



**COMUNE di VEROLAVECCHIA**  
Provincia di Brescia

**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**  
APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 24 del 19/10/2011

**“Piano delle Regole”**

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

**GRUPPO DI LAVORO**

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Angelo Straolzini & Partners Srl (aspetti socio-economici)
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Marco Daguati (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
  
- Professione Ambiente Studio Associato (valutazione ambientale strategica)

febbraio 2011

# CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

## PARTE 1^ - NORME GENERALI

### TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

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

#### ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

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

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

### TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

#### ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

1 -**ST** Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -**SF** Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

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

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

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

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

Comprende altresì i piani interrati, seminterrati con altezza superiore a m. 2,40, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

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

Sono esclusi dal computo della SLP:

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

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

6 - **SV** Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

7 - **SP** Superficie permeabile; è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Si considera superficie non permeabile:

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

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

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

a) Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di m. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m. 1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia elevato o molto elevato.

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

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

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

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

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

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

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

14 – **DS** Distanza dalle strade; misurata in m. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) per le zone residenziali e dal limite di sporti superiori a m. 3,00 per le zone produttive e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

15 - **DC** Distanza dai confini; è la distanza in m. misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) per le zone residenziali e dal limite di sporti superiori a m. 3,00 per le zone produttive; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00 o seminterrate che non superino m. 1,20 all'estradosso del solaio rispetto alla quota 0,00 purché edificate in reciproco addossamento o con l'assenso scritto del confinante. L'assenso non sarà necessario se la distanza dal confine sarà di almeno m. 1,50.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal confine.

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

16 – **DF** Distanza fra gli edifici; è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti o fra oggetti superiori a m. 2,00 per le zone residenziali e oggetti superiori a m. 3,00 per le zone produttive.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m. 3,00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m. 3,50.

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

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

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.

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

La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

### **Definizioni particolari**

#### **17 - Impianti tecnici**

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

#### **18 - Quota 0,00 di riferimento**

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiEDE, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto; qualora la costruzione sorga a più di 20 m. dalla strada o marciapiEDE la quota 0.00 è quella del terreno di campagna prima dell'intervento. .

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

#### **19 - Utilizzazione degli indici**

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

#### **20 - Disposizioni per la zona "A"**

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

#### **21 - Dimensione minima degli alloggi**

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

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

In ogni intervento attuabile con D.I.A., con permesso di costruire, con permesso di costruire convenzionato o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie

utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq., mentre il restante 20% potrà avere tipologia di monolocale o bilocale.

La presente norma non si applica:

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

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

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

#### **ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI**

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6,
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato,

- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione,
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale (vedi sentenza Corte Costituzionale n. 129/2006),
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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

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

## **ART. 5 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI**

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

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

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

## **ART. 6 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

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

## **ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

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

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

### **Trasformazione del tessuto consolidato**

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



- Permesso di costruire
- D.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Qualora si utilizzi il permesso di costruire convenzionato, questo è condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione, o alla sola cessione di aree per opere pubbliche. Tale titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, deve essere accompagnato da un impegno unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati. L'impegno è volto anche a disciplinare, sia l'eventuale Slp definita indipendentemente dalla ST, sia la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria indicate dal piano e la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalla legge, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

Per la dotazione di servizi e l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

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

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessino le seguenti soglie:

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

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la soglia massima di Slp sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo. Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

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

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

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

## TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

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

### ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

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

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

1) **Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.

2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;

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

c) **organizzativo:** le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3) **Commerciale:**

a) esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita;

c) grandi strutture di vendita;

d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

e) attività di ristorazione, bar;

f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

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

4) Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

5) Di autotrasporto:

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

6) Terziaria:

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

7) Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

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

a) associazioni culturali e religiose;

b) associazioni politiche, sportive e ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca;

h) attività sportive e ricreative;

i) centri oratoriali;

l) culto religioso.

9) Di spettacolo:

a) teatro;

b) cinema;

c) ludico-ricreativo.

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;

c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;

d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;

e) attività sportive e ricreative;

- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:  
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:  
a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;  
b) attività agrituristica;  
c) attività florovivaistica;  
d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

#### **ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

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

#### **ART. 10 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE**

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- a) se all'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 500;
- b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 15 delle presenti norme.

## **TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI**

### **Art. 11 – FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE**

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

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

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

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

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

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

#### **1 – Infrastrutture della viabilità**

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

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

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

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

#### **2 – Cimiteri**

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

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

#### **3 – Pozzi**

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

#### **4 – Reticolo idrico minore**

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

## **5 – Elettrodotti**

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

## **6 – Impianti di depurazione acque**

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

### Nuovi impianti.

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

Nell’individuazione delle aree da destinare alla realizzazione di nuovi impianti dovrà essere assicurata una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l’area da destinare all’impianto. L’ampiezza di tale fascia è di 100 m. misurati dal perimetro del lotto occupato da impianto e relative pertinenze. Tale prescrizione non rappresenta una misura di abbattimento dei potenziali agenti inquinanti veicolati dall’aerosol bensì rappresenta una misura prudenziale da rispettare nella costruzione di nuovi impianti.

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

### Impianti esistenti.

Per “impianti esistenti” si intendono tutti gli impianti di depurazione acque presenti sul territorio comunale a far data dall’entrata in vigore delle presenti disposizioni.

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

## **7- Metanodotto**

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

## **ART. 12 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO**

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

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

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna,
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.

- Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

- Poichè la discreta densità di siti archeologici nel Comune di Verolavecchia, attestata da numerosi ritrovamenti d'età Romana-medievale (cfr. Carta Archeologica della Lombardia I. La Provincia di Brescia, Modena 1991, schede nn.: ...) suggerisce un diffuso interesse archeologico generale del territorio e poichè quest'ultimo è peraltro contraddistinto da caratteristiche geomorfologiche ed ambientali favorevoli all'insediamento antico; in tutti gli ambiti di trasformazione previsti la realizzazione delle opere dovrà essere subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi, diretti dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici ed eseguiti, ad onere della committenza, da ditta specializzata in ricerche archeologiche. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini.

## **PARTE II<sup>A</sup> – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 13 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

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

A loro volta le zone omogenee si articolano per tipologie edilizie e per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana.

I progetti di trasformazione del suolo debbono comunque rispettare le indicazioni delle tavole " Uso del suolo" e "modalità di intervento" del Piano delle Regole.

#### **ART. 14 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

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

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

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

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

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

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

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



## TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### ART. 15 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 120% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 6/2010 e successive modifiche; tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.
- Ogni nuovo esercizio pertanto dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio (almeno il 50%) non inferiore:
- al 100% della superficie lorda di pavimento, per gli esercizi di vicinato;
  - al 150% della superficie lorda di pavimento, per le medie strutture di vendita;
  - al 200% della superficie lorda di pavimento, per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p. secondo il seguente criterio: 100% o 150% (a seconda che con la riduzione prevista dalla legge regionale si configuri quale esercizio di vicinato o media struttura di vendita) sulla superficie di vendita; sulla restante parte della s.l.p. lo standard verrà conteggiato come "esposizione".

Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

E' ammessa l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi la superficie di vendita viene conteggiata al 50% della s.l.p. fra le due tipologie di vendita e, di conseguenza, si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.

In tali casi si applicano gli standard urbanistici differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

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

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

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

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

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata (vedi precedente paragrafo).

## **ART. 16 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**

### Ambito di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli

impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

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

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

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

### Criteri di localizzazione

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

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombardia n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

### Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

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

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

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

- "aree di particolare tutela": comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;
- "area 1": l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato;

non sono compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione;

- “area 2”: la parte di territorio non rientrante in “area 1”.

