/2006 e s.m.i.

2. Il disegno delle fasce riporta esattamente quanto approvato nel regolamento comunale di polizia idraulica. È possibile comunque che il cambio di scala e la differente base cartografica comportino leggere traslazioni delle stesse. Per eventuali verifiche si rinvia quindi alla cartografia del regolamento stesso. Qualora fossero documentate evidenti incongruenze tra lo stato di fatto e le previsioni del reticolo idrico minore le limitazioni del presente articolo potranno essere superate.

#### **Art. 48 Fasce di rispetto impianti di gestione dei rifiuti urbani e speciali**

1. Ai sensi della D.G.R. 21 ottobre 2009 – n. 8/10360 gli impianti di gestione dei rifiuti urbani e speciali determinano fasce di rispetto allo scopo di prevenire situazioni di compromissione della sicurezza delle abitazioni o di grave disagio degli abitanti sia in fase di esercizio regolare che in caso di incidenti. A tal fine sono fissate le seguenti distanze minime tra gli impianti e i vicini centri urbani, le funzioni sensibili e le case sparse.

| <b>TIPOLOGIA IMPIANTISTICA</b>                                                                | <b>DISTANZA MINIMA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Discariche di inerti (cfr. Tab. 1 d.m. 3 agosto 2005)                                         | 50 m*                  |
| Discariche di inerti (D.Lgs. 36/03)                                                           | 100 m*                 |
| Discariche di rifiuti non pericolosi non putrescibili                                         | 200 m                  |
| Discariche di rifiuti non pericolosi putrescibili                                             | 500 m                  |
| Discariche rifiuti pericolosi                                                                 | 500 m                  |
| Impianti di compostaggio, condizionamento dei fanghi di depurazione destinati all'agricoltura | 500 m                  |
| Inceneritori                                                                                  | variabile              |

\*La Provincia, in presenza di progetti funzionali al recupero ambientale di cave mediante il riempimento a piano di campagna e a fronte di un documentato miglioramento delle condizioni ambientali dell'area stessa, nel rilascio dell'autorizzazione, può derogare tale distanza.

**TITOLO IX – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE****Art. 49 Norme speciali per le attività alberghiere e di ristorazione**

---

**1. Attività alberghiere**

Gli edifici classificati come alberghi ai sensi delle disposizioni vigenti, sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni di zona e delle relative limitazioni.

Nel computo delle SIp non saranno conteggiate le superfici destinate a hall di ingresso, reception, relativi servizi igienici, vani scala e corridoi; al piano interrato non saranno conteggiati i locali di deposito, i vani tecnici, gli spogliatoi del personale.

In ogni caso la SIp fuori terra non conteggiabile ai sensi del precedente comma non potrà eccedere il 20% della SIp dell'intero edificio.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere assicurati in ragione di 1 posto auto per camera e nella misura del 100% delle parti di albergo destinate a sala convegno e ristorante.

**2. Attività di ristorazione in centro storico**

Le attività di ristorazione esistenti situate all'interno del tessuto storico consolidato, insediate da più di 5 anni alla data di adozione del Piano, in presenza della documentata necessità di dover apportare modifiche interne dettate da adeguamenti normativi sopravvenuti, potranno eventualmente occupare spazi esterni con strutture fisse destinate all'ampliamento dello spazio per la ristorazione, anche in deroga alle presenti NTA.

Tali strutture saranno con precisione disciplinate da un apposito regolamento relativo agli aspetti formali (dimensioni, materiali, colori).

La Sc di tali strutture non potrà in ogni caso superare il **25%** degli spazi scoperti sui quali insiste.

La realizzazione di tale struttura che mantiene il carattere di struttura "in precario", richiede sempre il consenso scritto delle parti proprietarie della struttura edilizia che delimita lo spazio destinato ad accogliere la nuova struttura, rimanendo impregiudicati i diritti di terzi.

**Art. 50 Norme speciali per le attività commerciali**

---

1. Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

2. Si considerano **destinazioni d'uso commerciali** le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza stabile del personale addetto alla vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.

3. Si considerano **destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande** le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza stabile del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita.,

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).

4. Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- centro fitness, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, SNAI e simili),
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive.

5. In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (Slp) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è precisata all'art. 6 delle presenti norme.

6. L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso e con le funzioni urbane al contesto e solo:

- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
- con la disponibilità documentata di aree a parcheggio pertinenziale pari al 100% della Slp. Fermo restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti in cui si svolge tale attività.

7. Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso. Le tipologie distributive commerciali sono classificate come segue:

- esercizi di vicinato – esercizi fino a 250 m<sup>2</sup> di Superficie di vendita (Sv);
- medie strutture di vendita suddivise in:
  - o medie strutture di vendita di primo livello da oltre 250 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup>
  - o medie strutture di vendita di secondo livello – esercizi con Sv da oltre 600 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>;
  - o medie strutture di vendita di terzo livello – esercizi con Sv da oltre 1.500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>;
- grandi strutture di vendita – esercizi con Sv più di 2.500 m<sup>2</sup>.

8. Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori. Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

9. Non si considerano centri commerciali le strutture:

- con superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali non superiore a 250 m<sup>2</sup>;
- con accesso del pubblico ai singoli esercizi, anche se inseriti in un unico edificio, avvenga solo da pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro commerciale ceduti alla Pubblica Amministrazione);
- la cui unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.

10. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

#### Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali vanno reperiti come segue:

- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
- per le medie strutture di vendita nei casi di nuova costruzione, incremento della Slp, cambio di destinazione da residenza da industria, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.

Per ogni altra indicazione si rinvia all'art. 20 delle presenti NTA.

**Art. 51** Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse articolazioni del territorio, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

2. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

**Art. 52** Impianti di smaltimento rifiuti

1. Gli impianti di trattamento rifiuti, ove ammissibili ai sensi della normativa vigente e del Piano Provinciale dei Rifiuti, sono autorizzati secondo le procedure di legge.

