REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI PONCARALE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
COMPARAZIONE VIGENTI - VARIATE

PROGETTISTI
Pian. ALESSIO LODA

Planum
Studio Tecnico Associato **Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**
Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it
P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE
COMUNE DI PONCARALE

Piazza Caduti 1 - 25020 Poncarale (BS)
tel: 0302640184 - fax: 0302540202

Sindaco: Antonio Zampedri
Assessore all'Urbanistica Dario Elia Bonetti
Responsabile Area Tecnica: Barbara Salatini

COMMESSA: 050PNC
FASE: 01-ADOZIONE
REVISIONE: 00
DATA: OTTOBRE 2019

ai sensi delle vigenti leggi sui diritti d'autore questo documento non può essere copiato o riprodotto senza autorizzazione di Planum Studio Tecnico Associato Cadenelli & Loda

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE 5

PARTE 1° - NORME GENERALI 5

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 5
ART. 1 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. 5
ART. 2 FINALITÀ DELLE NORME 5

TITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI 5
ART. 3 DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI 5

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE 11
ART. 4 INTERVENTI EDILIZI 11
ART. 5 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI 12
ART. 6 STRUMENTI DI ATTUAZIONE 12

TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI 13
ART. 7 DESTINAZIONI D'USO 13
ART. 8 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO 16
ART. 9 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE 16

TITOLO V - AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI 16
ART. 10 ZONE E FASCE DI RISPETTO - ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE 16
ART. 11 AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO 19

PARTE 2° - LE ZONE E L'USO DEL SUOLO 21

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 21
ART. 12 SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE 21
ART. 13 VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA 21

TITOLO II - NORME PARTICOLARI 22
ART. 14 INSEDIAMENTI COMMERCIALI 22
ART. 15 DISCOTECHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE, CIRCOLI, ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE BEVANDE 24
ART. 16 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI 25
ART. 17 IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE 25
ART. 18 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO 27
ART. 19 RECINZIONI 27
ART. 20 TUTELA DEI MURI STORICI DI RECINZIONE 28

CAPO II - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 29

TITOLO I - ZONA "A" e "A1" 29
ART. 21 NUCLEI STORICI 29
ART. 22 ZONA "A1" - NUCLEI ED EDIFICI STORICI SPARSI 36
ART. 23 ATTIVITÀ EDILIZIA NELLA ZONA "A" E NELLA ZONA "A1" 37

TITOLO II - EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA 38
ART. 24 ZONE "B" 38

TITOLO III - EDILIZIA PRODUTTIVA 44
ART. 25 ZONE "D" 44

CAPO III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA 48
ART. 26 ZONA "E1" AGRICOLA STRATEGICA 48
ART. 27 ZONA "E2" - A SERRE 57
ART. 28 ZONA "E3" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA 58
ART. 29 LAVORI DI BONIFICA AGRICOLA 58
ART. 30 EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI 58

CAPO IV - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 60
ART. 31 ZONA SOGGETTA A INTERVENTI DI RECUPERO AMBIENTALE 60
ART. 32 ZONA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (A.T.E.) 60

CAPO V - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO..... 61
ART. 33 PARCO REGIONALE DEL MONTE NETTO 61
ART. 34 BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO) 63

CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA 85
ART. 35 DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE 85

CAPO VII - QUALITÀ DEL PROGETTO 88
ART. 36 ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO 88
ART. 37 PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI 90

CAPO VIII - OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI 92
ART. 38 DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON PRESCRIZIONI E INDICATE CON NUMERO IN CARTOGRAFIA 92

Legenda di comparazione:
in ~~barrato~~ i testi eliminati, in ***grassetto corsivo*** i testi aggiunti.
In verde i recepimenti del PTC Parco Montenetto
In giallo i recepimenti del PTC Parco Montenetto che potrebbero essere estesi anche al territorio esterno al parco, da valutare

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, compreso le scale esterne, sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 - H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.
   Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali 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, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna superiore a mt.2,50.
   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, nonché dei depositi e dei magazzini. Sono esclusi dal computo della SLP:
   a) le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra posti nella proiezione del fabbricato.
   b) le logge, i portici nel limite del 50% della s.l.p. dell'edificio di pertinenza; nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi ed i sottotetti comunque non abitabili,
   c) le superfici coperte di altezza max m. 2,40 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato,
   d) le logge e i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
   e) la superficie delle scale, qualora interessante più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale,
   f) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. (Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc.).
      Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio),
   g) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale comprese le

autorimesse, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano a quota di + 1,50;

h) le autorimesse interrate con estradosso del solaio piano a max quota 0,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;
i) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto;
l) gli aggetti aperti quali terrazze, balconi;
m) i portici asserviti ad uso pubblico;
n) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

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(max 120 cm di larghezza);
   - 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, solo a quota 0,00.

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

8. **H** Altezza degli edifici, espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.
   Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.
   Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.(altezza media)
   Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.
Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.
Potrà essere ammesso ad esclusione della zona "A" il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate dall'Amministrazione altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto

9. **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza.
   Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.
   La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.
10. **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie 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; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285.
    Tale distanza deve essere anche dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a mt. 2.00 oltre agli ingombri di portici e logge.
    Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e i parcheggi ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.
    Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.
15. **DC** Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadro tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza

superiore a mt. 2,00, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.
Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle presenti norme 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 trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.
Si concede deroga max 15 cm alle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT negli interventi miglioramento termico, quale il cappotto termico. (osservaz. n. 57 BB)

16. **DF** Distanza fra gli edifici:
È la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadro sulle normali alle pareti o fra aggetti superiori a mt. 1,50.
Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00.
Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.
Si concede deroga max 15 cm alle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT negli interventi miglioramento termico, quale il cappotto termico. (osservaz. n. 57 BB)

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.
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 del lotto.

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.
Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale che ne richiederà 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. Fabbricati accessori
    Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima media interna misurata in verticale fra pavimento e soffitto di mt. 2.40; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza o a confine secondo le indicazioni delle N.d.A. di ciascuna zona.

22. Dimensione minima degli alloggi
    Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 65 mq.
    La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.
    In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 65 mq., mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.
    La presente norma non si applica:
    - in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
    - in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.
    La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PER LE RISTRUTTURAZIONI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 INTERVENTI EDILIZI

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

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

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

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad 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 e della sagoma 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 roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di

lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee,

6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale ed i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale (vedi sentenza Corte Costituzionale n. 129/2006),
7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire, l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la 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 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

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

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

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti attuativi:
   - Permesso di costruire
   - D.I.A.
   - Permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo
   - Piano di Recupero
   - Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi 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 o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:
   - SLP residenziale di progetto da mq. 200 a mq. 800
   - SLP produttive di progetto da mq. 1.000 a mq. 1.500
   - SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 250 a mq. 500
   - SLP a destinazione mista da mq. 300 a mq. 500.

   Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la 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.
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. 7 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:

- dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 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 6;
- 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;
- 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, 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

2.a) Attività di vitivinificazione

3. <u>Commerciale</u>:
   a) esercizi di vicinato;
   b) medie strutture di vendita;
   c) grandi strutture di vendita;
   d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
   e) attività di ristorazione, bar;
   f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
4. <u>Produttiva</u>:
   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 e sportivo:
   a) associazioni culturali, politiche, sportive e religiose;
   b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
   c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
   d) scuole private;
   e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
   f) attività scientifiche di ricerca;
   g) attività sportive;
   h) centri oratoriali;
   i) culto religioso.
9. Di spettacolo:
   a) teatro;
   b) cinema;
   c) ludico-ricreative (discoteche, sale da ballo, sale di spettacolo, locali di ritrovo in genere).
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. 8 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. 9 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:

- in tutte le zone compreso la zona "A", dovrà essere reperita in loco la quota di parcheggi, con dimensione minima di mt. 2,5 x mt. 5, 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. 14 delle presenti norme.

TITOLO V - AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI

ART. 10 ZONE E FASCE DI RISPETTO - ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE

Le zone di rispetto sono le aree inedificate che dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

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

1) Infrastrutture della viabilità
2) Infrastrutture ferroviarie
3) Cimitero
4) Pozzi
5) Reticolo idrico minore
6) Elettrodotti
7) Impianti di depurazione acque
8) Metanodotto.

Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce 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 in tali zone e fasce, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:
- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- cabine idroelettriche e loro accessori
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo dell'opera senza necessità di variante specifica se le opere rimangono nei limiti delle fasce di rispetto stradali previste oppure espletando le procedure della vigente legislazione.

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:
   Autostrada: mt. 60 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano;
   Strade Statali e Provinciali: mt. 20 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano.
   In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, né la collocazione di insegne pubblicitarie.
   All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuove 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. **Infrastrutture ferroviarie**
   In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti.
   Si intendono qui integralmente trascritte la Legge 17.05.1985, n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato" e il D.P.R. 11.07.1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".
   In particolare:
   - a norma dell'art. 15 della legge 17.05.1985, n. 210 i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato;
   - le fasce di rispetto saranno di mt. 30 dalla più vicina rotaia, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
   - le procedure per gli accertamenti o per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie saranno fissate a norme dell'art. 25 della Legge 17.05.1985, n. 210;

- si intende qui richiamata la Circolare n. 1918 del 16.11.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
- per la disciplina delle distanze di costruzioni, manufatti, ecc. da linee ferroviarie si fa riferimento agli artt. dal 49 al 56 del citato D.P.R. n. 210;
- sono ammesse le deroghe previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

Nella zona già classificata nel P.R.G. previgente quale infrastruttura ferroviaria ed attualmente inserita nell'ambito di possibile trasformazione "A" è consentita la realizzazione di infrastrutture ferroviarie mediante permesso di costruire convenzionato, senza preventivo piano attuativo.

Le zone interessate dall'Alta Capacità AC AV Milano-Verona sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario, con l'esclusione di ogni altro tipo di edificio.
La fascia di rispetto urbanistica per l'Alta Capacità è pari a mt. 75,00 lineari per lato.

3. **Cimitero**
   Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.
   La zona di rispetto cimiteriale è regolamentata dall'art. 28 della legge 166/2002 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" e dalla L.R. in materia riguardante la zona di rispetto cimiteriale.

4. **Pozzi**
   Si rimanda al Capo VI - Condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica.

5. **Reticolo idrico minore**
   Si rimanda allo studio specifico del reticolo idrico minore.

6. **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.

7. **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).

   <u>Nuovi impianti.</u>
   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 (comprensive 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.

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

ART. 11 AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente su due elementi fondamentali:
- ambiti costituiti da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene, altamente probabile, la presenza di un insediamento diffuso di interesse archeologico.