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle “aree idonee” potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di “ambiti di appartenenza” potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare “aree idonee” in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001);

### Installazioni consentite nelle aree idonee

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

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

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

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

## **ART. 17 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO**

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

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

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati a residenza è consentita la costruzione di pergolati (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta e dalla SLP a condizione che:

- a) non abbiano altezza media superiore a 2,50 m;
- b) interessino una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza;
- c) la superficie opaca della struttura di copertura fissa non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
- d) i pilastri del pergolato siano ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà salvo

convenzione con la proprietà confinante;

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati a residenza è consentita la realizzazione di gazebo in ferro o in legno esclusi dal conteggio della superficie coperta e dalla SLP a condizione che:

- a) la struttura sia isolata rispetto all'edificio principale;
- b) sia aperto su tutti i lati e copertura costituita esclusivamente da teli;
- c) la pavimentazione sottostante la struttura del gazebo non sia superiore a 20,00 mq;
- d) l'altezza media non sia superiore a 2,50 m;
- e) la struttura sia ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 1,50 m, salvo convenzione con la proprietà confinante.

## **ART. 18 – RECINZIONI**

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

Nelle zone residenziali B e C, produttive e commerciali D verso spazi pubblici (strade, parcheggi, verde, ecc.) le recinzioni potranno essere realizzate in muro pieno per un h di m. 1,00 e soprastante cancellata fino ad un h max di m. 2,00.

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

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

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, tali recinzioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e staccionate in legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20.

## **ART. 19 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

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

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

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

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

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

H - altezza massima: m. 5,00;

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

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

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

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

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

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

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

## CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### TITOLO I – ZONA “A”

#### ART. 20 - CENTRI STORICI

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

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

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

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

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

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

#### **1 – Norme generali per i centri storici**

##### Prescrizioni generali

##### 1) Prospetti:

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

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

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

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di “miglioramento”. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale.

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

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

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

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

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

### 2) *Decorati ed ornamenti di edifici.*

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

### 3) *Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)*

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

### 4) *Apparati strutturali:*

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

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

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

### 5) *Solai*

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



solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

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

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

7) Coperture:

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

- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;

- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;

- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo, salvo eventuale delimitazione di proprietà con fioriere e/o graticci in legno aventi altezza non superiore a m. 2,00.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

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

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

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

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

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

9) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo.

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

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

### 10) Posti macchina

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

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

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici *di superficie coperta (risultante catastalmente alla data di adozione del PGT) superiori ai mt. 50* devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

*Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici in residenza di superficie coperta (risultante catastalmente alla data di adozione del PGT) inferiori a mt. 50 dovranno reperire comunque all'interno della proprietà gli spazi anche scoperti da destinare a parcheggi come previsto per legge.*

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

### 11) Superfetazioni

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

### 12) Pannelli solari o fotovoltaici

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

## **2 – Categorie tipologiche**

### **a) Chiese**

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

### **b) Palazzi – Case padronali e case di pregio.**

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

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

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

### **b,) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio**

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

### **c) Case a corte e loro rustici**

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

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

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

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

#### **d) Altre tipologie**

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

#### **e) Edilizia contemporanea**

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

#### **f) Corpi accessori**

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

### **3 – Destinazioni d'uso**

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

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA:

a) - esercizi di vicinato;

b) – medie strutture di vendita;

e) - attività di ristorazione, bar.

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

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

a) associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone,

b) associazioni, politiche, sportive e ricreative,

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica,

g) attività scientifiche di ricerca.

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

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

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

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

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

### **4 – Modalità di intervento**

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

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

#### 1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

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

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

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

## 2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

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

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;

per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

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

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

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,
- b) eliminazione di pareti non portanti;

c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;

e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;

f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;

g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;

h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

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

### 3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.

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

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

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

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

### 4. Ristrutturazione edilizia

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

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

### 5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

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

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

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

### 5 - Piani attuativi

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

### **Disposizioni particolari**

- In località "Villa Nuova" già interessata da Piano di Recupero è ammessa una ulteriore volumetria residenziale di mc. 1.208. *Tale volumetria potrà essere traslata su aree ed immobili dei proprietari risultanti alla data di adozione del PGT.*

*Il progetto dovrà far riferimento all'art. 36 delle NTA del PdR "Esame paesistico dei progetti"*

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

- Sul mapp. 561 del fg. 6 è possibile la realizzazione di una nuova volumetria di mc. 53 + mc. 53 con finiture consone al centro storico e salvaguardando i diritti dei confinanti, previo pagamento degli oneri secondari di qualità, la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

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

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

## **ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI CENTRI STORICI**

### **Modalità di presentazione dei progetti.**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

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

## **TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA**

### **ART. 22 – ZONE “B”**

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

Si articolano in zona “B1” - “B2” e “B3” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

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

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

#### **1 – Destinazioni d'uso**

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

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale con riferimento all'art. 15 delle presenti NTA:

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

e) Attività di ristorazione, bar,

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

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

a) associazioni culturali e religiose per una capienza non superiore a trenta persone,

b) associazioni, politiche, sportive e ricreative,

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica,

g) attività scientifiche di ricerca.

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

#### **2 – Modalità di intervento**

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

a) con SIp da mq. 251 a mq. 750 con permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra,

b) con SIp superiore a mq. 751 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 26,50 mq/ab. di cui almeno 8 mq/ab. per parcheggi.

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

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

*Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale.*

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

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

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

## **ART. 22.1 – ZONA “B1” – EDILIZIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE INTENSIVA**

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

### **Modalità di intervento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

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

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



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

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

### **Disposizioni particolari**

Per l'area posta sul mapp. n. 142 fg, n. 6 si dovrà operare con permesso di costruire convenzionato prevedendo il reperimento dei parcheggi nella quantità minima prevista dal PdS e la monetizzazione dei rimanenti standard.

## **ART. 22.2 – ZONA “B2” – EDILIZIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMINTENSIVA**

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

### **Modalità di intervento**

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

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,40 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 35% - SP/SF ammissibile.

### **ART. 22.3 – ZONA “B3” – EDILIZIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE**

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

#### **Modalità di intervento**

Slp - la Slp ammessa è quella esistente, è consentito “una tantum” un incremento della superficie lorda pari al 5% da utilizzarsi per adeguamenti igienico-tecnologici.

Potrà essere destinata alla residenza una Slp non superiore al 15% della Slp esistente.

H – Altezza: max ml. 11 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

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

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

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

### **ART. 23 - ZONA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PIANO ESECUTIVO IN ATTO**

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

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

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

*Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale.*

A realizzazione avvenuta e/o a convenzione scaduta seguono le norme della zona “B2”.

### **ART. 24 – PIANI DI RECUPERO**

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

#### **1. Destinazioni d'uso**

- vedi art. 22 – zona “B”

#### **2. Modalità di intervento**

L'Amministrazione Comunale promuove su dette aree la formazione di Programmi Integrati, Piani Particolareggiati o Piani di Recupero (di iniziativa privata o pubblica) al fine di perseguire obiettivi

di riqualificazione urbana ed ambientale di queste aree produttive obsolete ed irrazionalmente dislocate o dimesse.

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

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

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

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

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

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

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

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

***Disposizioni particolari***

- Sul mapp. 2 e 324 del fg. 10 è possibile realizzare una volumetria di mc. 150 per la realizzazione di un accessorio ad uso garage-portico.

Il progetto dovrà far riferimento all'art. 36 delle NTA del P.d.R. "Esame paesistico dei progetti".

## TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

### ART. 25 – ZONE “D”

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

Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata e di completamento; “D2” – zona produttiva e commerciale consolidata all’ingrosso; “D3” – zona agro produttiva; “D4” – P.I.P. in atto.

#### **Modalità di intervento**

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

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

- Disposizioni particolari: per gli edifici residenziali esistenti: è consentita la ristrutturazione edilizia. Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall’attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della SLP esistente.

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

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;

- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria;

e che preveda in particolare:

- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

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

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

- *Il posizionamento di tende avvolgibili o rimovibili anche per ricovero automezzi non necessita di autorizzazione qualora la tenda non superi le dimensioni di m. 3x6 e h mt. 2,70 e disti mt. 1,50 dal confine stradale.*

## **ART. 25.1 – “D1” – ZONA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVA**

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

### **1 – Destinazioni d’uso**

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

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

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

3) Commerciale:

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

4 – Produttiva:

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

5 - Di autotrasporto:

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

11 - Servizi tecnologici:

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

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

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

### **2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

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

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

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

Qualora per particolari lavorazioni fosse necessario installare impianti con altezze superiori, queste potranno essere autorizzate purché non vadano oltre m. 15,00

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

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

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

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

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

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

## **ART. 25.2 - "D2" – ZONA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVA – COMMERCIALE ALL'INGROSSO**

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

### **1 – Destinazioni d'uso**

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

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

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

2 – Artigianato di servizio alla residenza

3) Commerciale:

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

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

### **2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

In tale zona valgono le seguenti prescrizioni particolari.