2. In ogni caso il PGT non prevede la localizzazione sul territorio comunale di nuovi impianti – fatta eccezione per le isole ecologiche, in ragione della sensibilità paesistica del territorio e della vulnerabilità della falda.

3. Eventuali discariche cessate, ai sensi di legge, non possono essere utilizzate per produzioni alimentari o zootecniche.

**Art. 53** Siti da assoggettare a bonifica

1. Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.

2. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area.

3. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, si prevedono opportune indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali. All'interno delle AT già destinate ad attività produttiva è sempre obbligatoria la fase di indagine preliminare anche ove non esplicitato all'interno delle schede.

**Art. 54** Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione esterna su aree pubbliche e/o private dovranno attenersi a quanto stabilito dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) ai sensi della L. R. n. 17/2000 e s. m. e i. e dal "Regolamento per la riduzione dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico e per la corretta illuminazione delle aree scoperte nel comune di Rovato.

**Art. 55** Impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia**1. Cabine elettriche**

La realizzazione delle cabine di trasformazione è regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SIp e del Rc ammessi;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a 2,50 m salvo specifiche esigenze

tecniche.

## **2. Impianti fotovoltaici**

Gli impianti solari e fotovoltaici sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con i criteri paesaggistici del PGT, in tutte le aree del territorio comunale, con la sola esclusione degli edifici storici delle categorie A1, A2 e con limitazioni per gli edifici storici delle categorie A3 e A4, per gli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole.

Sugli edifici ricadenti nei Tessuti storici classificati A3 e A4 e per quelli di tutela storico-ambientale in aree agricole potranno essere installati pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle falde di copertura, tali pannelli non potranno superare il 75 % della superficie della falda del tetto relativa, dovranno essere a basso impatto visivo, derivare forme geometriche quadrate o rettangolari, avere superfici scure e non riflettenti, essere integrati nella copertura inclinata o complanari ad essa, senza strutture di sopraelevazione, con posizionamento di serbatoi e altri accessori non in vista. È vietato collocare a terra i pannelli solari termici e/o fotovoltaici nell'ambito dei tessuti storici, a fianco degli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole e in contesti paesaggistici di rilevante interesse.

Gli impianti fotovoltaici realizzati in ambiti diversi dai tessuti storici, in prossimità degli edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole e in contesti paesaggistici di rilevante interesse sono disciplinati dall'art. 37 delle presenti NTA.

In particolare ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista:

- per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a 100 m<sup>2</sup>, la produzione energetica minima è di 5 kW;
- per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.

## **3. Impianti per la produzione di biogas**

Gli impianti per la produzione di biogas sono autorizzati secondo le procedure del D. Lgs. n. 387/2003.

Non sono comunque ammessi impianti nei centri abitati o nelle aree a destinazione residenziale prevalente e a distanza inferiore di 500 m dai centri abitati medesimi.

Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta

Il piano si prefigge l'obiettivo di migliorare le condizioni di decoro urbano legate al sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di ogni altro genere di rifiuto differenziato destinato a raccolta e smaltimento da parte dell'azienda erogatrice del servizio.

Il regolamento edilizio dovrà disciplinare gli aspetti di maggior dettaglio della presente norma.

I progetti di nuove costruzioni di almeno n. 6 unità residenziali realizzate mediante intervento diretto o piano attuativo dovranno prevedere appositi spazi di raccolta di proprietà privata condominiale, dimensionati secondo le esigenze e dotati dei requisiti igienico ambientali adeguati. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita un'agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

I piani attuativi dovranno individuare gli spazi pubblici di raccolta.

L'amministrazione comunale dovrà prevedere sul territorio comunale punti di deposito secondo criteri concordati con il gestore del servizio.

## **Art. 56 Indirizzi e provvedimenti finalizzati alla conservazione delle risorse naturali**

Il Comune di Rovato attraverso gli strumenti di regolazione delle trasformazioni edilizie e territoriali promuove un modello di sviluppo sostenibile imperniato sul risparmio delle energie esauribili, incentivando l'utilizzo di energie rinnovabili, ciò anche per contenere gli effetti sull'ambiente sia per ciò che riguarda emissioni di CO<sub>2</sub> che la qualità dell'atmosfera.



In particolare si propone i seguenti obiettivi:

Il Comune di Rovato favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso specifici provvedimenti di:

- incentivo fiscale, nella forma di riduzione di oneri, imposte, tassazioni da definire;
- incentivo economico, nella forma di cofinanziamenti, contribuzioni, agevolazioni da definire.
- Tali disposizioni troveranno forma attraverso specifici provvedimenti da assumere.

Si stabilisce inoltre quanto segue:

#### Riscaldamento

- a) I sistemi di riscaldamento centralizzati dovranno essere muniti di sistemi di regolazione e contabilizzazione dei consumi per ogni unità immobiliare quale che sia la sua destinazione.
- b) Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è prescritta l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.

#### Risorsa idrica

È fatto l'obbligo di rispettare i contenuti del Regolamento Regionale 24 marzo 2006 – n. 2.

In particolare i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio esistente si dovrà prevedere:

- a. dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua quali frangi getto, erogatori e riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b. la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
- c. negli edifici condominiali con più di tre unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 m<sup>2</sup>, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
- d. prevedere l'installazione per ogni utente finale di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
- e. prevedere per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici, nonché al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione di vasche di invaso interrate, comunque accessibili solo a personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale. Tale disposizione assume carattere prescrittivo nei seguenti casi: piazzali scoperti di superficie maggiore di mq 1.000, coperture di edifici produttivi e/o commerciali con SC superiore a mq 2.000
- f. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e il rifacimento degli impianti idrici, si dovranno installare sistemi di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua nelle singole abitazioni con tecnologie e sistemi per la riduzione dei consumi negli usi sanitari come doppi pulsanti nelle cassette di scarico per volumi differenti di acqua, rubinetti a risparmio idrico, miscelatori d'aria nei rubinetti e nelle docce.
- g. Tutte le costruzioni di nuova realizzazione dovranno provvedere allo smaltimento in sito delle acque meteoriche.
- h. Gli impianti di irrigazione dei giardini privati e pubblici di superficie superiore a m<sup>2</sup> 5.000 dovranno assicurarsi l'approvvigionamento idrico mediante pozzo privato.