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

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

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

PARTE 2° - LE ZONE E L'USO DEL SUOLO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 12 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. 13 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 - NORME PARTICOLARI

ART. 14 INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. 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 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/1999. 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.
2. 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 dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio mt.2,5 x mt. 5 (questo pari almeno l'80%, di cui la metà a raso) 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.
3. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla s.l.p.

4. È ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applicano gli standard urbanistici, suddividendo al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) la superficie lorda di pavimento. In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.
   La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 (medie e grandi strutture di vendita) 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.
5. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagna da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85
6. L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è cosi articolata:
   a) nella zona "A" il commercio al dettaglio è ammissibile per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", 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. 400 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne che nei casi di esercizi già con dimensione superiore. Relativamente alla dotazione di parcheggi si fa riferimento a quanto indicato al comma 2 del presente articolo. Tali aree potranno essere monetizzate a seguito della dimostrazione dell'impossibilità urbanistica ed economica di reperirle, da formalizzare attraverso Piano di Recupero
   b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria secondo quanto specificato al comma 2 del presente articolo, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione della Amministrazione Comunale. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.
   c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore secondo quanto specificato al comma 2 del presente articolo reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione della Amministrazione Comunale. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.
   d) nelle zone "D" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio, "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo(sia al settore alimentare che) al settore non alimentare,

non potranno avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (limite massimo per la media struttura di vendita).

Come per le zone "C" ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria nelle percentuali specificate al comma 2 del presente articolo, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati.

Nei casi di ampliamento delle attività esistenti, per comprovata e motivata impossibilità, sarà consentita la monetizzazione dei parcheggi nella misura del 50% della dotazione richiesta.

Nelle zone "D" è prevista l'autorizzabilità di una sola "media struttura di vendita" facente capo al settore alimentare, da definirsi in sede di Piano Attuativo Convenzionato. Le grandi strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 1.500 mq) sono ammesse limitatamente alle situazioni esistenti.

7. 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. 15 DISCOTECHE E SALE DA BALLO, DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE, CIRCOLI, ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE BEVANDE

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti. Tali attività sono ammesse esclusivamente nelle zone D, riservate all'insediamento di attività economiche, a condizione che siano svolte sotto forma di attività imprenditoriali aperte al pubblico: non risultano quindi ammissibili i "circoli privati". Queste attività dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina per ogni utente mt.2,5 x mt.5 e comunque non inferiore al 200% della S.L.P. elevata al 400% per i locali di superficie lorda complessiva superiore a 150 m2; non sono comprese le attività somministrazione alimenti e bevande di cui alla L.R.30/2003 di superficie inferiore a 75 mq. nei piani attuativi residenziali.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche piano bar, club privati ecc.) dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi privati adeguati alla capienza delle sale.(vedi sopra)

In merito agli aspetti acustici, oltre a prescrivere quanto richiesto all'art. 36 "*Aspetti ambientali di progetto" del capo VII delle presenti norme, si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi*" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

ART. 16 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Sono le aree poste lungo le strade provinciali sulle quali è già in atto una attività di distribuzione carburanti.
Si conferma unicamente gli impianti di distributori esistenti e si consente la loro ristrutturazione e/o ampliamento e le relative costruzioni accessorie o previste dalle leggi vigenti nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
rapporto di copertura massimo: 1/10 (un decimo), escluse le pensiline.
- altezza massima: m. 5.00.
- distanza dai confini: minima m. 5.00.
- arretramento dal filo stradale: per gli impianti minimo m. 10.00; per le costruzioni minimo m. 10,00 all'interno del centro edificato, m. 20,00 all'esterno del centro edificato.

Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti e dai successivi provvedimenti attuativi.
L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti ed i permessi di costruire 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.

ART. 17 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 Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

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

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

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

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

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

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

Installazioni consentite nelle aree idonee

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

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

In caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa "area idonea", ai diversi titolari degli impianti è prescritta la 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. 18 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 4 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 mt, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T.

Tali manufatti, di legno sono soggetti a comunicazione scritta al responsabile Ufficio Tecnico.

ART. 19 RECINZIONI

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

- Nelle zone A, le recinzioni, sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà; dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo con materiali coerenti con l'ambiente circostante.
- Nelle zone B residenziali, le recinzioni potranno essere realizzate fino ad una altezza max totale di m. 1.80, in muro pieno per una altezza di m. 0,50 e soprastante ringhiera aperta o rete . - Nelle zone B1 verso gli spazi privati le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate con muro pieno e/o ringhiera aperta con una altezza max di m. 180 fino alla distanza di m. 5.oo dagli spazi pubblici, dove la recinzione dovrà essere in muro pieno per una altezza di m. 0,50 e soprastante ringhiera aperta o rete.
- Nelle zone produttive e commerciali D verso gli spazi pubblici le recinzioni potranno essere realizzate fino ad una altezza max totale di m. 1.80, in muro pieno per una altezza di m. 0,50 e soprastante ringhiera aperta o rete , verso gli spazi privati le separazioni tra i lotti potranno essere realizzate con muro pieno e/o ringhiera aperta con una altezza max di m. 180 fino alla distanza di m. 5.00 dagli spazi pubblici.

- Nelle zone agricole :
  le recitazioni dei fondi, sono ammesse solo mediante essenze arbustive e per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di mt. 1,20; salvo particolari esigenze verificate per allevamenti per i quali saranno ammesse recinzioni idonee fino a mt. 2,00.(fino al termine attività) I paddock recintati devono comunque mantenere minimo la distanza di mt. 20,00 dalle abitazioni esistenti di proprietà, e di mt. 50 dalle altre abitazioni (case sparse) e di mt. 200 nel caso di residenze del centro abitato. Per i cascinali esistenti e per quelli di nuova formazione (no zona A) che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recintazioni potranno essere realizzate solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente).(autorizzazione esperto ambientale)
  Gli immobili adibiti a residenza, (esclusa la zona A1) 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. Tali recintazioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e/o staccionate o cancellate in legno o ringhiere di metallo aperte con altezza massima di mt. 1,50 con eventuale muro con altezza massima di mt. 0,30. Sull'accesso principale della proprietà è possibile realizzare una cancellata di ingresso.
  ~~Nelle zone agricole ambientali, (zona Parco) gli immobili adibiti a residenza, (esclusa la zona A1) qualora risultino isolati, 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. Tali recintazioni dovranno avvenire mediante essenze arbustive e/o staccionate in legno con altezza massima di mt. 1,50 .Sull'accesso principale della proprietà è possibile realizzare una cancellata di ingresso.~~
  Nelle zone AMBIENTALE PAESAGGISTICA e AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE, incluse nel Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, le recinzioni sono disciplinate dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

ART. 20 TUTELA DEI MURI STORICI DI RECINZIONE

I muri storici di recinzione devono essere mantenuti, restaurati e salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.
L'Amministrazione può autorizzare per una sola volta la demolizione parziale dei muri storici per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai o di m 1,5 per l'accesso pedonale laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture, da autorizzare, devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.
Le stesse prescrizioni valgono per tutti i muri in pietra nella zona "A", sia prospettanti verso le strade pubbliche che verso spazi privati.

CAPO II - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I - ZONA "A" e "A1"

ART. 21 NUCLEI STORICI

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone "A" i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.
La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.
Nell'area perimetrata come zona "A" sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.
Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Per i Nuclei storici inclusi nel Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, la disciplina d'intervento è integrata dalle disposizioni dell'art. 12.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

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

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

1. **Norme generali per i nuclei 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.

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

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

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

Le parabole non possono essere prospicienti le pubbliche vie e nei condomini dovranno essere centralizzate.(sulla copertura)

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con l'abaco allegato dei colori.

2) Decori 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 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.

   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.

   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 rigidezza e pesantezza ai sistemi strutturali storici.
6) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro e a risanamento conservativo, per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima a pari a mt. 7,50.
   In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate le aperture di tasche con terrazze e disincentivate l'inserimento di abbaini a raso.
   Si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini a raso (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.
7) Coperture:
   - Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, solo se già esistenti in tegole o marsigliesi in cotto;
   - le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
   - le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
   - i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.
8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.
   Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.
   Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.
   Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.
   Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.
   Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.
   La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.
   Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

La realizzazione di piscine private, esclusi servizi accessori, è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto. Gli spazi liberi a verde e attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione, devono essere mantenuti tali con divieto di costruire qualsiasi struttura aperta anche a sbalzo (scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline etc.) e accessori anche se provvisori (ad eccezione delle sole piscine) mantenendo il verde. (osservaz. n. 57 DD)

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: vedi art.19.

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 e successive modifiche sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

"Qualunque intervento sul patrimonio edilizio esistente che preveda con permesso di costruire semplice nuove unità abitative deve prevedere almeno un posto coperto o scoperto per ogni unità abitativa. Nei piani di recupero o nei permessi di costruire convenzionati si dovrà prevedere ricoveri autovetture o posti macchina per almeno un posto coperto ed uno scoperto per ogni unità abitativa."

Tali aree potranno essere monetizzate a seguito della dimostrazione, urbanistica ed economica, dell'impossibilità di reperirle, formalizzata attraverso Piano di Recupero.

11) Superfetazioni

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

2. Categorie tipologiche

a) Chiese e strutture annessi

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

b) Palazzi - Case padronali e case di pregio.

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

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

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

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

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

c) Case a corte

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

d) Rustici di case a corte
Sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso.

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

f) Fabbricati per attività produttive
Sono capannoni e magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che si sono incastrati nel tessuto storico.

g) 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.

h) 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. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale;
2 - Artigianato di servizio alla residenza
2a - Attività di vitivinificazione
3 - Commerciale (vedi art. 14)
a) - esercizi di vicinato;
b) - medie strutture di vendita max mq. ~~400~~ ***300***
e) - attività di ristorazione, bar.
6 - Terziaria
7 - Ricettiva – alberghiera ***e non alberghiera***
10 - Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

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

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

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 e successive modifiche 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.
È consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.
Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese e le strutture annesse e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

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.
~~Non è ammesso Il tamponamento delle parti aperte quali portici e logge.~~

Il tamponamento di portici e logge è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata; in tali casi è consentito anche l'utilizzo di murature per i soli tamponamenti interni di portici e logge, fatti salvi i diritti di terzi.

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

3) <u>Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico.</u>

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.

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 30% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

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

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

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

5) Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

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

5. Piani attuativi

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

Disposizioni particolari

Per il P.P. posto nel nucleo storico di Poncarale interessante i mappali n. 577p. e 578p. del fg. n. 6 è ammessa una Slp massima di mq. 600 per la realizzazione di max 4 unità abitative ad un piano fuori terra.