Slp: la SIp ammessa è quella esistente; è consentito "una tantum" un incremento della superficie lorda pari a l 10% dell'esistente.

H - altezza massima ml 11,00.

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

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

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

#### **Disposizioni particolari**

- Sul mappale n. 678 del fg. n. 10 è possibile la realizzazione di una volumetria pari a 3,5 mc/mq.

#### **ART. 25.3 - ZONA "D3" - AGRO-PRODUTTIVA**

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

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

#### **ART. 25.4 - ZONA "D4" – PIANO IMPIANTI PRODUTTIVI IN ATTO**

Comprende il Piano Impianti Produttivi in atto approvati ed in corso di attuazione.

##### **1 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:**

Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo con la sola eccezione dell'altezza massima che può raggiungere ml. 12.00 misurata al carroponete e in mancanza al sottotrave. *Qualora per particolari lavorazioni fosse necessario installare impianti con altezze superiori, queste potranno essere autorizzate purché non vadano oltre m. 15,00*

Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona "D1", ad esclusione della SC e della SLP, che non variano rispetto a quelle ammesse dal piano attuativo.

## CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART. 26 – ZONA “E1” AGRICOLA PRODUTTIVA

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

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

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

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

A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

#### 1 – Destinazioni d'uso

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

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

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

12 - Attività agricola:

a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

b) attività agrituristica;

c) attività florovivaistica;

d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

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

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

#### 2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

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

Per gli edifici agricoli non compresi fra quelli di valore storico e ambientale sono ammessi, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione



edilizia e l'ampliamento purché venga mantenuta la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e vengano utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

Per gli insediamenti agricoli di valore storico ambientale vedi art. 29.

L'ampliamento e la realizzazione di nuovi manufatti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato dall'intervento (si dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni) e pertanto i progetti dovranno essere redatti in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.

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

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

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

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

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

1) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali: Regione Lombardia e Consorzi di Bonifica e Comuni;

2) l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;

3) bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia e fatto salvo quanto previsto dal comma 1, art. 36, della L.R. 08.08.1998 n. 14.

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

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

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

### **a1) Classificazione degli allevamenti per dimensione**

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

Le classi individuate sono:

- **Allevamenti a carattere familiare**

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

**- Allevamenti di medie dimensioni**

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

Suini, Vitelli a carne bianca - max 70 capi o peso vivo max 100 q.li

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

Conigli – max 2500 capi o peso vivo max 100 q.li

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

**- Allevamenti di grandi dimensioni**

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

**a2) Distanze minime per la costruzione di nuovi allevamenti**

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

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

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

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

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

### **ALLEVAMENTI ESISTENTI**

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

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

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

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

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

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

### **a3) Parametri edilizi**

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

#### **a3.1) Manufatti agricoli**

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

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

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5

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

#### **a3.2) Serre**

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

H = max 7,50 mt.

DC = minimo mt. 7,50

DF = minimo mt. 5,00

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

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

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

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

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

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

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

a<sub>4.1</sub>) Territorio comunale "vulnerabile" ai sensi della D.G.R. n.8/3297 del 11/10/2006

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

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

##### Allevamenti di grandi dimensioni

Sono considerati allevamenti di grandi dimensioni, gli allevamenti definiti più sopra, nella sezione "Classificazione degli allevamenti per dimensione".

Per gli allevamenti di grandi dimensioni, classificati secondo i criteri suddetti, è fatto obbligo di presentare un accordo di programma comprensivo, oltre che della documentazione prevista più sopra, di una convenzione tra Comune e Azienda che regoli gli impianti di stoccaggio e/o depurazione, con possibilità di fideiussione a garanzia.

Per tutte le altre specie animali d'allevamento dovrà essere valutata volta per volta l'eventuale presentazione di un accordo di programma.

Al fine di evitare l'insorgere di grandi strutture d'allevamento, che assicurano gran parte dello smaltimento dei reflui a mezzo di convenzioni e/o contratti di affittanza a tempo determinato, col pericolo alla scadenza di ritrovarsi sul territorio comunale grandi allevamenti senza terra, con le relative problematiche, si rilasceranno TITOLI ABILITATIVI per nuovi allevamenti di grandi dimensioni (vedi tabella) o per ampliamenti che portino ad allevamenti di grandi dimensioni, **solo a coloro che avranno in proprietà e/o in affitto, con durata almeno decennale, nel comune di Verolavecchia o nei comuni vicini e confinanti, comunque entro la distanza limite di Km. 4, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A..**

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

I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.

Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un

componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità indicate dal P.U.A./P.O.A.**
- **dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

#### a<sub>4.2</sub>) Territorio comunale "vulnerabile" in funzione delle caratteristiche pedologiche dei suoli

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

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

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

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

1. La **descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento**, con particolare riferimento alla potenzialità delle strutture di allevamento aziendali.

In questa sezione si dovranno evidenziare la specie allevata, il tipo ed il sistema di allevamento, la distribuzione degli animali distinti per classi di età e/o peso, e una stima del numero di capi (e peso) massimo in relazione alle strutture di allevamento aziendale (esistenti e di progetto), tenuto conto dei dati unitari minimi contenuti nelle tabelle relative al "benessere animale".

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

Per quanto riguarda il tipo di allevamento, questo deve specificare non solo le specie, ma anche il ciclo produttivo ( es. allevamento di suini a ciclo chiuso, allevamento di suini da ingrasso distinti per taglia, allevamento di suini con scrofe fino a vendita lattoni, ecc. ).

2. Il **Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici**.

È fatto obbligo di eseguire un'analisi pedologica aziendale mediante trivellate e di redigere il P.U.A./P.O.A. in conformità all'allegato ERSAL del 1992 od eventuali sue successive modifiche ed integrazioni "Criteri guida per la realizzazione dell'indagine pedoagronomica volta a definire il carico massimo allevabile e a predisporre un piano di concimazione basato sull'impiego dei prodotti organici", ove il P.V. max. ammissibile è dipendente in prevalenza dalle caratteristiche pedologiche dei terreni utilizzati. Con tale metodo infatti il fattore limitante, a parità di utilizzazione dell'azoto da parte delle colture, è quello pedologico.

Si precisa che, anche se tutti i terreni utilizzati per lo spandimento sono compresi nelle zone "non vulnerabili" (suoli moderatamente adatti e adatti), non si ritiene sufficiente presentare il P.U.A./P.O.A. come previsto dalle normative vigenti in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, ma si richiedono comunque gli approfondimenti suddetti.

Tale scelta è giustificata dal criterio della "prevalenza" adottato dall'E.R.S.A.L. per la definizione della classe di attitudine dei suoli allo spandimento dei liquami, secondo il quale

un suolo viene classificato ad esempio "adatto", se la maggior parte dei terreni esaminati per quella categoria risultano adatti; ciò non esclude però la presenza all'interno di quella unità pedologica, di una minor parte di terreni meno adatti.

Di conseguenza si ritiene necessario, in funzione della notevole eterogeneità dei suoli di Verolavecchia, approfondire ogni volta a livello aziendale le caratteristiche dei suoli in esame, in fase di redazione della Relazione Tecnica integrativa suddetta.

3. Il **Progetto e la Relazione Tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui.**

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

Il P.U.A./P.O.A. e le relazioni integrative dovranno essere redatte da tecnico abilitato: Dottore Agronomo, Perito Agrario, Agrotecnico.

Le presenti norme sono da considerarsi integrative e non escludono quanto previsto dalle norme in vigore che fanno riferimento alla ex. legge 93/80 ora L.R. 12/2005 e successive modifiche, legge che prevede la complementarietà dei fabbricati agricoli al fondo.