#### Irraggiamento solare

I progetti edilizi di iniziativa privata e pubblica dovranno esplicitamente indicare i sistemi di protezione dall'irraggiamento solare quali: l'orientamento degli edifici, i sistemi di ombreggiamento ed altro, al fine di contenere l'utilizzo di sistemi di raffrescamento alimentati da energia elettrica.

#### Permeabilità dei suoli

I suoli permeabili, laddove indicati nelle norme generali di uso del suolo e particolari dei singoli provvedimenti edilizi saranno oggetto controllo in sede di accertamento dei requisiti di agibilità degli edifici e di verifiche periodiche e verifiche preliminari all'avvio di qualsiasi provvedimento edilizio, e verifiche periodiche a costruzione ultimata.

#### Certificazione energetica

Tutte le nuove costruzioni destinate a residenza ed attività terziarie e direzionali, da costruire all'interno dei piani attuativi approvati successivamente all'approvazione del PGT, dovranno avere caratteristiche costruttive, sistemi di risparmio e adottare sistemi di produzione di energia tali da consentire ai nuovi edifici di essere certificati in Classe B. Tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione dovranno avere caratteristiche costruttive, sistemi di risparmio e adottare sistemi di produzione di energia tali da consentire ai nuovi edifici di essere certificati in Classe A.

Tale obbligo sarà recepito dalla convenzione urbanistica ed il rilascio dell'agibilità degli edifici è condizionato al rispetto dell'impegno assunto.

#### Produzione di energia da fonti rinnovabili

Gli edifici di nuova costruzione tipologicamente destinati ad ospitare attività produttive, commerciali e terziarie direzionali devono assicurare le seguenti prestazioni minime:

- SC maggiore 500 m<sup>2</sup>: predisposizione di impianto fotovoltaico:
- SC minore o uguale a 500 m<sup>2</sup>: installazione di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con un minimo di 5 KWH e comunque in grado di soddisfare il fabbisogno di energia necessario per l'ordinario funzionamento dell'attività con esclusione dei consumi necessari al funzionamento degli impianti produttivi.

Gli interventi finalizzati agli obiettivi di cui al presente articolo sono comunque sempre condizionati all'acquisizione di un parere di fattibilità in relazione alla specificità dei luoghi, all'esistenza di vincoli di natura ambientale, paesaggistica.

#### **Art. 56bis Gas Radon in ambiente indoor**

---

Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

#### **Art. 56ter Invarianza idraulica**

---

Le trasformazioni dell'uso del suolo e gli interventi nelle aree già urbanizzate comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, in conformità alle disposizioni dell'art. 58bis LR 12/2005 e s.m.i..

**TITOLO X - NORME FINALI, TRANSITORIE E SPECIFICAZIONI****Art. 57      Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche**

---

Tutte le nuove costruzioni dovranno avere verificati i requisiti di accessibilità e visitabilità secondo le disposizioni vigenti. I piani attuativi dovranno dimostrare l'esistenza dell'accessibilità tra gli spazi comuni e pubblici posti all'interno del perimetro del PA e le aree esterne.

In caso di cambio d'uso in assenza di opere, il requisito dell'accessibilità deve essere dichiarato al momento della denuncia.

Non sono comunque ammessi i cambi d'uso all'interno di costruzioni ove non sia possibile realizzare il completo abbattimento delle barriere architettoniche.

In Accordo con l'Amministrazione comunale e previa la predisposizione di un progetto da approvarsi a cura della Giunta comunale potrà essere concessa l'alterazione di spazi pubblici (con realizzazione di rampe o simili) al fine del superamento delle barriere di edifici privati.

**Art. 58      Recinzioni**

---

1. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttive, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.

2. Fermo restando quanto sopra:

- Per il tessuto storico si rinvia a quanto disciplinato all'art. 25.
  - Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a **200 cm** di altezza, calcolata dalla quota del terreno sistemato. Sono ammesse recinzioni diverse quando conseguano uno studio ambientale con propria dignità architettonica e che non determinino contrasto con l'ambiente circostante. Nel caso di interventi attuati mediante piano particolareggiati o lottizzazioni, sono ammesse recinzioni costruite solamente sul perimetro dell'isolato.
  - Nel tessuto consolidato o nelle aree in trasformazione prevalentemente residenziali sono ammesse recinzioni lungo le strade e di suddivisione dei lotti con le medesime caratteristiche del tessuto consolidato.
  - Al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni in manufatti prefabbricati in cemento continuo e cieco ed utilizzare filo spinato.
  - Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni murarie fino a **220 cm** purché con aspetto decoroso.
3. Gli ambiti di escavazione potranno essere recintati con manufatti metallici ed essere arretrati dal confine di proprietà di almeno **5 m** in modo da costituire una fascia verde di mitigazione all'esterno della recinzione.
4. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di recinzioni strettamente legate all'abitazione del conduttore e sue pertinenze con caratteristiche analoghe a quelle previste per il tessuto consolidato prevalentemente residenziale previo obbligatorio parere della commissione comunale per il paesaggio.

**Art. 59      Ricostruzioni**

---

1. È ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo.

2. La ricostruzione è ammessa con permesso a costruire.

**Art. 60      Edificazione in aree non contigue**

---

1. Fatta eccezione per le aree agricole e per i piani attuativi nelle zone residenziali e nelle zone produttive, nei casi previsti dalle presenti norme è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria solo se relativo a lotti omogenei e contigui (residenza-residenza, produttivo-produttivo etc.)

**Art. 61 Rete ecologica provinciale**

---

1. Il piano assume le raccomandazioni illustrate nella relazione generale del progetto della rete ecologica provinciale inerenti i diversi ambiti interessanti nel territorio comunale rappresentati nella tavola C2 del DDP.