Dovranno essere reperiti parcheggi per almeno 20 mq/ab., oltre lo spazio di manovra.

La tipologia edilizia deve essere mutuata da quella della tradizione di antica formazione; per gli elementi architettonici compatibili si rimanda alle norme generali del presente articolo.

Deve essere mantenuto e salvaguardato il muro di cinta in cotto e deve essere prevista una viabilità di accesso e un ampliamento del verde alla proprietà comunale attigua.

ART. 22 ZONA "A1" - NUCLEI ED EDIFICI STORICI SPARSI

Appartengono a questa zona i nuclei e gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale sparsi nel territorio.

Per tali nuclei ed edifici identificati nelle tavole P.d.R - n. 1 uso del suolo - in scala 1:5000 valgono le norme ed in vincoli in vigore nella zona "A" - nuclei storici, secondo le tipologie e le modalità di intervento analizzate nelle tavole specifiche n. 6 - 7.a e 7.b in scala 1:2.000

Per i Nuclei ed edifici storici sparsi inclusi nel Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, la disciplina è stabilita dall'art. 12.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

~~È ammessa la destinazione d'uso principale di residenza 1) di cui all'art. 7.~~

Salvo esplicite esclusioni, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e della relazione di questo con gli spazi esterni le seguenti destinazioni d'uso:

1 - residenza;

13 - residenza agricola;
6 - attività del settore terziario;
7 - attività turistiche-ricettive alberghiere e non alberghiere;
12 - attività agricole;
12a - attività zootecniche di tipo familiare come definiti dall'art. 26.2 a1) delle presenti norme;
8 - attività private di interesse pubblico (ambulatori, cliniche veterinarie, spazi espositivi, scuole private, ecc);
10 - servizi pubblici.
~~Essendo comunque tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche, sia il potenziamento delle attività agricole 12) che delle residenze agricole 13) con riferimento all'art. 7.~~ La residenza agricola dovrà comunque prioritariamente essere soddisfatta attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:
a) per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:
   - per le parti dei fabbricati destinati a deposito di attrezzi agricoli e fienili, sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo o la ristrutturazione con riferimento alla tavola delle modalità di intervento,
   - per le stalle sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo o la ristrutturazione purché abbiano un distacco dalla parte del fabbricato adibito a residenza, con riferimento alla tavola delle modalità di intervento. Tale distacco deve rispettare tutte le norme e gli indici previsti dal Titolo III del R.L.I.
b) per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
   - sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo o la ristrutturazione delle parti residenziali del fabbricato, con riferimento alla tavola delle modalità di intervento,

~~Non è ammessa la chiusura dei portici e delle logge.~~
Il tamponamento di portici e logge è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata; in tali casi è consentito anche l'utilizzo di murature per i soli tamponamenti interni di portici e logge, fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 23 ATTIVITÀ EDILIZIA NELLA ZONA "A" E NELLA ZONA "A1"

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 (litografie) 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.

In queste zone le ristrutturazioni, gli ampliamenti di immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi del D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

TITOLO II - EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 24 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” e “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità e zona “B3” di ristrutturazione e recupero. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.
Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee. Tali tipologie 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. 7, sono di norma classificate destinazioni d’uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale;
2 - Artigianato di servizio alla residenza
2.a - Attività di vitivinificazione
3 - Commerciale (vedi art. 14)
a) Esercizi di vicinato
b) Medie strutture di vendita
e) Attività di ristorazione, bar, associazioni 6 - Terziaria
7 - Ricettiva - alberghiera

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d’uso 2 - 2.a - 3.a - 3.b -3.e e 6 sono ammissibili nella misura massima del 30% della Slp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all’atto di adozione del P.G.T.

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

2. Tipologie edilizie

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

a) edifici mono e bifamiliari con giardino: sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo due (2) unità familiari
b) edifici plurifamiliari con giardino: sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) unità familiari
c) edifici a schiera: sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza
d) edifici a palazzina: sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali
e) edifici a corte: sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali
f) edifici complessi: sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma articolata e con destinazioni miste
g) edifici con altre tipologie: sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari
h) accessori: sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricovero autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, locali caldaie, etc.
i) fabbricati per attività produttive: sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive.

3. Modalità di intervento

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

a) con Slp da mq. 200 a mq. 800 con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra,
b) con Slp superiore a mq. 800 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 35,00 mq/ab. di cui 10 per parcheggi.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a due, devono essere reperiti due posti macchina per ogni alloggio all' esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.
Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d' obbligo, sono inclusi nei 10 mq/abitante (dimensione minima mt.2,5 x mt.5 per parcheggio) richiesti e non sono monetizzabili
Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00; per i lotti posti all'interno del perimetro del Parco del Monte Netto la lunghezza non potrà superare mt. 20,00.

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 35 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti ("B1" o "B2").

ART. 24.1 ZONA "B1" - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

Modalità di intervento
In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.
Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) , b) ,c) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti d) , e), f), h),g sono ammesse tutte le tipologie residenziali.
I lotti liberi prevedono solo le tipologie a), b) , c) , d) ,e).

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

H - Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) , d) , e), f) = mt. 10,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

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

DC - Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie 2/3 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 mt. 5.00. In ogni caso il distacco tra pareti fronteggiantesi non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

È ammesso costruire garage a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2.40

per una superficie max di mq. 20 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.
Tali costruzioni, devono seguire gli indici di copertura e di Slp della zona.

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

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 40% - SP/SF ammissibile.

ART. 24.2 ZONA "B2" - EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti e di completamento con tipologia di case uni e bifamiliari con ampi spazi a giardino.

Modalità di intervento
In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,20 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.
I lotti liberi prevedono solo la tipologia a) .

RC - Rapporto di copertura: max 0,25 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T. H - Altezza: max mt. 6,00 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-2/3 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 2/3 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 mt. 5.00. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m. 10.00. Tra pareti fronteggiantesi il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

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

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra (mt. 6,00).

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 50% - SP/SF ammissibile.

ART. 24.3 ZONA "B3" - DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO

Sono zone interessate attualmente dalla presenza di manufatti destinati ad attività produttive o ad attività agricole poste nell'edificato o nelle immediate vicinanze.
Le destinazioni d'uso attuali e le tipologie sono avulse dal contesto ambientale e urbanistico in cui sono poste e pertanto si prefigura una loro radicale trasformazione.

L'edificazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
DS - Distanza dalle strade: mt. 5,00 (minimo) o in allineamento all'esistente
DC - Distanza dai confini: D=H-2/3 con un minimo di mt. 5,00 rispetto alle aree esterne al piano esecutivo
DF - Distacco fra edifici: D=H e mai inferiore a mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al piano esecutivo o quelli preesistenti
H - Altezza: max 10,50 mt.

P.R. - a) Traversa nord di via Roma.
Trattasi di piano esecutivo con trasformazione dei volumi esistenti, anche con totale demolizione e destinazione dell'area a residenza.
Slp massima ammessa mq 866.
Superficie minima da destinare a parcheggio mq. 320 lungo la strada.

P.R. - b) via Schioppetti
stralciato (osservaz. n. 38 e 46)

P.R. - c) via Giacomo Serramondi
Trattasi di piano esecutivo con destinazione dell'area a residenza. Slp massima ammessa mq. 2.000.
Superficie da destinare a standard quale parcheggio mq. 420.
Lungo il Garza dovrà essere tenuta a verde piantumato una fascia minima di verde di mt. 10.00.

P.R. - d) via Girelli (osservaz. n. 17)
È possibile redigere un Piano di Recupero solo sulle aree di proprietà dell' osservante (mapp. 94, sub. 9 - fg. 14), mantenendo la proporzione delle Slp (mq. 710 residenziali e mq. 852 commerciali) e degli standard (minimo mq. 1.065 a parcheggio) in relazione alle aree previste dal PGT adottato a condizione che la proprietà si impegni con convenzione ad allargare la strada (tutta via Moro) in lato ovest a ml. 8,00, compreso marciapiedi e vengano realizzati nuovi parcheggi lungo la stessa strada a scomputo standard di qualità aggiuntivi, per la parte a sud comparto. L'area rimanente a nord della proprietà dell'osservante, di pertinenza di edificio esistente viene classificata come zona "B1".

Per i **piani di recupero** in via Dosso **e)** e in via Schioppetti **f)** e **g)** in atto, valgono le convenzioni stipulate.

A realizzazione avvenuta e a convenzione scaduta seguono le norme della zona “B1” per i P.R. di via Schioppetti e della zona “B2” per il P.R. di via Dosso.

Per il **piano di recupero h)** interessante i mappali n. 334 - 335 e 137 del fg. n. 6 è possibile il recupero degli accessori esistenti attraverso una ricomposizione dei volumi con destinazione residenziale e servizi alla residenza.

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 consolidata speciale, "D3" - zona commerciale consolidata e di completamento, "D4" - zona produttiva in attuazione, "D5" - zona a piazzali privati.

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. 6 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.
- 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 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 metro cubo (concentrazione media oraria).

ART. 25.1 "D1" - ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

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

1. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale per l'eventuale alloggio per il proprietario e il personale dirigente e/o di custodia riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T., nella misura complessiva di mq. 200 di superficie lorda di pavimento, escluso gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 600.

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 e trascritto.

3 - Commerciale nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

a) esercizi di vicinato,.

b) medie strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,

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.

9 - Di spettacolo

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 0,85 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza
H - Altezza: max 10,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave fatte salve maggiori altezze dettate da particolari esigenze e autorizzate dall'amministrazione
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 e dagli spazi pubblici : D=H e mai inferiore a mt. 10,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.
RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile
Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della Slp con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto.

Disposizioni particolari
- Per l'immobile interessato dalla sede del Consorzio Agrario di cui al mapp. 51 del fg. 10 si confermano le superfici espositive e commerciali esistenti. In caso di modifiche dell'attività esistente e della destinazione agro-commerciale è necessario predisporre un piano attuativo che interessi l'intera zona.

ART. 25.2 "D2" - ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA SPECIALE

Tale zona è destinata al deposito, al trattamento di carcasse di veicoli a motore e di rottamazione in genere o allo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali, deposito e trattamento di carcasse di veicoli a motore e lo stoccaggio temporaneo di rifiuti industriali.
Tali attività sono espressamente vietate in tutte le altre zone di P.G.T.. In particolare, è vietata la destinazione residenziale anche di servizio.
Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.
L'attività dovrà essere subordinata alle seguenti condizioni:
- autorizzazione ad esercitare l'attività rilasciata con deliberazione della Giunta Regionale,
- osservanza delle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali in materia,
- messa in opera di particolari accorgimenti tecnici atti ad evitare qualsiasi forma di emissione nociva e molesta e ad attutire gli effetti di impatto ambientale negativo.