Il controllo della documentazione e relativo parere dovrà essere espresso da Dottore Agronomo iscritto al relativo Ordine Professionale.

**B) Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:**

Il rilascio di permessi di costruire per nuova edificazione residenziale per proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è subordinato alle seguenti condizioni:

- 1) requisiti presupposti soggettivi ed oggettivi art. 60, L.R. 12/2005 e successive modifiche.
- 2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

colture in serra e ortaggi	Ha 1.50
colture a frutteto e vigneto	Ha 2.00
colture a seminativo irriguo	Ha 5.00
colture a seminativo asciutto	Ha 8.00

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Abitazioni rurali

UF	= max 0,01 mq/mq SIp
UF	= max 0,02 mq/mq. SIp nel caso di attività florovivaistica
H	= max mt. 7,50 pari a 2 piani fuori terra
DC	= minimo mt. 7,50
DF	= minimo mt. 15,00
DS	= secondo DM. 1/4/68 n. 1404 e non inferiore a mt. 10

**Disposizioni particolari**

- Per il capannone posto sul mappale n. 386 del fg. 5 si conferma la destinazione artigianale, nei limiti della superficie coperta e della SIp esistente.

- Sul mappale 386 del fg. 5 è possibile l'edificazione di una volumetria residenziale al servizio dell'attività artigianale esistente e ad essa connessa per una volumetria max di mc. 500 previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.

Il progetto dovrà far riferimento all'art. 36 delle NTA del P.d.R. "Esame paesitico dei progetti".

## **ART. 27 - ZONA “E2” - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA**

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

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

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

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

Per le distanze e le altezze vedi zona “E1” agricola.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

E' ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni della Legge Regionale vigente.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e valorizzazione dei sentieri e strade con relativi manufatti ed al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato.

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

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

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

## **ART. 28 – ZONA “E3” - AD USO AGRICOLO DI INTERESSE AMBIENTALE LIMITROFA AL PARCO DELL’OGLIO**

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

In questa zona è vietato:

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

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

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

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

2) A fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

3) Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

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

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

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

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

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

## **ART. 29 – EDIFICI RURALI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

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

### **1 - Destinazioni d'uso**

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

E' ammessa la destinazione d'uso principale di residenza 1) di cui al precedente art. 8 anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

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

Per i manufatti di interesse storico-ambientale valgono le destinazioni d'uso in atto.

### **2. Modalità di intervento**

Per gli edifici rurali identificati sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione con mantenimento del sedime e dei profili; in quanto si dovrà mantenere oltre allo schema planimetrico anche i profili per non alterare il contesto paesistico. Per tali edifici valgono le norme generali della zona “A”, con riferimento alle tav. 3.b<sub>1</sub> – 3b<sub>2</sub> e 3b<sub>3</sub> – Modalità di intervento –.

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

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

### Disposizioni particolari

- Per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche, al fine di recuperare il patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato del cascinale riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un



massimo di mq. 220 di SIp esclusi i locali accessori. Qualora non esistenti si dovrà prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq/10mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del P.G.T. In tal caso sono dovuti i contributi ai sensi della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

- Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 75.

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

## **CAPO IV – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **ART. 30 - PARCO REGIONALE OGLIO NORD**

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

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

### **ART. 31 - P.L.I.S. FIUME STRONE**

Vedi norme P.L.I.S.

### **ART. 32 – ZONA PAESISTICA AMBIENTALE**

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

Tali zone si rendono necessarie per :

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

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

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

#### **Disposizioni particolari**

- E' possibile sul mapp. 531 del fg. 10 la realizzazione di una volumetria residenziale di mc. 1.000 oltre ad una volumetria di mc. 1.587 che viene traslata dalla zona "B1", *previo pagamento degli oneri secondari di qualità la cui entità sarà determinata con apposita delibera della Giunta Comunale.*

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

## ART. 33 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Verolavecchia desunti dallo studio paesistico comunale: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

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

*Per eventuali e più specifici indirizzi di tutela si fa riferimento all'Allegato I delle NTA del PTCP in particolare per macchie e frange boscate, filari; fasce di contesto alla rete idrica artificiale; punti panoramici – visuali panoramiche e percorsi ciclo-pedonali.*

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

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Terrazzi naturali 2. Macchie e frange boscate, filari 3. Corpi idrici principali: fiumi e loro aree adiacenti ribassate
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	4. Seminativi e prati in rotazione 5. Aree agricole di valenza paesistica 6. Navigli, canali irrigui, cavi e rogge 7. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale 8. Edifici rurali di valore storico-ambientale (cascine)
Componenti del paesaggio storico-culturale	9. Rete stradale storica principale e secondaria 10. Architetture e manufatti storici puntuali 11. Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
Componenti del paesaggio urbano	12. Centri storici 13. Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica	14. Contesti di rilevanza storico-testimoniale 15. Punti e visuali panoramiche 16. Percorsi ciclo-pedonali

## COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

### 1 - Terrazzi naturali

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

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

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

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

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

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

### **Indirizzi di tutela**

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

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

#### Per l'utilizzo agricolo:

- Sono da evitare usi agronomici diversi dai prati, quali i seminativi, se non in limitate porzioni, in quanto nelle varie fasi stagionali si riscontrerebbero ampie superfici denudate.
- Sono vietati gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;

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

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purchè gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati :

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

## **2 - Macchie, frange boscosi e filari alberati**

### Macchie e frange boscate

Sono costituite da *vegetazione naturale o seminaturale* — formata da cespugli e alberi, in gruppi o filari, siepi, caratterizzati da *specie prevalentemente autoctone* — particolarmente diffuse nel paesaggio del fiume Oglio e dello Strone. Alcuni alberi sono associati a colture. Questa vegetazione naturale veniva un tempo sfruttata anche economicamente: ghiande, noci, fagioli, mele selvatiche, ciliege e bacche costituivano per gli animali domestici e per l'uomo un'integrazione dell'alimentazione di base; alberi e cespugli di latifoglie venivano periodicamente trattati a ceduo, ricavando così fogliame per lettiera e legna da ardere.

### Filari alberati

Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo il corso dei fiumi, dei fossi e delle strade poderali), e il paesaggio urbano.

### Siepi stradali e poderali

Piantagioni lineari di piante selvatiche prevalentemente arbustive, legate a forme di economia di sussistenza, che articolano il paesaggio in un "mosaico a maglia stretta". Le siepi in parte sono di origine naturale — residui di boschi preesistenti, per lo più su aree morfologicamente poco favorevoli all'agricoltura (ad es. rive di corsi d'acqua) — e in parte sono di impianto antropico — lungo scarpate stradali, terrazzamenti, confini di proprietà o di coltivazioni — le piante legnose sono spesso derivate dalla vegetazione naturale dei margini dei boschi e delle rive dei fiumi. La formazione delle siepi è strettamente legata allo sviluppo storico delle varie forme di utilizzazione del suolo; il processo di progressiva suddivisione ereditaria della terra favoriva l'articolazione del paesaggio a maglie strette.

### Macchie e frange boscate

- Trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo estensivo, in quelle di tipo "intensivo" contemporanee, con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o seminaturale del paesaggio agrario.

### **Indirizzi di tutela**

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

### Macchie e frange boscate

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

### Per l'utilizzo agricolo

### Macchie e frange boscate

- Difesa della vegetazione di alto fusto presente nelle campagne.
- E' vietato l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Sono vietati movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, ripresi dalla pratica di ingegneria ambientale. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola di silvicoltura, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura tipici della zona.
- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.
- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

#### Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali della componente paesistica in oggetto. Essa riveste un ruolo fondamentale nella definizione del paesaggio provinciale.
- Le opere edilizie e di infrastrutturazione, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali diffusi, saranno tali da non alterare fisicamente tali elementi e da non modificare le relazioni visive e culturali che gli stessi instaurano con il contesto.