2. Il Piano inoltre rinvia alla tavola P5 del PDR con la quale si individua la mappa dei vincoli, delle attenzioni, delle azioni, volte alla qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale comunali. Gli ambiti individuati sono oggetto di disciplina specifica alla quale la legenda rinvia per ciò che attiene le disposizioni di natura vincolante od orientativa.

Si precisa che i tracciati della rete ecologica non corrispondono necessariamente a componenti fisiche del territorio. Essi corridoi peraltro indicano la necessità, nel caso che eventuali trasformazioni siano ammesse, di operare con la necessaria attenzione al fine di salvaguardarne, ruolo, funzioni, riconoscibilità.

La mappa strategica costituisce altresì il riferimento principale per l'applicazione di quanto disposto dall'art. 10 delle presenti NTA in applicazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005.

Le attività trasformative collocate in ambiti delicati e sensibili, sia che trattasi di opere pubbliche che di opere private dovranno essere accompagnate da ogni tipo di accorgimento atto ad assicurare continuità di rete ecologica e limitazione degli impatti (impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica secondo le tecniche e le modalità di costruzione indicate dal "Quaderno di Ingegneria Naturalistica" – DGR 01/07/1997 n. 6/29567 e DGR 29/02/2000 n. 6/48740, continuità dei percorsi faunistici).

Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza dei passaggi necessari a deframmentare l'ostacolo rappresentato dalla realizzazione delle grandi infrastrutture che possono costituire barriera fisica alla continuità della rete ecologica.

**Art. 62 (OMISSIS)****Art. 63 Errori cartografici**

---

1. Eventuali errori o carenza di cartografia quali la mancata esatta indicazione di edifici o infrastrutture esistenti non possono avere conseguenze sull'applicazione delle previsioni e prescrizioni di piano.

**Art. 64 Norma transitoria**

---

1. Nel periodo intercorrente tra la data di adozione del PGT e la sua definitiva acquisizione di efficacia (che decorre dalla data di pubblicazione dell'avviso di pubblicazione definitiva sul B.U.R.L.), alle istanze di permesso di costruire o di DIA/SCIA che risultino in contrasto con le previsioni del Piano adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13 comma 12 della L.R. n. 12/2005.

2. Dall'avvenuta efficacia della delibera di approvazione dello strumento urbanistico, agli interventi già assentiti prima dell'adozione del PGT con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01 ("Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio").

3. Sono fatti salvi gli impegni assunti da privati con rilascio di permesso di costruire riguardanti le destinazioni d'uso anche se non risultanti nelle tavole di PGT. Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PGT fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15 comma 2) del DPR 380/01;

4. Sono fatti salvi i Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT. I titoli abilitativi edilizi relativi ad interventi edilizi all'interno di piani attuativi dovranno rispettare le norme proprie dei Piani per come approvati. In assenza di tali norme si applicheranno fino all'approvazione del nuovo strumento urbanistico le NTA del PRG Vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo.

**Art. 65 (OMISSIS)**

---

**TITOLO XI - ALLEGATI****Art. 66 ALLEGATO 1 – Schede e indicazioni di riferimento dei permessi di costruire convenzionati e dei piani di recupero obbligatori****PR\_01 via San Carlo Borromeo***Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici in condizioni di manutenzione molto precaria, in qualche caso cadenti, elemento di degrado e di possibili pericoli.

*Obiettivi*

Realizzare interventi e consolidamento, ripristino, recupero di funzionalità in modo da evitare rischi per l'incolumità delle persone e delle cose e di crollo.

**PR\_02 via IV Novembre/via S. Rocco***Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici con presenza di aree scoperte di rilevanza ecologica e paesaggistica.

*Obiettivi*

Realizzare un progetto unitario che integri la trasformazione degli edifici con gli spazi verdi a disposizione.

*Prescrizioni*

Gli edifici saranno oggetto di intervento secondo le modalità previste dalla singola categoria di appartenenza. È ammesso un incremento di SIp pari al 20% di tutte le SIp legittime presenti, da realizzare accorpandole in una nuova costruzione isolata o attraverso la trasformazione di un edificio minore esistente del quale l'incremento volumetrico costituirà addizione in modo da dar vita ad un nuovo organismo edilizio.

**PR\_04 via Baracca/SS11***Descrizione*

Il Piano di Recupero interessa le aree parzialmente edificate poste a sud della SS 11 in fregio a via Baracca. Sul lotto insistono 3 edifici dismessi e in grave dissesto due dei quali di dimensioni molto contenute.

*Obiettivi*

Realizzare il recupero degli edifici dismessi e che si trovano in una condizione di elevato degrado. Recuperare spazi verdi esistenti.

Realizzare una fascia di verde pubblico fruibile anche se non attrezzato sul SS 11. Realizzare gli accessi pedonali e carrai all'area da Via Baracca

*Prescrizioni*

Una fascia della profondità di 10 m parallela alla SS 11 dovrà essere conservata nello stato di naturalità, sistemata con percorsi semplici e fittamente piantumata, ceduta al Comune.

L'accesso carraio al lotto privato residuo dovrà avvenire da via Baracca.

È ammesso l'incremento della SLP esistente e legittima pari al 20% da realizzare in una nuova costruzione isolata o attraverso la trasformazione di un edificio minore esistente del quale l'incremento ammesso volumetrico costituirà addizione in modo da dar vita ad un nuovo organismo edilizio.

Valgono le disposizioni generali di cui all'art 25 delle presenti NTA.

**PR\_05 Cascina Cornetti***Descrizione*

Trattasi di un complesso di edifici in condizioni di manutenzione molto precaria, in qualche caso cadenti, elemento di degrado e di possibili pericoli.

*Obiettivi*

Il Piano di Recupero riguarda la possibilità di operare un ridisegno totale o parziale dell'impianto planivolumetrico esistente, finalizzato all'inserimento di attività miste di servizio e di supporto alle attività produttive esistenti nel contesto urbano circostante.