In particolare, il deposito dei materiali dovrà avvenire su una platea impermeabile, con pendenze centripete in modo da convogliare qualsiasi tipo di liquame nella fognatura comunale senza interessare la fascia di terreno vegetale che dovrà essere predisposta intorno al perimetro del lotto. Tale fascia, della profondità di circa 3 metri, dovrà essere attrezzata con adeguate siepi sempreverdi ed alberi di alto fusto in modo da creare una barriera di verde.
L'accatastamento dei materiali e delle carcasse dei veicoli, all'esterno degli eventuali edifici, dovrà avvenire in modo da essere contenuto entro un'altezza massima di mt. 6 e rispettare le distanze dai confini previste dalla zona di P.G.T.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo che definirà:
- le opere di urbanizzazione primaria e tutti gli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive secondo gli standard di accettabilità prescritti da norme statali, regionali o regolamenti locali, e al pagamento del relativo contributo;
- il reperimento delle aree di standard previsti dall'art. 22 della Legge Regionale 15.4.1975 n. 51. Per indici e parametri, vedi zona "D1".

ART. 25.3 "D3" - ZONA COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Comprende gli insediamenti esistenti commerciali e direzionali.

1. Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, 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 lorda di pavimento di complessivi 200 mq., esclusi gli accessori (garage, cantine, ecc. ammessi per una Slp massima di mq. 50) per ogni attività con copertura uguale o superiore a mq. 600.

3 - Commerciale:

a) esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita per generi non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,

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

e) attività di ristorazione, bar, 4 - Produttiva:

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

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;

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: RC - Rapporto di copertura: max 50% del lotto

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20%

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,80 mq/mq. H - Altezza: max mt 10,50

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

DC - Distanza dai confini: pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a mt. 5 per le pareti finestrate DF - Distanza fra gli edifici: D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a mt. 10 dalle pareti finestrate.
È consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Disposizioni particolari

- Per la zona commerciale contraddistinta con la lettera "S" la destinazione commerciale ammessa è unicamente per prodotti florovivaistici e ortofrutticoli.
  L'altezza massima ammessa in caso di ristrutturazione e ampliamento è di mt. 7,50.

- Qualsiasi trasformazione o mutamento dell'attività esistente di mobilificio Ancilla Scalvini interessante i mappali n. 11p.-12-21-22-80-81-85-86 del fg. n. 1 del censuario di Poncarale è soggetta a Piano Attuativo.

ART. 25.4 "D4" - ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO

Comprende i piani attuativi adottati o approvati ed ancora vigenti e in corso di attuazione.

1. Destinazioni d'uso
Valgono le destinazioni previste per la zona "D1".
Per quanto riguarda le medie strutture di vendita non superiori a mq. 1.500, in questa zona è consentita una sola struttura facente capo anche al settore alimentare.

2. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:
Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo. 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.

ART. 25.5 "D5" - ZONA A PIAZZALI PRIVATI

Si tratta di area di pertinenza di attività produttive esistenti. In queste aree non è consentita alcuna edificazione di strutture sia interrate che fuori terra. In caso di qualsiasi intervento su tali zone dovrà essere predisposto un progetto esecutivo che preveda una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto a schermatura perimetrale del lotto ed eventualmente alberature interne a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia.
La sistemazione a terrà dovrà essere effettuata mediante terreno naturale o graticciati posti su terreno permeabile; le pavimentazioni coprenti impermeabili non devono superare il 70% del lotto.

CAPO III - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. 26 ZONA "E1" AGRICOLA STRATEGICA

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento

delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.

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

Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per quanto concerne il settore acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolar riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

1. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni disposte per le varie zone, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:
2.a - Attività di vitivinificazione
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 agli artt. 59-60 della L.R. 12/2005 successive modifiche.
Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

A tutte le aree ricadenti nella zona "E" è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dall'art. 55 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Per gli edifici residenziali e per le attrezzature e infrastrutture produttive esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ampliamento.
Per gli edifici rurali non compresi fra quelli di interesse storico e ambientale è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.

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 estraniazione tipologica rispetto al contesto, proprio di tali strutture. Si indica l'intonacatura dei fronti tinteggiati nei colori delle terre naturali o rivestiti in mattoni (è escluso qualsiasi altro tipo di rivestimento) e di realizzare superfici vetrate contenute e comunque non continue (tipo a nastro). Per gli edifici residenziale è fatto obbligo per le finestre di usare gelosie o ante come scuri.
Per le recintazioni vedi art. 19 delle presenti NTA.

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 sovraccomunale;
- 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) son o 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 totali.

- **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 GATTILI E PENSIONI	200 m	50 m
BOVINI - OVINI - EQUINI - CAPRINI - SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI - ANATRE - FARAONE - STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopra specificati	500 m	100 m
ANIMALI DA PELLICCIA	500 m	100 m

(*) zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria
Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a metri 20 dagli impianti di allevamento.

La delibera dell'ASL di Brescia n. 797 del 17/11/2003 dà la facoltà di stabilire diverse distanze dalle zone edificabili di PGT in rapporto alla dotazione di idonei e certificati sistemi di tutela e comunque, con distanze non inferiori a mt. 300 da valutarsi in rapporto alle esigenze locali. (osservaz. n. 49)

ALLEVAMENTI ESISTENTI
Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purché tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate.
Eventuali incrementi del peso vivo allevato in tali aziende possono essere concessi nei limiti delle norme concernenti il benessere animale della specie allevata e fatte salve le norme previste dalle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti.
Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico a peso vivo ed il numero di capi

autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato (D.I.A., comunicazione) rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo.
In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.
La riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle fissate per i nuovi, sarà ammessa soltanto quando essa comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale e con peso vivo allevabile, conforme al presente regolamento.
Non sono ammesse, salvo deroga sindacale, riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 200 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

a3) Parametri edilizi

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

a3.1) Manufatti agricoli

UF = max 0,10 mq/mq SC/SF dell'intera superficie aziendale, per le aziende orto-florovivaistiche il rapporto non può superare lo 0,20 mq/mq.
H = max mt. 7,50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore
DC = minimo mt. 7,50 DF = minimo mt. 5
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a mt. 10

a3.2) Serre

UF = max 0,40 SC/SF dell'intera superficie aziendale
H = max 7,50 mt.
DC = minimo mt. 7,50 DF = minimo mt. 5,00
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e mai inferiore a mt. 10

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.
I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.
Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono utilizzare tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
I limiti di cui al comma a3.1) e a3.2) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

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

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

Considerato che il territorio agricolo di Poncarale 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 Poncarale o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A.**.
Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".
I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.
Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.
Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **durata minima quinquennale dal momento del rilascio del permesso di costruire;**
- **dovrà essere prevista l'autorizzazione allo spargimento dei reflui nelle quantità e modalità**

indicate dal P.U.A./P.O.A.

- **dovrà essere previsto l'obbligo, per il proprietario del terreno soggetto a convenzione, o per l'effettivo conduttore, di effettuare le colture previste nel piano colturale del P.U.A./P.O.A., corrispondenti a quelle contenute nel fascicolo aziendale dell'azienda che concede lo spandimento.**

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

Le norme sopraelencate restano in vigore fintanto che i suoli delle aree agricole del comune di Poncarale 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**.
   É 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 Poncarale, 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.

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 Poncarale o nei comuni vicini, comunque entro la distanza limite prevista dalle norme vigenti, in materia di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, il 50% della superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A.**.
Tale norma può essere derogata solo nel caso in cui l'allevamento in oggetto sia dotato di **impianto di depurazione** con abbattimento della quantità di azoto contenuto nei reflui prodotti. In tal caso il Comune si riserva la possibilità di verificare le caratteristiche dell'impianto al fine del rilascio del "Permesso di costruire".
I contratti d'affitto in corso dovranno avere durata residua decennale dal momento della presentazione dell'istanza mentre i nuovi contratti durata almeno decennale.
Si precisa, a tal proposito, che il titolo di proprietà dei terreni e/o l'intestazione del contratto d'affitto sopraccitato, dovrà coincidere con il nominativo dell'Azienda Agricola richiedente concessione per nuovo allevamento e/o ampliamento dell'esistente, oppure con il nominativo del titolare o di un componente dell'azienda che dovrà dimostrare l'attiva partecipazione alla conduzione dell'azienda stessa, oltre che documentare che fa parte integrante dell'impresa agricola.

Il restante 50% di superficie necessaria indicata dal P.U.A./P.O.A. di cui al punto 2) potrà essere in possesso dell'allevatore richiedente a mezzo di **convenzioni** con terzi, a condizione che dette convenzioni abbiano le seguenti caratteristiche:

- **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.**

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. 6, L.R. 12/2005 e successive modifiche.

2) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

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

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

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

Abitazioni rurali

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

Disposizioni particolari

- Per gli immobili esistenti contrassegnati con i mappali n. 176,177,178,179,180 .del fg. n. .15 è possibile la loro ristrutturazione nei limiti della SLP e dei volumi esistenti per il loro utilizzo a deposito di roulottes e caravan.

È ammessa l'abitazione per il custode nel limite della superficie lorda di pavimento esistente. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

ART. 27 ZONA "E2" - A SERRE

Sono zone speciali interessate da serre a protezione di colture florovivaistiche ed ortofrutticole.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:
A queste zone è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

ART. 28 ZONA "E3" - 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 residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.
Sono vietate le nuove stalle o costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T., nella misura del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie).
Per le distanze e le altezze vedi zona "E1" agricola . Sono vietati gli allevamenti intensivi.
È ammessa la residenza al servizio dell'azienda agricola nel rispetto degli indici e prescrizioni della zona "E1".
È ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti. 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.
Gli imprenditori agricoli proprietari di terreni ubicati nella zona "E1" che intendono realizzare in detta zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà, ubicati nella zona "E2" e "E3" con gli stessi indici e prescrizioni della zona "E1".
Per le recintazioni vedi art. 19 delle presenti NTA.

ART. 29 LAVORI DI BONIFICA AGRICOLA

I lavori di bonifica agricola sono sempre ammessi, tranne che entro il perimetro del Monte Netto. Qualora però le attività di livellamento dei terreni agricoli comportino commercializzazione di materiale inerte a terzi, reimpiego per finalità edilizie, dispersione in luoghi diversi da quelli del fondo agricolo, si configurano come bonifiche agricole con escavazione ed asportazione di materiale inerte, soggette alla disciplina di cui alle leggi regionali vigenti.