### **3 – Corpi idrici principali: Fiume Oglio – Fiume Strone e aree adiacenti**

Prevalgono le norme di attuazione previste dal P.T.C. del Parco Regionale Oglio Nord e del P.L.I.S. dello Strone

Inoltre si individuano i seguenti indirizzi di tutela:

## **Corsi d'acqua**

La categoria comprende i corsi d'acqua naturali principali: il fiume Oglio e il fiume Strone, comprese le aree relative agli alvei e ai paleoalvei, sia a morfologia variata delimitata da scarpate alluvionali o da superfici inclinate da terrazzamenti, che a morfologia pianeggiante perimetrata da arginature.

### Morfologie dei corsi d'acqua

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

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

### Aree adiacenti

Sono aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura delimitate da orli di terrazzo.

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

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

## **Indirizzi di tutela**

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

#### Fiume Oglio e fiume Strone

- Tutela della morfologia naturale del corso d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico del corso d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa del corso d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati al corso d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- E' vietata l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'alveo (briglie, arginature, opere di svaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi).
- La difesa del corso d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione del corso d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

- Sono vietate la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Sono da regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricole-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- E' vietata l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità del corso d'acqua.
- Incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

#### Morfologie dei corsi d'acqua

- Sono vietate le trasformazioni che alterino la morfologia e la consistenza fisica delle emergenze, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza.
- Sono da favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze; in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative che le contornano.
- Sono limitati gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.
- Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione.

#### Per l'utilizzo agricolo

##### - Morfologie dei corsi d'acqua - Fiume Oglio – Fiume Strone

#### - Aree adiacenti

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

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

##### Fiume Oglio – Fiume Strone

#### Morfologie dei corsi d'acqua

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

#### Aree adiacenti

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e



documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

Fiume Oglio – Fiume Strone

Morfologie dei corsi d'acqua

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

Aree adiacenti

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

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

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

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

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

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE**

### **4 - Seminativi e prati in rotazione**

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

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

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

### **Indirizzi di tutela**

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

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

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

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

#### Per l'utilizzo agricolo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

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

#### Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati.

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

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

### **5 – Aree agricole di valenza paesistica**

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

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

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

### **Elementi di criticità**

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

### **Indirizzi di tutela**

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

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

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi a quelli caratteristici dei luoghi e alle indicazioni discendenti dallo studio paesistico comunale.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali, agricoli e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni-

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

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

## **6 – Navigli, canali irrigui, rogge**

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

### **Indirizzi di tutela**

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

- Sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica.
- E' necessaria la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Sono necessarie la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- E' necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Sono vietate la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

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

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

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

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

## **7 - Fasce di contesto alla rete idrica artificiale**

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

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

### **Indirizzi di tutela**

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

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

Per l'utilizzo agricolo

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

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

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

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

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

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

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

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

### **8 – Edifici rurali di valore storico-ambientale (cascine)**

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

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

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

- E' necessaria la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici come previsto all'art. 29 delle presenti norme di attuazione.

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

- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti (presenti al catasto italiano degli anni '30 del secolo scorso).

- E' necessario conservare e ricostituire il paesaggio dei nuclei agricoli e valorizzare i caratteri originari degli insediamenti. A tal fine è necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei medesimi nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità.

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

- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico e tipologico,

- la salvaguardia e il recupero dei caratteri materici e formali,

- la tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.,

- la tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto),

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

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T. subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.

- Gli eventuali ampliamenti, consentiti dalle NTA del P.G.T. dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica specifica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative dell'edificio storico).

- Gli interventi proposti dovranno altresì prevedere, contestualmente, opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.

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

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

- Eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di compatibilità paesistica dagli strumenti di dettaglio attuativo e/o progettuale.

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE**

### ***9 - Rete stradale storica principale e secondaria***

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

- E' necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopeditoni che permetta – a partire dal nucleo urbano – un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.

- Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

- I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabile dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

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

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

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

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

### ***10 – Architetture e manufatti storici puntuali***

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

Il Piano garantisce le seguenti azioni:

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

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio presente nel catasto italiano degli anni '30 del secolo scorso, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc.. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

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

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

- E' necessario il rispetto dell'art. 20 delle presenti norme di attuazione.
- Gli edifici esistenti inoltre devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:



- Nessun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei:

- Nessun intervento di ampliamento dei nuclei anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

## **11 - Testimonianze estensive dell'antica centuriazione**

Sono aree centuriate e luoghi connotati dalla presenza fisica di tracce dell'assetto centuriale. Luoghi oggetto di studio e indagini sulla visualizzazione e ricostruzione ideale delle grandi componenti dell'assetto originale dell'agro romano nella zona della deduzione cremonese a nord dell'Oglio

### **Elementi di criticità**

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

### **Indirizzi di tutela**

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

- Ogni intervento ammesso sarà finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali determinati dalla presenza di una parcellizzazione di grande regolarità geometrica.

- Sono vietati gli interventi di trasformazione dei luoghi che determinino una irregolare frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari:

- Dovranno essere altresì vietati gli interventi:

- modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge,

- che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi

- che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

Per l'utilizzo agricolo

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali, e reticolo irriguo con particolare riferimento alla regolarità geometrica ortogonale degli andamenti.

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

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

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione che non vengano introdotti elementi di disturbo della griglia di centuriazione. In tali occasioni si dovrà anche operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani paesistici Comunali.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale, come acquedotti, brevi raccordi viari, di difesa del suolo, ecc.

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai P.G.T., subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine di maggior assonanza con gli elementi geometrici della centuriazione e che sia tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
- Alle stesse condizioni sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.

#### Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- Sono consentite nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale. Tali edificazioni saranno subordinate alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali, con particolare riferimento al rispetto della leggibilità degli elementi che determinano la trama dell'antica centuriazione e dei luoghi in genere, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura presenti nella zona.

#### Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

- Per gli eventuali ampliamenti di nuclei e centri abitati, sono subordinati alla redazione di uno studio paesistico di contesto. In detti studi in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
  - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente, il tracciato geometrico delle testimonianze centuriali ed il programma di espansione;
  - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**

### ***12 – I centri storici***

Sono i nuclei di antica formazione nel loro complesso che conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica. .

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

Sono comunque necessarie:

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

Sono vietate:

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

### **13 – Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate**

Gli ambiti delle trasformazioni condizionate sono ambiti prevalentemente inedificati, contigui e non agli abitati. La cartografia del P.G.T. con riferimento al P.T.C.P. indica diverse preclusioni a nuove urbanizzazioni finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione e di perdita delle componenti paesistiche. Gli elementi di criticità sono dati da uno sviluppo dimensionale rispetto alle preesistenze storiche e alla perdita di una linea leggibile tra gli spazi urbani e l'ambito agricolo.

Completano le componenti del paesaggio urbano la viabilità non storica esistente e la viabilità di progetto.

## **RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

### **14 – Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)**

Sono luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.

Aree della memoria storica e/o della memoria collettiva di grandi eventi culturali e scenari della storia.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- Lo studio paesistico punta a:
- Riconoscere e catalogare i segni della memoria collettiva ed indicare norme per la conservazione attiva, il restauro ed il risanamento conservativo dei reperti e degli elementi fisici significativi, segnalando e tenendo viva la memoria e la significatività di luoghi e di eventi storici.
- Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche.

#### Per l'utilizzo agricolo

- Sono vietate opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, ecc., nei pressi delle aree interessate.
- Sono vietate opere edilizie e infrastrutturali nonché ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche dell'ingegneria naturalistica.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori storici, ambientali, agricoli e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

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

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

- Gli edifici esistenti devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

- È vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.

### **15 – Puntii panoramici - Visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Verolavecchia e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dalla pianura agricola ricca di filari e corsi d'acqua artificiali con la presenza di due corsi d'acqua naturali quali il fiume Oglio e lo Strone.

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

### **16. Percorsi ciclo-pedonali**

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. Le rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti nell'abitato e di strade di campagna anche non asfaltate che dalle varie località di Verolavecchia e Monticelli d'Oglio percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

#### **Nel territorio comunale di Verolavecchia si individuano:**

2= sensibilità paesistica bassa

Sono le zone e le aree interessate dall'edificato residenziale e produttivo realizzato e consolidatosi dopo la seconda guerra mondiale dal 1945 ad oggi.