*Prescrizioni*

Gli interventi necessari all'attuazione degli obiettivi sono ammessi in deroga alle disposizioni puntuali definite per i singoli corpi edilizi derivanti dalla classificazione della tavola P3 del Piano delle Regole.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Attività di deposito, di esposizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.e)                   |
| Esercizi di vicinato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3.a)                   |
| Funzioni artigianali di servizio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2.a), 2.b), 2.c), 2.d) |
| Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita | 3.f)                   |
| Autonoleggio senza conducente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.c)                   |
| Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.a)                   |
| Attività gestionali ed informatiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.c)                   |
| Attività bancarie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6.b)                   |
| Alberghi, pensioni, locande                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.a)                   |
| Attività sportive e ricreative, palestre, centri fitness, piscine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7.a)                   |

Sono escluse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 6 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

Il progetto è sottoposto a procedura di verifica preventiva da parte della commissione del paesaggio, preliminare alla definizione del nuovo assetto.

Potenzialità edificatoria

E' ammesso il riutilizzo della s.l.p. esistente con un incremento una tantum del 10%.

**PA\_01 Cava Bettoni***Descrizione*

Il comparto interessa parte dell'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) g09 del Piano Cave della Provincia di Brescia – Settore sabbia e ghiaia localizzato in fregio alla SP11 al confine orientale del territorio comunale, per una superficie territoriale pari a 20.000 mq.

*Obiettivi*

Recuperare il fondo cava in parte ad usi produttivi non nocivi nel settore della lavorazione di inerti ed in parte per servizi pubblici.

*Parametri di intervento*

|                                      |                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE | Ut = 10%                                              |
| RAPPORTO DI COPERTURA                | Rc = 10%                                              |
| RAPPORTO DI PERMEABILITA'            | Rp = 10% del lotto                                    |
| ALTEZZA MASSIMA                      | H = 10                                                |
| DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ    | Dc = 5 m fermo restando quanto definito all'art. 5 Ds |
| DISTANZA DALLE STRADE                | = 10 m o H/2 se superiore                             |
| DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE       | 10 m                                                  |

*Destinazioni d'uso*

Nell'area contrassegnata con la lettera "a" sono ammesse le seguenti destinazioni:

Funzioni produttive e manifatturiere 4.a), 4.c), 4.d), 4e) con esclusione di discariche.

*Modalità di intervento e prescrizioni*

L'attuazione delle previsioni è subordinata:

- alla redazione di un piano attuativo da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che può essere presentato successivamente al termine del periodo di vigenza delle previsioni del Piano Cave della Provincia di Brescia – Settore sabbia e ghiaia - per l'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) g09;
- alla cessione all'Amministrazione Comunale di un'area interna al comparto di superficie minima pari al 10% della superficie territoriale, individuata a titolo esemplificativo nella cartografia di piano con la lettera "b" in ambito SP – Servizi Pubblici e destinata alla pratica sportiva, da considerare come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del Documento di Piano;
- alla realizzazione di opere di compensazione ecologica da localizzare perimetralmente sui versanti di cava esterni al comparto.

Non costituiscono variante al PGT le eventuali modifiche del perimetro del comparto e della suddivisione interna proposte in fase attuativa, ferme restando la superficie territoriale di 20.000 mq e la cessione del 10% dell'area SP – Servizi Pubblici.

Entro 60 giorni dalla pubblicazione sul BURL della variante al PGT approvata con D.C.C. n. 11 del 19 aprile 2018, le parti converranno in apposito accordo ex art.11 della Legge n.241 del 1990 l'individuazione della porzione di area oggetto di futura cessione al Comune, da trasferirsi all'atto della stipula della convenzione urbanistica relativa al P.A. cui è subordinato l'attuazione del comparto.

*Dotazioni territoriali aggiuntive*

Tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, oltre alla cessione dell'area SP di cui alle precedenti prescrizioni, l'attuazione è subordinata al reperimento della dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime ai sensi dell'articolo 8 delle NTA del Documento di Piano, calcolata sulle destinazioni d'uso previste.

**PdC\_01 San Donato***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area situata a sud di Via S. Donato, non edificata molto vasta a destinazione produttiva e già oggetto di procedura edilizia in corso non conclusa. L'ambito è disciplinato per gli aspetti attuativi ad una convenzione urbanistica sottoscritta alla quale si rimanda.

*Obiettivi*

Individuare forme di mitigazione ed inserimento paesaggistico adeguate allo stato dei luoghi e alla condizione di forte visibilità del lotto.

visibilità del lotto.

Individuazione e realizzazione di opere di mitigazione ambientale ed ecologica.

*Prescrizioni*

Restano fermi i contenuti della convenzione stipulata.

I permessi di costruire saranno assoggettati alla disciplina del PGT vigente.

**PdC\_02 Via Milano - Lodetto**

*Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un'area inedificata sita a sud di Via Milano in località Lodetto. L'area è edificabile e classificata B2.

L'area è posta a ridosso di un edificio storico in ambito di tessuto consolidato A ed appare incongrua la conferma di una capacità edificatoria.

*Obiettivi*

Trasferire l'edificabilità già insediata accedendo alle modalità stabilite all'art 11 delle NTA del DDP.

*Prescrizioni*

A seguito dell'eventuale trasferimento della capacità edificatoria insediata in ambito B, l'area in oggetto sarà riclassificata in Ambito Tessuti storici consolidati A.

**PdC\_04 San Giuseppe**

*Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto edificato in località San Giuseppe.

*Obiettivi*

Rendere il tessuto consolidato più omogeneo e favorire la presenza di attività commerciali a servizio dell'abitato, migliorare le condizioni della viabilità e della sosta.

*Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

**PdC\_05 Via Lombardia**

*Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un lotto non edificato posto tra via Poffe, via Lombardia, in continuità con il confine nord del PII n.4.

*Obiettivi*

Il PdC non comporta la possibilità di realizzare slp di nuova individuazione. Esso è finalizzato esclusivamente alla possibilità di una diversa articolazione della slp già assegnata in forza del PII n. 4 vigente. Offre pertanto la possibilità di reperire nuovi sedimi possibili.