ART. 30 EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI

Gli edifici posti in zone agricole e ambientali, classificati nelle tavole di uso del suolo (P.d.R.) come edifici non adibiti ad usi agricoli in zone agricole e ambientali, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento ***in aderenza*** fino a un massimo del 20% ~~del volume~~ ***della superficie coperta*** esistente alle seguenti condizioni:
1) destinazioni d'uso ammesse con riferimento al precedente art. 7:
   1 - residenziale

2.a - attività di vitivinificazione
13 - residenziale al servizio di attività agricole
12.b - per attività agroturistiche,

2) gli interventi siano tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali,
3) l'intorno venga attrezzato con piantumazione autoctona adeguatamente curata,
4) gli scarichi delle acque nere siano regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia,
5) le acque bianche siano adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione,
6) l'ampliamento non è cumulabile con ampliamenti consentiti da eventuali norme speciali nazionali o regionali ancorché transitorie,
7) nel caso di situazioni di degrado paesaggistico degli edifici esistenti, l'ampliamento è subordinato al miglioramento delle situazioni di degrado.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili. Per le recintazioni vedi art. 19 delle presenti NTA.

Per i soli edifici privi di autorimesse pertinenziali sono inoltre ammessi pergolati per il ricovero degli automezzi nel rapporto massimo di 1m2/10 m3, da realizzare in aderenza o immediata prossimità ai fabbricati principali, con struttura in legno e copertura con elementi vegetali.

Nelle aree non asservite all'edificabilità relativa alle aziende agricole, al solo fine della conduzione agricola-famigliare del fondo, è ammessa la realizzazione di rustici agricoli per ricovero attrezzi con una altezza media interna non superiore a m 2,40 e superficie coperta non superiore a:
- ***12,00 mq con una superficie di pertinenza compresa tra 2.000 mq e 3.000 mq;***
- ***18,00 mq con una superficie di pertinenza di almeno 3.000 mq;***
- ***distanza dalle strade non inferiore a metri 10;***
- ***distanza da altri fabbricati non inferiore a metri 20;***
- ***distanza dai confini non inferiore a metri 10.***

Nelle zone AMBIENTALE PAESAGGISTICA e AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE, incluse nel Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, gli interventi sono disciplinati nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC relative alle zone di articolazione territoriale corrispondenti.

CAPO IV - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART. 31 ZONA SOGGETTA A INTERVENTI DI RECUPERO AMBIENTALE

Sono aree nelle quali le manomissioni ed i prelievi antropici hanno prodotto situazioni di degrado ambientale e paesistico.
In tali aree sono necessari interventi di recupero, per il ripristino paesistico-ambientale dei luoghi interessati, sotto il profilo morfologico e vegetazionale e mediante riutilizzi adeguati: agricoli, forestali, vegetazionali e sportivi.
Tali interventi di recupero dovranno ripristinare all'uso agricolo le zone interessate.

Per gli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia mantenendo la Slp esistente attraverso permesso di costruire convenzionato.
La destinazione d'uso delle strutture è unicamente di servizio all'attività di pesca sportiva.

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

Nella zona inclusa nel Parco Agricolo Regionale del Monte Netto, la disciplina è stabilita dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

ART. 32 ZONA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (A.T.E.)

La coltivazione delle sostanze minerali di cava è regolata dalla L. R . n. 14 del 8 agosto 1998 e dal Piano Cave della provincia di Brescia, settori sabbia e ghiaia, approvato con delibera del Consiglio Regionale del 25 novembre 2004 che fa parte integrante del presente articolo con le previsioni di piano.
La ditta interessata dovrà munirsi anche del permesso di costruire comunale ai sensi del D.P.R. 380/01.
Tutte le zone nelle quali sono presenti attività estrattive dovranno essere convenientemente recintate onde preservare l'incolumità pubblica.
Le recinzioni dovranno essere del tipo trasparente e di altezza di m. 2.00.
In caso di abbandono o di cessazione dell'attività estrattiva, i terreni interessati dalla stessa potranno essere recuperati secondo quanto previsto dalle convenzioni alla destinazione agricola, ovvero essere destinati ad attività connesse anche con il tempo libero secondo i progetti che dovranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

CAPO V - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

ART. 33 PARCO REGIONALE DEL MONTE NETTO

~~In tale zona valgono le norme transitorie previste dalla Legge Regionale 8 giugno 2007 n. 11 "Istituzione del Parco Regionale del Monte Netto".~~

Il Parco Regionale del Monte Netto è classificato ai sensi dell'art. 16, comma 1, L.R. 86/1983 come Parco Agricolo.

~~Il perseguimento degli obiettivi istitutivi viene affidato all'Ente gestore e si attuano attraverso il piano territoriale di coordinamento e il piano di gestione.~~

Il PTC definisce l'articolazione del territorio in zone con diverso regime di tutela e le diverse tipologie di interventi per la conservazione dei valori naturali e ambientali nonché agricoli, storici, culturali, antropologici tradizionali.

Il PTC ha natura ed effetti di piano paesistico coordinato ai sensi dell'art. 57 del D.L.gs. 31 marzo 1998, n. 112.

In caso di contrasto tra le norme del PGT e del PTC si applica la più restrittiva.

ART. 33.1 - ZONA AMBIENTALE PAESAGGISTICA

È una zona che riguarda aree nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati ed interessa gran parte del Parco del Monte Netto. Sono pertanto vietati usi e trasformazioni non compatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

Oltre alle disposizioni contenute nel presente articolo, nella zona AMBIENTALE PAESAGGISTICA si applicano le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto relative alle zone di articolazione territoriale corrispondenti.

1. Destinazione d'uso

~~In questa zona sono ammesse le attività connesse all'agricoltura, le utilizzazioni per le attività agrituristiche, le attività ricettive specialistiche di supporto all'attività vitivinicola quali degustazione, cantine, vendita di prodotti dell'azienda,~~ ***In aggiunta alle destinazioni ammesse dal PTC sono ammesse anche*** le attività didattiche alternative inserite in progetto di educazione ambientale e al territorio quali fattorie didattiche e scuole specialistiche nel settore agricolo nell'ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni della Legge Regionale.

Dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco 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 perpetuo, con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

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

2. Modalità di intervento

~~Per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo nel limite delle superfici e delle altezze esistenti.~~
~~Per gli edifici rurali non compresi fra quelli storici è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, per le destinazioni ammesse.~~
~~Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.~~

~~Per questa zona all'interno del perimetro del Monte Netto al fine del mantenimento ambientale silvo-colturale mediante un insieme di microinterventi dell'uomo, sarà ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il ricovero dei necessari attrezzi agricoli.~~
~~Tali manufatti dovranno essere realizzati per ogni proprietà esistente all'adozione del P.G.T. con dimensione massima di superficie coperta di mq. 12 ed altezza media di mt. 2,40 fra pavimento e soffitto, essere realizzati con materiali locali e tecniche tradizionali. Tali manufatti dovranno avere una distanza minima dalle strade di mt. 5,00 e di mt. 10,00 da altri fabbricati. Tali manufatti non potranno essere realizzati su fondi frazionati dopo l'adozione del P.G.T.~~
~~La richiesta dovrà essere adeguatamente supportata da documentazione tecnico-cartografica atta ad individuare il fondo e le colture in atto e quelle programmate e da relazione tecnico descrittiva tesa a dimostrare l'effettiva necessità del manufatto.~~

Il permesso di costruire sarà subordinato a convenzione con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco per la programmazione delle lavorazioni, dei tagli, delle integrazioni, delle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc. e dovrà contenere il vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto del manufatto al fondo.
L'eventuale rimboschimento a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti.
Il passaggio sulla rete viabile (sia pedonale che carraia di servizio) pubblica o privata ma soggetta al pubblico transito dovrà essere mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile. L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuori strada sarà consentito solamente per esigenze connesse all'esercizio dell'attività colturale, per la manutenzione e ripristino di sentieri e strade, per attività di protezione civile.

Disposizioni particolari

- Per la zona contrassegnata con i mappali n. 53 (ex 54,129,53,63,145).del fg. n. .3 interessata attualmente da capannoni agricoli è ammesso esclusivamente la loro destinazione a serre a protezione di colture florovivaistiche ed ortofrutticole.
  Per le strutture esistenti è ammessa unicamente l'ordinaria e straordinaria manutenzione per consentirne l'utilizzo definito.
  Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.
- Per la zona contrassegnata con il mappale n. 118 del fg. n. 13 è ammessa l'attività o di agriturismo e maneggio nei limiti della Slp esistente.
  Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

ART. 33.2 - ZONA AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE

È una zona che riguarda aree agricole del Monte Netto con coltivazioni pregiate principalmente a

vigneto connotanti fortemente il paesaggio e aree che potenzialmente potranno essere trasformate a vigneto e/o in altre colture arboree.

Oltre alle disposizioni contenute nel presente articolo, nella zona AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE si applicano le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto relative alle zone di articolazione territoriale corrispondenti.

1. Destinazione d'uso

~~In questa zona è ammessa l'attività di agriturismo, le attività ricettive specialistiche di supporto all'attività vitivinicola quali degustazione, cantine, vendita di prodotti dell'azienda, nell'ambito degli edifici esistenti e delle prescrizioni della Legge Regionale ed a condizione che venga~~ ***Deve essere*** stipulata con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente Parco 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 perpetuo, con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive aziendali e di mercato.

~~**2. Modalità di intervento**~~

~~Per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo nel limite delle superfici e delle altezze esistenti.~~

~~Per gli edifici rurali non compresi fra quelli storici è ammessa anche la ristrutturazione edilizia per le destinazioni ammesse.~~

~~Dovrà comunque essere mantenuta la tipologia congruente al paesaggio rurale.~~

~~Fino alla approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) sono vietate nuove costruzioni sia a carattere residenziale che produttivo anche in funzione della coltivazione del fondo, non previste dalle norme di salvaguardia del Parco.~~

ART. 34 BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

Sono quei beni costitutivi dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Poncarale 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 con rimando comunque specificatamente agli indirizzi di tutela dell'allegato 1 alle NTA del P.T.C.P "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" con adeguamento alla realtà territoriale del Comune (prescrizioni Provincia).
I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 4 della carta condivisa del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Rilievi isolati della pianura (Monte Netto) 2. Macchie e frange boscose, filari alberati 3. Terrazzi naturali 4. Orli di scarpata morfologica

	5. Fascia dei fontanili
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	6. Colture specializzate 7. Seminativi 8. Aree agricole di valenza paesistica 9. Canali irrigui e rogge 10. Fasce di contesto alla rete idrica artificiale 11. Fontanili 12. Nuclei ed edifici storici sparsi (cascine)
Componenti del paesaggio storico-culturale	13. Rete stradale storica principale e secondaria 14. Rete ferroviaria storica 15. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	16. Nuclei storici 17. Ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica	18. Punti e visuali panoramiche 19. Pista ciclabile di valenza paesistica
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	20. Aree estrattive e discariche 21. Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

1. Rilievo isolato della pianura "Il Monte Netto"
corrispondente al rilievo collinare che si eleva per ~ m. 35 dalla pianura circostante; si tratta di una formazione di natura geologica che rappresenta lembi relitti di ampi conoidi alluvionali fortemente smembrati dall'erosione e ridotto a testimone isolato.