3= sensibilità paesistica media

Sono le aree coltivate quali la zona agricola

4= sensibilità paesistica elevata	strategica e la zona paesistica ambientale attigua all'abitato o inserita nello stesso. Sono le zone interessate dai centri storici, le aree di sedime e pertinenza degli edifici rurali di interesse storico-ambientale nonché tutta la zona ad uso agricolo di interesse ambientale limitrofa al Parco Oglio Nord.
5= sensibilità paesistica molto elevata	Sono tutte le aree interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del fiume Strone e del Parco Regionale Oglio Nord.

### **ART. 33.a – RETE ECOLOGICA COMUNALE**

Il territorio comunale di Verolavecchia è individuato nella rete ecologica regionale con il codice settore 134, settore Basso Strone.

Il P.G.T. nel formulare la rete ecologica comunale ha specificato a scala idonea la rete ecologica provinciale adottata con delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 31/03/2009 – Variante di adeguamento al P.T.C.P. alla L.R. 12/2005.

Il Comune è inserito come segue:

#### **AMBITI DI SPECIFICITÀ BIOGEOGRAFICA (BS3)**

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- divieto tendenziale di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- conservazione di particolari habitat anche attraverso un programma di azioni materiali per il miglioramento della qualità degli habitat locali, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame;
- miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica favorendo la formazione di unità ecosistemiche per il sostegno della biodiversità;
- tutte le azioni di trasformazione dello stato ambientale esistente dovranno valutare con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste con gli habitat degli endemismi noti e condurre specifiche indagini per l'accertamento di presenze non note sulle aree potenzialmente interessate dagli effetti delle opere.
- attivazione di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree in oggetto, attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema (ornitofauna, mappe licheniche ecc.), habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruitivo, infestanti).

#### **AREE DELLA RICOSTRUZIONE POLIVALENTE DELL' AGROECOSISTEMA (BS13)**

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- conservazione degli spazi liberi esistenti come obiettivo prioritario in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
- realizzazione di Fasce buffer lungo il reticolo minore per la riduzione dell'inquinamento delle acque da nutrienti derivanti dall'attività agricola

- d) realizzazione di ecosistemi filtro lungo lo sviluppo della rete minore e a servizio del sistema della depurazione;
- e) per le opere e gli insediamenti esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di riduzione degli impatti con il concorso dei soggetti interessati;
- f) le nuove opere od insediamenti dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi polivalenti di ambientalizzazione con il concorso dei soggetti interessati;
- g) Per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste) dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative forme organizzative.

#### in particolare per le Marcite

- a) è da incentivare, attraverso l'attivazione di rapporti con gli operatori agricoli e l'erogazione di contributi finanziari, il mantenimento di tali coltivazioni per il loro valore storico - culturale, anche a fini didattici e ambientali

#### in particolare per la Rete irrigua

- a) sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato.
- b) interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dovranno essere realizzate preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti
- c) dovranno essere favoriti gli interventi atti a ridurre la criticità idraulica. In tal senso devono essere individuate aree libere in cui consentire la naturale divagazione dei corsi d'acqua e favorire il ristagno delle acque di supero nei brevi periodi di intensa precipitazione meteorica ed il successivo lento rilascio delle stesse al termine della crisi, evitando ove possibile di procedere con opere strutturali. La progettazione e la realizzazione delle opere di c minimizzare gli impatti sulle componenti ambientali ma soprattutto al miglioramento della funzionalità ecologica dell'ambito fluviale e al miglioramento della qualità paesistica dei luoghi, con adeguati accorgimenti tecnici. Devono essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica, a meno che non sia dimostrata la loro inapplicabilità;
- d) favorire la riduzione della pericolosità dei corsi d'acqua in caso di piena attraverso una regolare pulizia degli alvei con asportazione di materiale ingombrante e di quanto può ostacolare il regolare deflusso delle acque;
- e) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- f) per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate; in ogni caso dovrà essere fatto riferimento alle indicazioni del Piano Stralcio Eutrofizzazione del Piano di Assetto Idrogeologico;
- g) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica;
- h) Dovranno essere limitate il più possibile opere in alveo trasversali che causino la interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero passaggio dell'ittiofauna.

#### in particolare per la Vegetazione di ripa e bordo campo

- a) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- b) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- c) Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni nazionali, regionali, provinciali che incrementino il patrimonio vegetale;
- d) Deve essere favorita la realizzazione di fasce buffer.

in particolare per i Manufatti idraulici

- a) vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.
- b) le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

in particolare per la Viabilità podereale ed interpodereale

- a) la viabilità, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.
- b) Va incentivata la percorribilità ciclopedonale, anche a scopo turistico e più in generale fruitivo, delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico

**CORRIDOIO FLUVIALE PRIMARIO (BS17)**

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- b) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali (rive, stagni, lanche, ecc.);
- c) la realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.

**CORRIDOI TERRESTRI PRINCIPALI (BS19)**

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

- a) conservazione degli spazi liberi esistenti come obiettivo prioritario in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- b) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato;
- c) mantenimento e miglioramento della funzionalità della rete irrigua; gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'Ingegneria naturalistica; in ogni caso dovrà essere mantenuta la diversità ambientale esistente e/o migliorata con specifici provvedimenti;
- d) conservazione e riqualificazione della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde con forme di governo idonea a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione;
- e) conservazione e riqualificazione degli ambienti ripariali;
- f) mantenimento e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso la conservazione, l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio storico (siepi e filari, macchie, ecc);
- g) la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve prevedere il mantenimento di una fascia di naturalità orientata nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 250 m);

h) condizionamento alle nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie nell'ottica di un mantenimento e/o di un recupero della continuità ecologica e territoriale; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;

i) conservazione e mantenimento in buono stato della viabilità podereale ed interpodereale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario; incentivazione, anche in un'ottica di interconnessione al sistema delle greenways, della percorribilità ciclopedonale anche a scopo turistico e più in generale fruitivo della campagna agricola che ancora presenta visuali di interesse paesaggistico.

#### **PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI ED INSEDIATIVE (BS22)**

Per tali ambiti si indicano la seguente raccomandazione:

- previsione di specifici interventi di miglioramento della permeabilità ; tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

#### **PRINCIPALI PUNTI DI CONFLITTO DELLA RETE CON LE PRINCIPALI BARRIERE INFRASTRUTTURALI (BS 24)**

Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni:

a) per le opere esistenti dovrà essere predisposto uno specifico programma di azione volto alla identificazione di maggiore dettaglio degli interventi di deframmentazione:

b) le nuove opere dovranno essere accompagnate da uno specifico progetto e programma di azione volto alla realizzazione di interventi di deframmentazione con il concorso dei soggetti interessati;

c) per gli interventi previsti (per le opere esistenti e per quelle previste) dovrà essere predisposto apposito piano di gestione degli interventi con l'identificazione dei soggetti attuatori e delle relative forme organizzative;

d) dovrà essere attivato un sistema di controlli e monitoraggi su specifiche specie target in grado di rendere conto dell'efficacia delle azioni di riequilibrio intraprese.



## **CAPO V - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA**

### **ART. 34 - NORME GEOLOGICHE ASSOCIATE ALLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), varranno le norme seguenti:

**1** - Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troveranno applicazione il D.M. 11.03.1988, il D.M. 14.09.2005 e il D.M. 14.01.2008 e ss.mm.ii.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche dei terreni, finalizzate a un corretto dimensionamento delle opere in relazione sia ai carichi ammissibili sui terreni, sia ai potenziali cedimenti. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico e geotecnico. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.

**2** - Qualsiasi intervento di urbanizzazione e infrastrutturazione che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico ed idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche, al fine di consentire un corretto drenaggio delle aree interessate dagli interventi e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua o di alluvionamento di porzioni del territorio.