*Prescrizioni*

Il progetto di PdC deve conseguire il risultato di realizzare continuità di disegno, logicità di insediamento, omogeneità di trattamento con il progetto planimetrico del PII n. 4 che sarà ovviamente oggetto di ridefinizione in funzione della realizzazione di un progetto esteso all'area comprendente il PII ed il presente PdC.

Obbligo di formazione di un parcheggio pubblico su via Poffe in continuità sostanziale e formale con quanto previsto dal PII n. 4.

Obbligo di formazione di una fascia pubblica di cessione su via Lombardia.

Obbligo di formazione di fasce di verde privato alberato di rispetto su via Poffe e via Lombardia. Obbligo di



riqualificazione di tratti di via Poffe e via Lombardia fronteggianti il perimetro del PdC.

**PdC\_06 Via San Donato***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area ineditata in via San Donato, al confine dell'abitato del capoluogo e a ridosso del tessuto storico.

*Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale, riqualificando il margine urbano ed evitando la frammentazione insediativa.

*Prescrizioni*

Sul lato sud, a tutela del nucleo antico adiacente, dovrà essere mantenuta una fascia di mitigazione costituita anche da vegetazione arborea ed arbustiva, la cui ampiezza sarà definita in fase attuativa.

L'attuazione delle previsioni insediative può avvenire anche parzialmente ed in fasi temporali separate, attraverso la presentazione di un permesso di costruire parziale anche corrispondente ad una sola proprietà. In caso di attuazione parziale il permesso di costruire dovrà porre particolare attenzione alla viabilità di accesso, alle opere di urbanizzazione ed ai servizi pubblici di interesse generale. Qualora sia necessario i proprietari devono mettere a disposizione dell'A.C. o degli altri soggetti attuatori le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di progetto; per la messa a disposizione è necessario che anche il soggetto proprietario sottoscriva la convenzione.

**PdC\_07 Via Mezzana***Descrizione*

Il Permesso di Costruire interessa un lotto non edificato posto tra via Mezzana e la ferrovia.

*Obiettivi*

Completare il comparto produttivo recuperando un'area in stato di abbandono e a rischio degrado.

*Prescrizioni*

Per l'ampliamento di attività produttive già insediate in ambito D4 ma localizzate all'esterno del presente comparto sono ammesse le seguenti destinazioni:

Funzioni produttive: 4a, 4b, 4c, 4d.

Considerata la prossimità delle aree residenziali sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, nonché le destinazioni nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Altezza massima degli edifici: 10,50 m.

Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione alberata in lato nord, a tutela degli ambiti residenziali limitrofi.

Il reperimento delle dotazioni territoriali potrà essere effettuato a conguaglio rispetto a quanto già reperito nel PE7.

**PdC\_08 Via Carera***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area ineditata tra la via Carera e la roggia Fusia, a ridosso del tessuto storico.

*Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale.

*Prescrizioni*

Visto il contesto di prossimità al tessuto storico, il permesso di costruire convenzionato è rilasciato dal Responsabile del Servizio nei modi e nei tempi stabiliti dalla legislazione vigente per i permessi di costruire, sentita la Commissione del paesaggio ed eventualmente la Commissione edilizia, e potrà prevedere indicazioni e prescrizioni in ordine all'articolazione planivolumetrica dell'intervento o agli interventi mitigativi.

**PdC\_09 Via Cocchetti***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un'area ineditata in via Cocchetti, al confine dell'abitato del capoluogo.

*Obiettivi*

Completare l'offerta residenziale nei pressi del centro comunale, riqualificando il margine urbano ed evitando la frammentazione insediativa.

*Prescrizioni*

Sul lato sud-ovest, devono essere completate le urbanizzazioni in continuità a quanto già realizzato nell'adiacente PE 4.

**PdC\_10 Via S. Giuseppe***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto parzialmente edificato in località San Giuseppe ai margini del territorio agricolo.

*Obiettivi*

Rendere il tessuto consolidato più omogeneo e migliorare il contesto di margine urbano.

*Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

**PdC\_11 Contrada del Barbone***Descrizione*

Il Permesso di Costruire Convenzionato interessa un lotto produttivo nei pressi del centro del capoluogo.

*Obiettivi*

Riqualificare l'area, riconvertendola alla destinazione residenziale.

*Prescrizioni*

Obbligo di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

**Art. 67 ALLEGATO 2 – Modalità di presentazione degli strumenti di pianificazione attuativa**

---

**A) Piani attuativi in aree libera**

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente,
2. Norme di attuazione del piano attuativo;
3. Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
4. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione; stralcio della tavola dei vincoli, della tavola della sensibilità paesistica.
5. Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
6. La planimetria dello stato di fatto dovrà indicare in maniera dettagliata la presenza eventuale di alberi, arbusti, dettagliandone specie e caratteristiche.
7. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
8. Planimetria dell'attacco a terra delle costruzioni con chiara individuazione delle strutture della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e gli ambiti della sosta pubblica e privata. Individuazione degli accessi carrai, degli spazi porticati. Il progetto dovrà verificare le relazioni con la viabilità al contorno: modalità di immissione, carichi aggiuntivi, ecc. Dovranno essere individuati chiaramente i percorsi accessibili dalle zone di sosta agli ingressi ed agli spazi pubblici previsti.
9. La dimostrazione analitica di tutte le superfici che devono rispettare specifici parametri.
10. Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione;

**B) Piani attuativi in aree edificate**

1. Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
2. Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
3. Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
4. Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
5. Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificio in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
6. Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
7. Planimetria dell'attacco a terra delle costruzioni con chiara individuazione delle strutture della mobilità veicolare, ciclabile, pedonale e gli ambiti della sosta pubblica e privata. Individuazione degli accessi carrai, degli spazi porticati. Il progetto dovrà verificare le relazioni con la viabilità al contorno: modalità di immissione, carichi aggiuntivi, ecc. Dovranno essere individuati chiaramente i percorsi accessibili dalle zone di sosta agli ingressi ed agli spazi pubblici previsti.
8. Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500;
9. Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
10. Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti

di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.