<u>Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:</u>
Lo studio paesistico comunale persegue il recupero e la valorizzazione ambientale, attraverso un disegno complessivo di riordino e di riqualificazione anche di aree fortemente degradate a seguito di attività estrattive.
La Regione Lombardia con Legge Regionale 8 giugno 2007 n. 11 ha istituito il Parco Regionale del Monte Netto.

Si prevede:
- la tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; la tutela della percezione visiva.
- Sono vietate interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi caratterizzanti.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia a gradoni terrazzati, e viene limitata la canalizzazione artificiale dei corpi idrici esistenti
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle strade e dalle aree prative.
- Non sono ammessi interventi di alterazione dell'assetto morfologico consistenti movimenti di terra anche a fine agricoli, nuovi impianti di cave o discariche.

<u>Per l'utilizzo agricolo:</u>
- Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.

- Sono da salvaguardare ed incentivare le colture tradizionali.
- Nell'ambito dei processi di gestione produttiva sono da mantenersi e potenziare i tipi colturali vitivinicoli e ad essenze arboree produttive, incentivando la permanenza delle attività agricole specializzate e mantenendo l'assetto figurale (e/o ricostituendolo) in rapporto ai tipi paesistici delle colture tradizionali, secondo le norme agronomiche correnti.

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 e dalle norme di salvaguardia del parco, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola legata alla viticoltura e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti.
- È da mantenere e migliorare la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile dei nuclei abitati:
- Per quanto concerne l'espansione di nuclei abitati, le previsioni dello strumento urbanistico e le norme di salvaguardia del parco sono subordinate alla redazione di uno studio paesistico con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detto studio, in particolare, dovranno essere 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.

2. Macchie, frange boscose, filari alberati

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre, e comunque come definito dalla normativa vigente in materia forestale.
Si definiscono macchie arbustive e frange boscate quelle parti di territorio ricoperte da vegetazione naturale o seminaturale, formata da cespugli e alberi isolati o in gruppi caratterizzati da specie prevalentemente autoctone.
Le poche frange boscate sono poste per la maggior parte sulla parte lungo l'alveo dei corsi d'acqua.
I filari alberati caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali (sono presenti lungo i fossi e le strade poderali, e il paesaggio urbano.

Indirizzi di tutela

Per mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
- È necessaria la conservazione delle risorse boschive e dei loro caratteri ecologici e paesistici,
- sono necessari la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco,
- è vietata la recinzione delle aree boscate.
- è necessaria la salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi, con il mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.

Per l'utilizzo agricolo:
- è necessaria la valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato. Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate,

il dissodamento, la sostituzione delle macchie e frange boscose con altre colture, l'allevamento zootecnico.

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 compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- non sono consentite nuove infrastrutture stradali, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da valutazioni di impatto ambientale,
- non è consentita l'installazione di nuovi elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici o apertura di cave e discariche,
- **Non sono consentite nuove costruzioni se non inserite in programmi compresi in strumenti di programmazione e pianificazione approvati dai relativi livelli istituzionali.**

3. Terrazzi naturali

Nell'ambito della pianura è riconoscibile la presenza di elementi morfologici peculiari, che marcano una "discontinuità" morfologica di forte valenza visiva.
I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento della pianura operato in parte dai grandi ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione per opera dei corsi d'acqua.
Ciò ha dato luogo a terrazzi fluvio-glaciali di differente composizione litologica, che interrompono la continuità morfologica; essi sono caratterizzati da pianori più o meno ampi, delimitati da orli morfologici e da scarpate di raccordo.. Ne risultano situazioni morfologiche di contrasto con l'ambiente circostante e di grande rilevanza paesistica.
Morfologicamente i terrazzi si presentano pressoché pianeggianti, e leggermente digradanti verso il fondovalle. Per le loro prerogative litologiche e geomorfologiche queste aree sono tradizionalmente utilizzate a fini agronomici, quali praterie da sfalcio e, alternativamente, a piccoli orti di sostentamento aziendale.

Elementi di criticità
- Trasformazione e modifica continua degli orli e delle scarpate, che costituiscono elementi in forte evoluzione morfodinamica; gli ambiti che presentano maggiore fragilità sono quelli più prossimi agli orli dei terrazzi, che, normalmente, sono soggetti ad arretramento, a causa dei fenomeni geomorfici in atto sulla scarpata.
- Fenomeni naturali di dissesto spesso interrompono la continuità morfologica delle scarpate.
- Urbanizzazione dei terrazzi; presenza sui bordi di elementi infrastrutturali (tralicci) e/o insediativi.
- Fragilità naturale dei ripiani, legata soprattutto alla loro natura litologica, con conseguenti probabili fenomeni di dissesto, che talvolta compromettono quasi irrimediabilmente la loro utilizzazione.

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.
- Sono vietati 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.

Per l'utilizzo agricolo:
- Sono evitati 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 agrario, 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 dl interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc.) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti
- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva previsti dal P.G.T., purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sul paesaggio.
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica previsti dal P.G.T., e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati :
Tali costruzioni quando ammesse dal P.G.T. saranno comunque subordinate 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, previo Studio Paesistico Comunale.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati:
- Per quanto afferisce all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati ammessi dal P.G.T., le previsioni dello strumento urbanistico e le norme di piano sono subordinate alla redazione di uno

studio paesistico con dettagli di approfondimento del contesto interessato. In detti studi, in particolare, vengono evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

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

4. Orli di scarpata morfologica

Sono elementi morfologici di origine naturale o antropica e identificano brusche variazioni di livello con fasce di terreno a inclinazione sensibile e ad ampiezza variabile.

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

- 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.
- Sono da evitare gli interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale, compresi quelli per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola;
- È 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.

Per l'utilizzo agricolo:

- Per le scarpate di origine naturale, sono vietati interventi di alterazione dell'assetto morfologico anche per esigenza di razionalizzazione dell'attività agricola. Per le scarpate di origine antropica la modifica dell'assetto morfologico è consentita solo per meglio inserirle nel contesto paesistico.
- In genere le opere di consolidamento, ove necessarie, potranno essere realizzate ricorrendo a tecniche di bioingegneria naturalistica.
- Ove non esiste vegetazione arborea o arbustiva le coltivazioni agrarie dovranno comunque arrestarsi a non meno di m. 2.00 sia dall'orlo che dal piede della scarpata.

5. Fascia dei fontanili

È l'ambito territoriale connotato dalla presenza concentrata di fontanili e risorgive, individuato ai fine di tutelare l'assetto idrologico di un comparto territoriale di particolare fragilità in funzione di un corretto uso agroproduttivo.

L'ambito nel suo complesso è caratterizzato da presenza di falda freatica vicina alla superficie del suolo e dal fatto che da qui si genera gran, parte del reticolo idrografico della bassa pianura Bresciana.

Elementi di criticità

Data la vulnerabilità delle acque superficiali e sotterranee, la tutela dei corpi idrici assume il carattere di assoluta priorità, sia per il valore ecologico che idrologico e storico testimoniale della vicenda evolutiva della civiltà agricola

- Tutela della morfologia e conservazione della funzionalità di ogni fontanile
- Controllo e razionalizzazione dello spandimento agronomico dei liquami animali
- Protezione della vegetazione superstite.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
- Il P.G.T. ha individuato alla scala adeguata, un repertorio completo dei fontanili ed indicato fasce di rispetto adeguate.
- Ogni intervento ammesso è finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali di contesto, con il recupero dei valori della cultura materiale.
- Gli interventi ammessi garantiscono il mantenimento delle visuali e delle percettibilità verso i valori paesaggistici:
  - evitando occlusioni visuali;
  - limitando l'altezza degli edifici;
  - mantenendo le visuali dagli assi dinamici (infrastrutture viarie).

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 paesistica. 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 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 P.G.T. nelle zone urbanistiche interessate, subordinatamente al riallineamento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- 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 se ammesse dalle norme delle zone urbanistiche interessate del P.G.T. nuove costruzioni per strutture agro-produttive anche zootecniche, nei rapporti superficie aziendale/carico animale ammessi dalle normative vigenti e negli eventuali indirizzi del piano agricolo provinciale, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati:
- Per quanto concerne all'eventuale espansione di nuclei e centri abitati secondo quanto previsto

dal P.G.T., questi interventi sono subordinati alla redazione di uno studio paesistico con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detto piano, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

- Nell'ambito di detto studio verranno definite le modalità degli interventi di riqualificazione formale dei manufatti necessari per ricostituire una corretta integrazione con il paesaggio.
- Alla luce delle particolari condizioni di sensibilità, anche paesistica, del regime delle acque di falda le condizioni di sostenibilità ambientale delle eventuali espansioni costituiranno momento prioritario di valutazione .

COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE COLTURALE

6. Colture specializzate

Sono evidenziate la presenza ed i caratteri identificativi di alcune colture specializzate, vigneti serre e vivai.

Indirizzi di tutela

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

- È necessario salvaguardare e valorizzare la fisionomia policolturale della pianura, la protezione dall'urbanizzazione e, in particolare, dalla diffusione insediativa sparsa, che genera condizioni paesistiche dequalificate.

Per l'utilizzo agricolo:

- È necessario contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture.
- Deve essere mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.