Ogni intervento che possa modificare il fitto reticolato secondario, costituito dai vasi di colo (anche se non classificato come reticolo idrico principale o minore) ed irrigui, dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso.

Si rammentano inoltre le prescrizioni di cui all'art. 12 delle N.T.A. del P.A.I.

#### **Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Nelle aree azionate in Classe 1 vigono le norme di cui ai punti 1 e 2.

#### **Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.

**3** – Sono inserite in classe 2 le aree interessate da elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale, comunque non sottoposto a captazioni ad uso acquedottistico. Allo scopo di tutelare le acque sotterranee da possibili contaminazioni o alterazioni qualitative, qualsiasi intervento che possa costituire una potenziale sorgente di inquinamento (quali lo stoccaggio di sostanze inquinanti e di reflui, ivi inclusi quelli zootecnici, gli impianti di depurazione, lo scarico di acque reflue nel suolo, la dispersione di fanghi utilizzati anche a scopi agronomici, ecc.) dovrà essere

preceduto da uno studio circostanziato sulla fattibilità dell'attività in progetto e prevedere soluzioni finalizzate a prevenire o mitigare l'impatto sulla risorsa idrica sotterranea.

**4** – Sono stati riconosciuti e sottoposti a tutela tutti i lineamenti morfologici della valle del fiume Oglio (parzialmente già inserita nel Parco dell'Oglio Nord) e del fiume Strone, in quanto elementi costitutivi del paesaggio. Rimandando alla disciplina specifica del Parco dell'Oglio Nord (L.R. 16.04.1988, n. 18) e del Parco del fiume Strone (D.G.R. n. 4/51888 del 21.02.1990), allo scopo di valorizzare il patrimonio ambientale anche attraverso la tutela dei caratteri morfologici esistenti, non potranno essere assentiti i movimenti di terra aventi carattere straordinario e ordinario, anche se connessi con l'uso agricolo, fatta eccezione per quelli necessari al ripristino o al miglioramento delle condizioni idrauliche o idrogeologiche del territorio e quelli finalizzati alla conservazione e riqualificazione del paesaggio naturale. La tutela sarà pertanto estesa a tutti gli elementi morfologici quali i rilevati, le scarpate e gli avvallamenti naturali, le zone umide e la relativa tipica vegetazione, generalmente associati alle forme quiescenti e abbandonate (paleoalvei, incisioni fluviali, ecc.) dei corsi d'acqua. Dovranno invece essere previsti e consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari alla conservazione della sezione di deflusso del reticolo idrografico.

**5** - Ricade nella Classe 2 la fascia C del P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico), adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Po con Deliberazione n. 18 del 26.04.2001 e approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001. Si rammenta l'obbligo di predisporre un adeguato Piano di Protezione Civile e, per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si rimanda alle specifiche norme di attuazione del P.A.I., in particolare, agli artt. 1, 31, 32, 39, 41. Tuttavia si segnala che buona parte della fascia C del P.A.I. è stata azionata in Classe 3 e disciplinata dall'art. 8 della presente normativa.

### **Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

Rientrano in classe 3 le zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile-acquedottistico. Le attività e le strutture vietate e quelle consentite sono regolamentate dalla disciplina specifica (D.Lgs. 152/99 e succ. mod.; D.G.R. n. 6/15137/96).

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti e/o le attività sopracitate preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, dovranno essere adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le attività consentite nella fascia di rispetto, invece, risultano regolamentate dalla D.G.R.L. n. 7/12693 del 10.04.2003; in particolare valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni.

**a. Realizzazione di infrastrutture fognarie** - Per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e misti, nonché le opere fognarie di interesse sia pubblico che privato.

Le fognature e le opere d'arte connesse (pozzetti e camerette) da realizzare nella zona di rispetto, dovranno costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e dovranno recapitare esternamente all'area di rispetto.

I nuovi tratti di rete fognaria potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato con pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, con pozzetti ispezionabili.

In alternativa la tenuta deve essere garantita privilegiando l'impiego di manufatti in materiali idonei e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio. Tale caratteristica deve essere garantita da tutte le fognature (principali, secondarie, allacciamenti) e per tutte le opere d'arte comprese nella zona di rispetto, anche se appartenenti a gestori diversi (per esempio pubblici o privati). Le "peggiori condizioni di esercizio" sono riferite alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Le strutture devono essere realizzate, per i tratti interessanti l'area di rispetto, in assenza di opere di sollevamento ed evitando, ove è possibile, la presenza di manufatti che possano costituire momenti di discontinuità quali sifoni.

All'interno dell'area di rispetto non è consentita la realizzazione di fosse settiche, impianti di depurazione, pozzi perdenti e bacini di accumulo di liquami. E' in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche proveniente da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate all'interno dell'area di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo. Il Comune approva i progetti di pubbliche fognature e verifica le caratteristiche previste per gli allacciamenti e ne autorizza la realizzazione alle condizioni sopra evidenziate e la messa in esercizio a seguito di esito favorevole del collaudo.

**b. Realizzazione di infrastrutture edilizie e relative opere di urbanizzazione** - Le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati ad una distanza di almeno 5 m dalla superficie della falda captata ad uso potabile tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente ultimi 50 anni); si rammenta tuttavia che i pozzi acquedottistici captano acquiferi profondi e confinati, con livelli piezometrici indipendente da quelli più superficiali.

Per la progettazione e costruzione di edifici e infrastrutture non possono essere realizzati sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di inquinamento della falda captata ad uso potabile.

A servizio delle nuove abitazioni non saranno realizzati depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'art. 21, comma 5, lett. i) d. lgs. 258/00). Inoltre non è previsto l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose.

**c. Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio in genere** - All'interno delle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie. Le strade a forte densità di traffico (strade statali, provinciali, strade urbane ad elevato transito) dovranno essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda prevedendo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e

un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona o a condotto fognario impermeabile.

Lungo gli assi stradali a forte densità di traffico non possono essere previsti piazzali per la sosta, il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito sia sul suolo che nel sottosuolo di sostanze pericolose non gassose.

E' vietato, nel tratto viario che attraversa la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento lungo le strade e le linee ferroviarie di sostanze pericolose che possono percolare fino a raggiungere gli orizzonti acquiferi, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze assolutamente atossiche.

E' auspicabile la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno dell'area.

**d. Pratiche agricole** - Nelle aree di rispetto è consentita la stabulazione che non ecceda i 170 kg per ettaro di azoto negli effluenti. Tale limite può essere assunto nel caso l'azienda o le aziende interessate dall'area di rispetto non siano già in possesso di un piano di utilizzazione agronomica che individui modalità di spandimento diverse.

Qualsiasi intervento difforme dalla presente normativa è condizionato all'effettuazione, da parte del Soggetto interessato, di una indagine idrogeologica finalizzata ad accertare la compatibilità dell'intervento proposto con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee captate a scopi potabili.

**7** - La classe 3 è applicata alle scarpate morfologiche principali e, per una profondità di 10 metri, ai terreni rispettivamente esterni al ciglio del terrazzo ed al piede della scarpata stessa. In particolare si evidenzia la necessità di vietare la realizzazione di qualsiasi nuova struttura, manufatto e attività (sbancamenti, bonifiche agrarie, disboscamenti, ecc.) che possa alterare la stabilità del versante acclive costituito dalla scarpata stessa. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero come definiti dalla L.R. 12/2005, art. 27, lettere a), b), c). Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) della sopraccitata norma saranno invece consentiti se preceduti da specifico studio geologico-tecnico di fattibilità dell'intervento in relazione alla stabilità della scarpata ed a quella delle strutture di fondazione.

Per le stesse ragioni vengono interamente assoggettati alla presente disciplina i rilievi di Monticelli d'Oglio.

**8** – Ricade in classe 3 la Fascia B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), meglio definita nella Tavola 6 dei Vincoli Geologici, e la fascia di "seconda esondazione" del fiume Oglio e del fiume Strone, perimetrata secondo criteri geomorfologici nella Tavola 7 di Sintesi.