11. Dettagliata documentazione fotografica degli edifici presenti all'interno del perimetro, distinta per ogni edificio in relazione fotografica esterna e relazione fotografica interna.
12. Dovranno essere documentati con particolare attenzione tutti gli elementi di meritevoli di interesse e tutela esistenti sia di ordine strutturale che di ordine decorativo materico (manufatti originali in pietra, ferro, legno, cemento, iscrizioni, decorazioni, pitture ecc.).
13. Accurato progetto di sistemazione delle aree verdi (vedi art. 14 punto 6 e 69 punto 3.2).

## **Art. 68 ALLEGATO 3 – Prescrizioni tecniche minime relative alle aree verdi di cessione**

### **1. IMPEGNI**

Il soggetto attuatore s'impegna alla realizzazione delle aree destinate a verde pubblico, secondo un progetto specifico presentato ed approvato dal comune (eventuali varianti rispetto al progetto approvato devono essere autorizzate).

Il soggetto attuatore s'impegna a fornire la garanzia d'attecchimento del 100% sulle piante messe a dimora (vedi punto 6).

Le opere d'urbanizzazione primaria (marciapiedi, ciclabili, cordoli, ecc.) realizzate nell'ambito di comparti edilizi, devono essere ceduti al Comune con le necessarie garanzie d'inibizione della crescita delle erbe infestanti (tessuto non tessuto, caldane, ecc.)

### **2. PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO**

#### Progetto

I piani urbanistici attuativi che prevedano al loro interno aree verdi rilevanti per dimensione o valore, destinate a parco o verde di mitigazione, dovranno essere corredati di uno studio particolareggiato di sistemazione delle aree verdi predisposto da tecnico abilitato con sviluppo della componente agronomico-paesaggistica a scala più estesa, se ritenuto necessario, a fondamento delle scelte progettuali.

Il progetto agronomico-paesaggistico, redatto da professionisti regolarmente abilitati, sarà costituito da:

1. Planimetria generale dello stato di fatto, riportante l'allocazione di eventuali vegetali esistenti.
2. Planimetria del progetto proposto compreso pavimentazioni e arredi.
3. Planimetria degli impianti tecnici presenti e previsti in progetto che interessano l'area verde (impianti elettrici, impianti idrici, fognature, gas, impianti d'irrigazione).
4. Relazione di progetto delle aree a verde indicante:
  - a) descrizione dell'eventuale patrimonio verde esistente;
  - b) elenco delle essenze vegetali con caratteristiche morfometriche e merceologiche di fornitura;
  - c) cronologia dell'esecuzione dei lavori di sistemazione del verde;
  - d) indicazione delle operazioni di manutenzione dell'intera area verde per i 12 mesi successivi all'impianto.
  - e) le lavorazioni del suolo e piano di concimazione;
  - f) gli scavi ed i riporti di terra previsti;
  - g) il programma di manutenzione dei primi 3 anni dall'impianto;
5. Computo metrico estimativo degli interventi di realizzazione e manutenzione della sistemazione del verde proposta.
6. Allegati fotografici descrittivi dell'area oggetto di intervento.

La scala delle rappresentazioni grafiche è a discrezione del progettista, ma dovrà consentire un'agevole intelligibilità dello stato di fatto e dello stato di progetto.

L'Ufficio Tecnico valuterà il progetto ed esprimerà il parere in merito, richiedendo eventuali integrazioni e/o prescrivendo eventuali specifiche, nell'ottica di un'armonizzazione biopaesaggistica urbana e con l'intento di ridurre le problematiche fitosanitarie e igienico-funzionali.

Qualora si propongano interventi di abbattimento, trapianto, potatura o messa a dimora di "piante tutelate", non è necessario presentare a parte domande o denuncia di abbattimento, purché sia stata presentata tutta la documentazione necessaria contestualmente a quanto previsto al comma primo del punto 2.

#### Esecuzione

La realizzazione degli interventi dovrà essere diretta da un professionista in possesso dei requisiti di legge. Tale professionista dovrà inviare al Comune:

- le date di inizio e di conclusione degli interventi entro tre giorni lavorativi dall'evento;
- gli estremi (ragione sociale e indirizzo) dell'impresa di giardinaggio che esegue i lavori, entro tre giorni lavorativi dall'inizio dei lavori;
- un certificato che attesti la corretta esecuzione degli interventi entro mesi sei dalla conclusione dei lavori stessi.

### 3. CRITERI PER I NUOVI IMPIANTI

Scelta delle specie

Le specie da utilizzare dovranno essere tipiche del paesaggio agrario ed urbano di contesto.

L'utilizzo di tali specie "non tipiche" è consentito (fatte salve le condizioni agronomiche e pedoclimatiche) solo se la scelta viene esplicitamente motivata con apposita relazione (motivazioni di composizione architettonico- paesaggistica, non in contrasto con l'inserimento dell'area nel paesaggio circostante), ed in misura inferiore al 20% del numero complessivo delle alberature messe a dimora. Sono consentite deroghe alla norma del presente comma in caso di restauro di verde di parchi e giardini storici.

Il progetto del verde dovrà proporre soluzioni relativamente ai seguenti aspetti, in relazione alla tipologia dell'area e della destinazione:

#### 3.1 Criteri per i nuovi impianti vegetali Dimensioni all'impianto

- Anche al fine di rispondere alle esigenze di immagine, per l'impianto di nuovi alberi dovrà essere utilizzato materiale vivaistico di prima qualità avente circonferenza non inferiore a 18-20 cm per le specie di prima e seconda grandezza e 14-16 cm per quelle di terza grandezza.
- Per gli arbusti, la scelta deve essere orientata verso piante di altezza non inferiore a 60-80 cm poste in contenitore.

#### Distanze d'impianto

Per i nuovi impianti devono essere rispettate le seguenti distanze:

- In relazione alle potenzialità di sviluppo delle specie scelte.
- Sono possibili distanze minori prevedendo contestualmente alla redazione del progetto un piano pluriennale di sfoltimento e/o di potatura.

Distanze dai confini per i nuovi impianti.