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

- Sono ammessi gli interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Gli adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria ambientale.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture dl interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi deve rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:
- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale in corso nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili deve comunque essere verificata con lo studio del piano paesistico di contesto fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

7. Seminativi e prati in rotazione

Costituiscono l'elemento di connotazione principale del paesaggio della pianura.
Sono ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti colturali, geo-pedologici e ambientali differenziati (con riferimento alla pianura occidentale, mediana ed orientale), accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie, con livelli di produzione competitivi nell'ambito dell'economia regionale e nazionale.
La trama delle strade interpoderali, della parcellizzazione agraria 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 nel P.G.T. deve essere finalizzato alla riqualificazione dei caratteri paesistico-ambientali del contesto con il recupero dei valori della cultura materiale secondo indirizzi specifici.
- Sono da evitare interventi di trasformazione dei luoghi che determinino la frammentazione di comparti agricoli produttivi compatti ed unitari.
- Sono altresì vietati gli interventi modificativi dei caratteri salienti del reticolo irriguo con la eventuale conseguente copertura delle rogge che prevedano l'abbattimento di presenze arboree e filari significativi o che snaturino il rapporto, anche dimensionale, storicamente consolidato fra edifici e/o borghi rurali e contesto agricolo.

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

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

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

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti
- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al recupero delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.
- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione artigianale-industriale o agricolo-produttiva intensiva previsti dal P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di una immagine naturalistica tesa a 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, quando 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.

8. 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 colturale.
Ambito del paesaggio agrario, ancora fortemente espressivi e che svolgono un ruolo essenziale per la percepibilità di valori paesaggistici di più vasta dimensione.
Sono ubicati per lo più in prossimità del sistema viario storico e del sistema irriguo rurale costituendo in tal modo, una rete di fruizione paesistico percettiva di grande suggestione per i contesti e per gli scenari più ampi del paesaggio agrario.

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.
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- Favorire la tutela della fruizione visiva delle emergenze;
- in caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Sono da vietare i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell’elemento.
- Sono da limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

Per l’utilizzo agricolo:

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

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

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

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:
- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:
- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, quando previsti dal P.G.T.

9. 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.
- È 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.
- È necessario l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.
- Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.

- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.
- In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di 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.

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

11. Fontanili

Indirizzi di tutela
Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
- sono vietati 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 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 idrici e delle caratteristiche dell'ambiente circostante,
- sono vietati movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.

Per l'utilizzo agricolo:

- La salvaguardia dei fontanili richiede una programmata limitazione d'uso nei dintorni dei liquami animali, dei concimi inorganici e dei pesticidi, la progressiva disincentivazione dell'agricoltura intensiva, mediante incentivi di natura finanziaria per eventuali interventi di rinaturalizzazione, secondo la normativa nazionale e comunitaria.
- Sono vietate anche a fini agricoli:
- manomissioni,
- il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

12. Nuclei ed edifici storici sparsi (cascine)

L'architettura rurale storica presente sul territorio di Poncarale è caratterizzata da tipologie, caratteristiche costruttive e materiali utilizzati, che identificano il contesto paesistico di riferimento cosi 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:

- È necessaria la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi, e materiali degli edifici come previsto all'art. 23 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.
- È 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 è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti:
- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal
- P.G.T. nelle diverse zone urbanistiche, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica specifica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (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

13. 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:
- È necessaria la conservazione della rete di percorsi anche ciclopedonali che permetta - a partire dal nucleo urbano - un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.
- Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati viari, che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce devono essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.
- I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabile dell'andamento mentre le opere d'arte stradale dovranno mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal 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 (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative del fondale agrario del Monte Netto).
- 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.

14. Rete ferroviaria storica

È costituita dalla linea Brescia-Cremona inaugurata nel 1856 che attraversa il territorio comunale da nord a sud proveniente da S. Zeno Naviglio verso Bagnolo Mella e conserva in alcuni tratti il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e naturale circostante.

Indirizzi di tutela

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

Il piano ha individuato idonee fasce di "rispetto" dei tracciati ferroviari che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tale fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva o di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive.

Per l'utilizzo agricolo, gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) e per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati e no esistenti:

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

15. 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, 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:

- È necessario il rispetto dell'art. 21 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.

COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

16. I nuclei storici

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

Indirizzi di tutela

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

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia già previste all'art. 20 delle presenti norme di attuazione.
- Sono comunque necessarie:
- la tutela e la conservazione dei loro caratteri formali e materici,
- la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- la tutela della loro visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria e dalla rete ferroviaria storica, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.
- Sono vietate:
- le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici.

17. Ambiti delle trasformazioni condizionate

Sono gli ambiti, prevalentemente inedificati, contigui o non agli abitati. Tali ambiti sono suscettibili ad una trasformazione urbanistica, compatibile paesisticamente con le componenti di contesto.
Sono aree caratterizzate da fattori di naturalità residuale, ambiti agricoli in via di dismissione o con caratteri di marginalità produttiva e da presenza di frange urbane, anche nella forma conurbativa.
Trattasi per lo più di aree liminari rispetto ai sistemi insediativi prevalenti, sovente caratterizzate da aspetti di compromissione urbanistica, dispersione di frange urbane, infrastrutturazione etc.
L'individuazione delle direzioni dello sviluppo urbano dettagliate in sede di studio paesistico comunale, sono state ricercate coerentemente agli indirizzi di tutela delle componenti areali, lineari o puntuali interessate.
La cartografia del P.G.T. in coerenza con il P.T.C.P. indica le direzioni sconsigliate finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesistiche interessate.

Elementi di criticità

- Introduzione di elementi urbanizzativi ed edilizi che generano contrasto nei rapporti con la morfologia urbana consolidata,
- sviluppo dimensionale sproporzionato rispetto ad una necessaria gerarchia con le preesistenze storiche e conseguente spostamento baricentrico dell'abitato,
- perdita di una leggibile linea di demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno.

Indirizzi di tutela

<u>Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:</u>

- Gli Interventi devono essere finalizzati al governo del processo di erosione operato dallo sviluppo del sistema insediativo nei confronti del sistema fisico ambientale e/o agrario.
- In particolare, devono essere mantenuti i valori fisico-ambientali là dove prevalenti, e riorganizzato o ricomposto il rapporto tra costruito e natura, nei casi in cui l'originale unità abbia perso identità a causa di interventi antropici.

<u>Per gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto)</u>

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

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che vengono emanate nello studio paesistico. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

RILEVANZA PAESISTICA - COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

18. Punti panoramici - Visuali panoramiche

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

Indirizzi di tutela

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

19. Piste ciclabili di valenza paesistica

Sono percorsi che attraversano contesti periurbani ambientali e agricoli tipici del Monte Netto e della pianura e significativi in quanto consentono una fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Indirizzi di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario:
- È necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.
- Le percorrenze individuate sulla tavola devono essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
- È 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., soprattutto nel Parco del Monte Netto.

COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO

20. Aree estrattive

Sono le aree interessate da attività estrattive.

Indirizzi di tutela

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

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

21. Ambiti degradati e soggetti ad usi diversi

Sono aree di degrado paesistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Indirizzi di tutela

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

- Il piano individua le situazioni di degrado dovute alla presenza di attività turbative all'aperto, di costruzioni dismesse e altre strutture edilizie costituenti profonde alterazioni alle caratteristiche del paesaggio.
- Si deve attuare il ripristino ambientale e paesistico delle aree interessate e loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive.
- Il processo di riqualificazione deve creare, secondo concetti di pianificazione ecologicamente orientata, spazi aperti volti alla compensazione bioecologica del sistema urbano a forte carico inquinante e alla creazione di aree strategiche che migliorino la qualità paesistico-ambientale.

Per l'utilizzo agricolo:

- Nelle aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite ad uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione ambientale e paesistica che rivestono rispetto al contesto, devono essere vietate, oltre all'introduzioni di elementi edilizi avulsi dalle caratteristiche "urbane" del contesto, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, o 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.
- 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 paesistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale.

Nel territorio comunale di Poncarale si individuano:

2= sensibilità paesistica bassa	Le zone urbanizzate dopo gli anni ’60 del secolo scorso fino ad oggi con destinazione produttive e residenziali non attigue ai nuclei storici.
3= sensibilità paesistica media	Parte della zona agricola e le zone residenziali attigue ai nuclei storici.
4= sensibilità paesistica elevata	I nuclei storici, i nuclei ed edifici storici sparsi, le zone residenziali urbanizzate poste nel parco regionale del Monte Netto, le aree agricole di valenza paesistica, i terrazzi naturali e le aree ribassate lungo i corsi d’acqua principali.
5= sensibilità paesistica molto elevata	La zona interessata dalla presenza di corsi d’acqua, le fasce poste lungo la viabilità storica principale e secondaria, oltre a gran parte delle aree incluse nel Parco Regionale del Monte Netto.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli immobili o opere stradali e simili posti nelle zone con sensibilità paesistica media, elevata e molto elevata 3), 4) e 5), vengono sottoposti alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

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

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Poncarale di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAV. 1) realizzata in scala 1:5.000.
All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.
Si sottolinea che, anche se non espressamente richiesto dalla D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374, sono state riportate le aree di salvaguardia dei pozzi comunali, al fine di rappresentare su un unico elaborato cartografico tutte le limitazioni di tipo geologico presenti nel territorio comunale.

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI
Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.

4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile
La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

4b - Fascia rispetto del reticolo idrico minore e fontanili.
Vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico principale e per quello minore tratte da "Individuazione del reticolo idrico minore" (a cura di Ing. Claudio Granuzzo - SePrAm S.r.l., Marzo 2008).
Al loro interno si applicano le norme contenute nel *Regolamento comunale di Polizia Idraulica* allegate allo studio citato.

4c - Area con emergenza della falda
Sono vietate attività che possono costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.
Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle "*Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)*" (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).
Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto,* contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.
Nelle zone di rispetto dei pozzi è vietato l'inserimento di insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia.

3b - Area potenzialmente soggetta ad allagamenti
Si tratta di aree che presentano difficoltà di smaltimento delle acque superficiali in occasione di precipitazioni particolarmente intense.
Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

3c - Geosito di interesse geologico-strutturale di livello regionale (ai sensi dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con d.g.r. 16 gennaio 2008 n. 8/6447): Monte Netto. Localmente sono presenti coperture di potenza metrica di terreni fini dotati di scadenti o mediocri parametri geotecnici.
È stato inserito in questa sottoclasse il rilievo collinare del Monte Netto che rappresenta un'area di notevole interesse dal punto di vista scientifico. Infatti, il rilievo collinare costituisce un lembo relitto di un'antica pianura coperto da una coltre loessica fortemente pedogenizzata e contenente talora manufatti del Paleolitico inferiore. I depositi affioranti consentono una ricostruzione particolareggiata sia delle fasi evolutive legate all'alternarsi dei periodi glaciali ed interglaciali succedutisi nel territorio bresciano, sia dell'evoluzione tettonica del colle. Il rilievo collinare del Monte Netto riveste inoltre importanza dal punto di vista geomorfologico-paesistico poiché si eleva isolato dalla circostante pianura.
La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.
Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia del colle.