Le attività consentite o previste nelle due fasce (di significato analogo) sono disciplinate dalle N.d.A. del P.A.I. allegate integralmente. In particolare:

**N.d.A. del P.A.I. - Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)**

*1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.*

*2. Nella Fascia B sono vietati:*

*a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;*

*b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);*

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

**3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al ... comma 3 dell'art. 29:**

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico**

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

#### **Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

...(omissis)...

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

**b)** interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

**c)** interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

...(omissis)...

**6.** Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

**a)** evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

**b)** favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

**c)** favorire e nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

...(omissis)...

**9.** Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

#### **Classe 4 Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali *infrastrutture* pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. Qualora localizzabili dovranno essere valutate puntualmente: ai progetti di tali *infrastrutture* dovrà quindi essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità delle infrastrutture previste con la situazione di grave rischio.

Nella classe di fattibilità con gravi limitazioni ricadono le aree caratterizzate da esigenze sia di difesa del suolo e di sistemazione idrogeologica, sia di tutela delle strutture di captazione di acqua destinata al consumo umano mediante opere di pubblico interesse.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Eventuali *infrastrutture* pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: a tal fine, le *infrastrutture* se non altrimenti localizzabili dovranno essere precedute da apposito studio geologico, geotecnico, idrogeologico e/o idraulico che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la specifica situazione di rischio.

**9** – In classe 4 ricadono le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso acquedottistico, previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., avente un'estensione di 10 m di raggio ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

**10** – Rientra nella classe 4 tutto il reticolato idrografico (riconosciuto ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i.), relative opere idrauliche e fasce di rispetto estese dalla sommità di

ciascuna sponda secondo specifica disciplina, per i quali vigono le norme di polizia idraulica (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.) ed il Regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici nel Comune di Verolavecchia, redatto ai sensi della D.G.R.L. n. 7/7868 del 25.01.2002 e s.m.i..

**11** – Ricade in classe 4 la fascia A del P.A.I., all'interno della quale le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate dalla disciplina specifica; in particolare:

**N.d.A. del P.A.I. - Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)**

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

**2. Nella Fascia A sono vietate:**

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

**3. Sono per contro consentiti:**

- a)** *i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*
- b)** *gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- c)** *le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- d)** *i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;*
- e)** *la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*
- f)** *i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
- g)** *il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*
- h)** *il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*
- i)** *il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;*
- l)** *l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le scariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le perazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;*

*m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.*

*4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.*

*5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.*

**Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

*... (omissis)....*

*3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*

*...(omissis)....*

Per quanto non espressamente previsto dalla presente norme, si rimanda alle N.d.A. del P.A.I. (approvato con DPCM del 24.05.2001) relativa alla fascia golenale-arginata (Fascia A e B) e, in particolare, agli artt. 12, 18bis, 21, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 38bis e 39.



## CAPO VI - QUALITA' DEL PROGETTO

### ART. 35 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

#### **Paesaggio:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "*Capo IV - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico*" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "*linee guida per l'esame paesistico dei progetti*", obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

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

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 14 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

#### **Terre e rocce da scavo:**

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

#### **Smaltimento acque meteoriche:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "*Capo V - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica*" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "*Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura*" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 - indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

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

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

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "*parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti*", il Regolamento Regionale 4/2006 "*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di*

*lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*", al comma 3 dell'Art. 5 (*Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio*) stabilisce che:

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

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

### **Rumore ambientale:**

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

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

### Impatto acustico e clima acustico

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

### Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'adeguata documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

### Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per

assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

**Inquinamento luminoso:**

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

**Aspetti energetici:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.

**ART. 36 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al P.G.T.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 7/11045 del 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'art. 33 delle presenti norme "Beni costitutivi del Paesaggio". Tali norme, rapportate alla realtà del Comune, fanno riferimento all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" del PTCP della Provincia di Brescia.

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

## INDICE

<b>CAPO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE</b>	pag.	1
<b>PARTE I</b>	<b>NORME GENERALI</b>	“	1
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>	“	1
Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole del P.G.T.	“	1
Art. 2	Finalità delle norme	“	1
<b>Titolo II</b>	<b>Indici e parametri urbanistico-edilizi</b>	“	1
Art. 3	Definizione indici e parametri urbanistico-edilizi	“	1
<b>Titolo III</b>	<b>Tipi di intervento – Norme particolari – Strumenti di attuazione</b>	“	6
Art. 4	Interventi edilizi	“	6
Art. 5	Norme particolari per le ristrutturazioni	“	7
Art. 6	Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale	“	7
Art. 7	Strumenti di attuazione	“	7
<b>Titolo IV</b>	<b>Destinazioni d’uso e loro mutamenti</b>	“	9
Art. 8	Destinazioni d’uso	“	9
Art. 9	Mutamenti di destinazione d’uso	“	11
Art. 10	Mutamenti di destinazione d’uso con opere	“	11
<b>Titolo V</b>	<b>Aree con limitazioni o vincoli</b>	“	12
Art. 11	Fasce di rispetto e arretramento dell’edificazione	“	12
Art. 12	Ambiti di interesse o di rischio archeologico	“	13
<b>PARTE II</b>	<b>LE ZONE E L’USO DEL SUOLO</b>	“	15
<b>Titolo I</b>	<b>Disposizioni generali</b>	“	15
Art. 13	Suddivisione in zone omogenee	“	15
Art. 14	Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	“	15
<b>Titolo II</b>	<b>Disposizioni particolari</b>	“	16
Art. 15	Norme speciali per gli insediamenti commerciali	“	16
Art. 16	Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione	“	17
Art. 17	Depositi attrezzi da giardino	“	19
Art. 18	Recinzioni	“	20
Art. 19	Norme speciali per i distributori di carburante	“	20
<b>CAPO II</b>	<b>IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	“	22
<b>Titolo I</b>	<b>Zona “A”</b>	“	22
Art. 20	Centri storici	“	22
Art. 21	Attività edilizia nei centri storici	“	29
<b>Titolo II</b>	<b>Edilizia residenziale contemporanea</b>	“	30
Art. 22	Zona “B”	“	30
Art. 22.1	Zona “B1” – Edilizia consolidata e di completamento residenziale intensiva	“	31
Art. 22.2	Zona “B2” – Edilizia consolidata e di completamento residenziale semintensiva	“	32
Art. 22.3	Zona “B3” – Edilizia consolidata e di completamento residenziale –	“	33

	commerciale - direzionale		
Art. 23	Zona "C" – Espansione residenziale con piano esecutivo in atto	"	33
Art. 24	Piani di recupero	"	34
<b>Titolo III</b>	<b>Edilizia produttiva</b>	"	35
Art. 25	Zona "D"	"	35
Art. 25.1	Zona „D1“ – zona consolidata e di completamento produttiva	"	36
Art. 25.2	Zona "D2" – zona consolidata e di completamento produttiva commerciale all'ingrosso	"	37
Art. 25.3	Zona "D3" – Agro-produttiva	"	38
Art. 25.4	Zona "D4" – Piano Impianti Produttivi in atto	"	38
<b>CAPO III</b>	<b>AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA</b>	"	39
Art. 26	Zona "E1" – agricolo produttiva	"	39
Art. 27	Zona "E2" – agricola di salvaguardia	"	46
Art. 28	Zona "E3" - ad uso agricolo di interesse ambientale limitrofa al parco dell'Oglio	"	46
Art. 29	Edifici rurali e manufatti di interesse storico-ambientale	"	47
<b>CAPO IV</b>	<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>	"	49
Art. 30	Parco Regionale Oglio Nord	"	49
Art. 31	P.L.I.S. Fiume Strone	"	49
Art. 32	Zona paesistica ambientale	"	49
Art. 33	Beni costitutivi del paesaggio (Carta condivisa del paesaggio)	"	50
Art. 33.a	Rete ecologica comunale	"	68
<b>CAPO V</b>	<b>CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA</b>	"	72
Art. 34	Norme geologiche associate alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	"	72
<b>CAPO VI</b>	<b>QUALITA' DEL PROGETTO</b>	"	80
Art. 35	Aspetti ambientali di progetto	"	80
Ar t. 36	Esame paesistico dei progetti	"	82