- Come da codice civile

#### 3.2 Quantificazione del verde necessario

Gli standard di tale superficie sono fissati dalle presenti NTA o dal DDP o dai Regolamenti Edilizi vigenti.

### 4. CRITERI PER LA PROGETTAZIONE E L'ALLESTIMENTO DI PARCHI E AREE GIOCO

Per la progettazione e l'allestimento di parchi e aree gioco di nuova costruzione o destinate a modifiche, miglioramenti, ricostruzione occorre far riferimento alla normativa attualmente esistente elaborata dall'Ente Italiano di Unificazione in attuazione delle direttive europee.

### 5. ARREDI

Gli arredi da collocarsi all'interno di nuovi parchi (panchine, fioriere, cestini porta rifiuti, dissuasori di traffico, staccionate, gazebo, ecc.) devono conformarsi alle tipologie esistenti ed utilizzate dal comune di Rovato e comunque preventivamente concordate con il competente ufficio comunale.

### 6. IMPIANTO DI IRRIGAZIONE

L'impianto di irrigazione deve sempre essere previsto, salvo indicazione contraria da parte dell'Ufficio Tecnico.

Per interventi di realizzazione di aree verdi in cessione con superficie superiori a 5.000 m<sup>2</sup> è obbligatorio la realizzazione del pozzo per la captazione dell'acqua in falda.

Per superfici minori di 5.000 sarà a discrezione dell'ufficio tecnico richiedere la realizzazione del pozzo o il collegamento alla rete idrica comunale.

L'impianto irriguo dovrà essere progettato in modo da consentire l'irrigazione delle sole aree a verde evitando la

fuoriuscita di acqua nelle zone di transito, sia esso pedonale che viabile.

In particolare dovrà essere privilegiata la soluzione dell'irrigazione degli alberi e delle siepi con ala gocciolante; mentre gli irrigatori statici e dinamici dovranno essere previsti per il tappeto erboso.

Ogni impianto di irrigazione, realizzato nell'ambito dei nuovi Ambiti di trasformazione, dovrà privilegiare la realizzazione di bacini per l'approvvigionamento tramite captazione da cisterna di raccolta di acque piovane.

Per la presa in carico dell'impianto da parte del comune dovrà essere fornito il disegno esecutivo dell'impianto realizzato, il calcolo delle portate unitarie dei settori e (se presente) le certificazioni riguardanti l'impianto elettrico e l'impianto di terra. Ogni impianto dovrà rispettare le indicazioni contenute nella normativa di riferimento.

La progettazione dovrà essere effettuata con tecniche e materiali che riducano il consumo idrico mediante automazione.

## 7. ALTRI ELEMENTI PROGETTUALI

Oltre a quanto suddetto, il progetto dell'area verde dovrà approfondire aspetti relativi alla viabilità interna, al sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Dovrà essere sempre prevista la realizzazione o la predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica.

## 8. ALBERATE STRADALI

### 8.1 Viabilità urbana

In funzione della larghezza del marciapiede si dovrà determinare il tipo di alberatura eventualmente utilizzabile, rispettando comunque le distanze minime dalle utenze sotterranee e aeree preesistenti rispettando le norme dettate dall'art. 4 del presente capitolo, secondo la seguente articolazione:

- |                                                         |                                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| a) per marciapiedi di larghezza inferiore a 2 m:        | nessuna alberatura, solo arbusti; |
| b) per marciapiedi di larghezza compresa tra 2 e 3 m:   | alberi di terza grandezza;        |
| c) per marciapiedi di larghezza compresa tra 3 e 3,5 m: | alberi di seconda grandezza;      |
| d) per marciapiedi di larghezza superiore a 3,5 m:      | alberi di prima grandezza;        |

Aniché ubicare le piante in asole ridotte è preferibile, comunque, realizzare una fascia verde tipo "nastro continuo" delle dimensioni minime sotto riportate:

- 1,00 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberelli di piccolo fusto (3° classe di grandezza) ed arbusti;
- 1,50 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberi di medio fusto (2° classe di grandezza);
- 2,00-2,50 m (al netto dei cordoni) per il contenimento di alberi di alto fusto (1° classe di grandezza).

Le dimensioni dell'asola di alloggiamento, contenente terreno agrario, variano a seconda della dimensione e del tipo della alberatura proposta, secondo la classificazione sotto indicata:

- a) per piante di piccolo fusto (3° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima corrispondente a circa 1 m<sup>2</sup> e profondità minima = H 1,50 m di spazio netto vegetale disponibile;
- b) per piante di medio (2° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima (non necessariamente di forma quadrata) corrispondente a circa 1,5 m<sup>2</sup>., e profondità = H 1,50 m di spazio vegetale disponibile.
- c) per piante di alto fusto (1° classe di grandezza) si prescrivono superficie minima (non necessariamente di forma quadrata) corrispondente a circa 4 m<sup>2</sup>., e profondità = H 2,00 m di spazio vegetale disponibile.

Oltre alla documentazione prevista, il progetto relativo alla realizzazione di un nuovo viale dovrà essere accompagnato da una relazione attestante la tecnica di allevamento scelta, il piano pluriennale di gestione e la possibilità tecnica di eseguire interventi manutentivi, ordinari o straordinari.

### C. Distanza da pali di pubblica illuminazione

Premesso che è preferibile evitare l'alberatura con piante a medio ed alto fusto nel lato stradale contenente il palo della pubblica illuminazione, si definisce che tale distanza è variabile a seconda delle dimensioni della essenza adulta e a

seconda del tipo di lampione previsto, in considerazione del fatto che la chioma non deve interferire con i lampioni stradali e con il cono luminoso, risultante dal calcolo illuminotecnico;

comunque in linea generale, definita "a" la distanza fra due lampioni e "b" la distanza fra tronco e lampione, si potranno adottare:

- con lampioni piccoli (H. 3,5 - 5)  $b = a/3$  con un sesto minimo di 5/6 m

- con lampioni medi (H. 8 - 10)  $b = a/2$

- con lampioni grandi (H. maggiore 10)  $b = a/2$