3d - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto. Le aree indicate con 3d* sono caratterizzate da bassa soggiacenza della falda.
La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
Nelle aree 3d*, oltre a quanto prescritto al paragrafo precedente, la realizzazione di piani interrati (autorimesse, cantine, ecc..) è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica e idrogeologica che consenta di valutare le problematiche idrogeologiche connesse alla realizzazione degli interventi, stimando se possibile la massima escursione del livello piezometrico.

3e - Depositi alluvionali con coperture sabbioso-limoso-argillose localmente potenti alcuni metri a limitata capacità portante

La realizzazione di edifici è subordinata alla realizzazione di un'indagine geologica e geotecnica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche del terreno e alla valutazione della capacità portante e dei cedimenti del terreno sotto carico.

3f - cava dismessa e/o recuperata

Eventuali interventi sono subordinati ad indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.
Dal punto di vista sismico all'interno di queste aree è prevista l'applicazione del 3° livello di approfondimento di cui all'Allegato 5 della D.G.R. del 28 maggio 2008 n. 8/7374.

SISMICITÀ DEL TERRITORIO

Per gli scenari costituiti da "Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi" e da "Z4a - Zona del M. Netto con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi", riportati sulla CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (Tav. 7), in fase di progettazione edilizia, sarà necessario o effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro d i norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore.
In particolare:
Per lo scenario "Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi" e per lo scenario "Z4a - Zona del M. Netto con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari e coesivi", in fase progettuale, per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, si dovrà procedere come segue:

- nel caso l'indagine di dettaglio geologica e geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B, sarà necessario realizzare analisi più approfondite di 3° livello o in alternativa sarà possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo C;
- nel caso l'indagine di dettaglio geologica e geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C o alla categoria di sottosuolo D sarà sufficiente utilizzare lo spettro di norma caratteristico della rispettiva categoria di sottosuolo (D.M. 14 gennaio 2008).

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).
Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)

CAPO VII - QUALITÀ DEL PROGETTO

ART. 36 ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

Paesaggio:
Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "*Capo V - 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 elevata 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. 13 "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 VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica*" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.
La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del 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, deve tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'All. 2 della DCR 402/2002.
Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "*parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti*", il Regolamento Regionale 4/2006 "*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:
"*Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo*".
In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

Rumore ambientale:
Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.
Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

<u>Impatto acustico e clima acustico</u>
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 permessi di costruire relativi 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.*"

<u>Requisiti acustici passivi degli edifici</u>
I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale
La documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e 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 ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

Inquinamento luminoso:
Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

Aspetti energetici:
Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

ART. 37 PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

In tutti gli ambiti di piano con esclusione di quelli soggetti a piano attuativo per i quali lo strumento potrà definire il livello di discostamento a quanto sotto, l'installazione dei pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici dovrà seguire particolari accorgimenti.

I pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione dell'ambiente circostante, scegliendo di preferenza soluzioni che integrino i pannelli strutturalmente con gli edifici (ad esempio, tegole fotovoltaiche, coperture fotovoltaiche autoportanti, soluzioni copertura di terrazzi integrati nelle pareti ecc...).

Per gli **edifici sottoposti a vincolo, ex legge 1 giugno 1939, n.1089** (chiese, palazzi storici, ecc.) non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità motocondensanti e simili).

Sono da escludere installazione di pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici che costituiscono particolare impatto visivo od architettonico sulle coperture dei "**nuclei di antica formazione**", sulle coperture di **edifici ricadenti in nuclei storici particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico**.
I pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura e non potranno essere sovrapposte ad esso.
I pannelli dovranno essere quindi incassati rispetto al profilo esterno del tetto e posizionati in modo tale da lasciare tutt'attorno ad essi un bordo del manto originario, in modo da essere poco visibile e da lasciare il contorno dell'immagine originaria dell'edificio intatta.

Nelle zone agricole E, **con classe di sensibilità paesistica media**, l'istallazione di pannelli fotovoltaici o solari è ammessa per ogni proprietà agricola esistente, ponendoli sulle coperture di edifici

produttivi al servizio dell'agricoltura, solo dopo aver provveduto al risanamento delle stesse qualora necessario. In assenza di edifici produttivi seguiranno le regole delle zone E.

~~Nelle **zone ambientati di valore paesaggistico ed ecologico poste nelle classi di elevata e molto elevata sensibilità paesaggistica**, non è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari.~~

Nelle zone AMBIENTALE PAESAGGISTICA e AMBIENTALE CON COLTIVAZIONI PREGIATE gli interventi sono disciplinati dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Regionale del Monte Netto.

L'installazione di pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici è sempre sottoposta nelle zone **A-A1 ed E** a Denuncia Inizio Attività, depositata all'Ufficio tecnico edilizia Urbanistica del Comune, quand'essa non faccia già parte di un progetto edilizio oggetto di richiesta di permesso di costruire. In queste zone le installazioni di pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici sono soggette all'esame di impatto paesistico sotto il profilo della compatibilità architettonico paesistico e del rispetto dei criteri sopra descritti.

È sufficiente la "comunicazione di inizio lavori di installazione di pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici" in tutte **le altre zone urbanistiche** corredandola di adeguata documentazione fotografica puntuale e panoramica nonché di fotomontaggi atti a comprendere l'impatto visivo delle installazioni proposte.

Alle proposte di installazione di pannelli solari fotovoltaici ed impianti tecnologici, non rispondenti ai criteri sopraccitati, o in casi di particolare impatto, dovrà essere negata l'autorizzazione.
(osservaz. n. 57 CC)

CAPO VIII - OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI

ART. 38 DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON PRESCRIZIONI E INDICATE CON NUMERO IN CARTOGRAFIA

Il presente articolo specifica i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 32 del 17/12/2009 ed individuate nella cartografia con il numero progressivo dell'osservazione e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere necessariamente alla lettura completa della osservazione e della relativa determinazione.
Le realizzazioni dovranno comunque essere soggette alle norme generali previste per ogni zona urbanistica di riferimento in cui sono poste.

osservaz. n. 1 - È possibile con permesso di costruire convenzionato, piano di recupero o atto unilaterale d'obbligo sul mapp. n. 160p. e 1p. del fg. n. 5 realizzare un portico mediante il prolungamento della falda del tetto esistente in allineamento con gli edifici limitrofi da utilizzare come legnaia e deposito attrezzi agricoli, come da disegno allegato all'osservazione.

osservaz. n. 9 - È possibile ampliare la superficie costituita dal fabbricato vero e proprio di cui al mapp. 111 sub. 10 del fg. n. 8 con l'obbligo di permesso di costruire convenzionato o piano di recupero a scapito del porticato antistante fino al limite dell'unità esistente ad est, mantenendo inalterata la porzione di portico allineata con la suddetta unità come da disegno allegato all'osservazione

osservaz. n. 11 - È possibile l'abbassamento della quota interna di calpestio del piano terra (stalla) di cui al mapp. 111 - sub. 12. del fg. n. 8 anche con la straordinaria manutenzione al fine di raggiungere l'altezza media interna di mt. 2,70.

osservaz. n. 16 - Al fine di ridurre la concentrazione volumetrica e le dimensioni degli edifici nel P.R. g), è possibile con permesso di costruire convenzionato trasferire parte delle volumetrie residue ammesse nel Piano di recupero g) (almeno mc. 400) sul lotto posto a nord con via Dosso (parte sud o nord del mappale 243 - fg. n. 4) con l'impegno a cedere gratuitamente una fascia di terreno di larghezza pari a mt. 3 (tre), per tutto il fronte sud lungo via Dosso del mapp 243 per realizzare a spese del richiedente l'ampliamento di Via Dosso stessa interessandolo per massimo mq. 1.000, con i parametri della zona B2.

osservaz. n. 20 - È possibile sul mapp. 117 del fg. 11 la realizzazione di due nuove autorimesse pertinenziali per max 50 mq. complessivi di Slp.

osservaz. n. 23 - È possibile sul mapp. 71 del fg. 12 con piano di recupero che comprenda la demolizione dei capannoni ed annessi la loro trasformazione in due unità abitative unifamiliari pari ciascuna a max mq. 160 di Slp, con h max mt. 4,50.

osservaz. n. 24 - È possibile entro il perimetro della Cascina S. Bernardo sui mapp.101-163 del fg. 2 la realizzazione di una piscina scoperta purché venga realizzata all'esterno della corte ed attigua ai fabbricati esistenti, senza servizi accessori dimostrando con relazione scritta e fotografica all' U.T del Comune e del Parco l'assenza di manufatti, accessori, piscine etc. sugli stessi mappali.

osservaz. n. 25 - È possibile una edificazione a confine sul mapp. 281 del fg. 10 previo accordo coi vicini purché l'immobile abbia una altezza max pari a mt. 8,50, mantenga almeno mt. 5,00 dalle strade comunali, ottemperando alla distanza dalla strada provinciale con permesso di costruire convenzionato o piano di recupero che preveda la realizzazione gratuita della recinzione dell'area a parcheggio comunale adiacente.

osservaz. n. 27 - È possibile sui mapp. 484 e 9p. del fg. n. 6 la realizzazione di una abitazione unifamiliare con Slp max pari a mq. 160 compreso l'esistente da realizzarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita al Comune di quota (mt 3) di terreno per ampliamento stradale, lungo tutto il tratto di via Castagnari.

osservaz. n. 28 - È possibile sui mapp. n. 62-133 del fg. 12 con piano di recupero previa la demolizione di tutti edifici esistenti non più utilizzati per l'attività agricola, la realizzazione di max due unità abitative unifamiliari pari ciascuna a max mq. 160 di Slp ognuna, con h max mt. 4,50.

osservaz. n. 38 - L'area e gli immobili di cui ai mapp. 394-221-222 del fg. 14 vengono classificati zona B1 (ex parte piano di recupero b). Si dovrà comunque operare con piano attuativo e la Slp prevista per la zona è comprensiva dei volumi esistenti.

osservaz. n. 46 - L'area di cui ai mapp. 321 e 393 del fg. 14 vengono classificati zona B1 (ex parte piano di recupero b). Si dovrà comunque operare con piano attuativo.

osservaz. n. 59 - È possibile sul mapp. 13 del fg. n. realizzare una abitazione con max 160 mq. di Slp. previa demolizione e/o ristrutturazione del fabbricato esistente.