



Regione Lombardia - Provincia di Brescia
COMUNE DI CORTE FRANCA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE AL PGT
ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e s. m. e i.

COMMITTENTE

Comune di Corte Franca

Piazza di Franciacorta, 1
25040 - Corte Franca (BS)
P.I./C.F. 00789430170

PROGETTISTA



Ing. Francesco Rosa

via Psaro, 41 - 25128 Brescia (BS)
via Siviano, 74/a - 25050 Monte Isola (BS)
cell. 347.0378160 e-mail: rosafr@libero.it
P.I. 02719730984

TAV.

PGT_A01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA: /

Luglio 2024

emesso per VAS

Revisione: 00

~~Abc123~~ = testo stralciato; Def456 = testo aggiunto

Piano delle Regole

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio	3
Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Piano delle Regole	3
Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio.....	4
Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	5
TITOLO II – INDICI E DEFINIZIONI.....	9
Art. 5 Definizioni e parametri urbanistici	9
Art. 6 Definizioni e parametri per la pianificazione commerciale	13
Art. 7 Distanze	15
Art. 8 Destinazioni d'uso	17
TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI.....	26
Art. 9 Edificabilità ed uso del suolo.....	26
Art. 10 Urbanizzazioni e compensazioni territoriali.....	26
Art. 11 Mitigazioni ambientali.....	29
Art. 12 Parcheggi privati	29
TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE E TRASFORMAZIONI	31
Art. 13 Strumenti attuativi	31
Art. 14 Obbligo di studio di valutazione di incidenza sul Sito Natura 2000	31
Art. 15 Permessi di costruire e PDC convenzionati	32
Art. 16 Obbligo di piano attuativo.....	32
Art. 17 Cambi d'uso	33
Art. 18 Sottotetti	34
Art. 19 Recinzioni.....	36
Art. 20 Ricostruzioni.....	37
TITOLO V – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	38
Art. 21 Raccordo con il D. P.	38
Art. 22 Aree di valore paesaggistico ed ecologico.....	38
Art. 23 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso	55
Art. 24 Esame paesaggistico dei progetti e valutazioni ambientali	57
Art. 24BIS Rete Ecologica Comunale	58
TITOLO VI – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO.....	59
Art. 25 Disposizioni generali	59
Art. 26 Tessuti storici	60
Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente.....	75
Art. 28 Tessuto consolidato: aree verdi a giardino, parco privato, brolo, orto	85
Art. 29 Tessuto consolidato: Aree di Intervento Integrativo.....	85
Art. 29 Rigenerazione Urbana e territoriale.....	87
Art. 30 Tessuto consolidato a destinazione prevalente artigianale/industriale o commerciale	88
Art. 30.1 Aree D1 – Artigianali/industriali	88
Art. 30.2 Aree D2 – Commerciali	93
Art. 30.3 Aree D3 – Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali	95
Art. 31 Tessuto in trasformazione.....	96
Art. 32 Territorio rurale.....	96
Art. 32.1 Aree agricole a valenza produttiva	96
Art. 32.1.1 Aree EP – Agricole.....	101
Art. 32.1.2 Aree floro vivaistiche.....	105

Art. 32.2	Aree agricole con caratteri paesaggistici.....	106
Art. 32.2.1	Aree ES - Agricole di salvaguardia	106
Art. 32.2.2	Aree EC – Ambientali di collina	108
Art. 32.2.3	Aree EA – Di rispetto ambientale	111
Art. 32.3	Aree rurali edificate	112
Art. 32.3.1	Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole.....	112
Art. 32.3.2	Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici.....	112
Art. 32.4	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	115
Art. 32.4.1	Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino.....	115
Art. 32.4.2	Zone umide e Aree a vegetazione idrofila.....	115
Art. 32.4.3	Aree di tutela archeologica e monumentale.....	116
Art. 33	Area del Campo da golf e attrezzature connesse.....	116
Art. 34	Area per attività alberghiere e di ristorazione	117
Art. 35	Aree di coltivazione ed escavazione dell’argilla cessate	118
Art. 36	Aree destinate alla mobilità	119
TITOLO VII – VINCOLI E LIMITAZIONI		120
Art. 37	Fasce di rispetto stradali	120
Art. 38	Area destinata alla viabilità ferroviaria e fascia di rispetto	120
Art. 39	Fascia di rispetto cimiteriale.....	121
Art. 40	Aree di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile	121
Art. 41	Fascia di rispetto delle linee di elettrodotto	121
Art. 42	Fasce di rispetto dai depuratori.....	122
Art. 43	Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore	122
TITOLO VIII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE		123
Art. 44	Norme speciali per le attività commerciali.....	123
Art. 45	Norme per gli impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio	125
Art. 46	Norme per la riduzione dell’inquinamento luminoso	126
Art. 47	Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	126
Art. 48	Impianti per la produzione e la distribuzione dell’energia	126
Art. 49	Impianti di smaltimento rifiuti.....	127
Art. 50	Siti da assoggettare a bonifica	128
Art. 51	Ricoveri attrezzi e/o animali	128
Art. 52	Disciplina previgente relativa a definizioni particolari.....	128
TITOLO IX - NORME FINALI E SPECIFICAZIONI		130
Art. 52	Principi interpretativi	130
Art. 53	Rinvio ad altre disposizioni.....	130
Art. 54	Norme finali	130
Allegato 1 – DTU ai sensi della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.....		131

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Ai sensi della L. R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito P. G. T.), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il P. G. T. si uniforma al criterio della sostenibilità intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Esso è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il P. G. T.:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
 - attraverso il Documento di Piano definisce gli obiettivi di sviluppo del territorio, nonché le strategie comunali per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica;
 - attraverso il Piano dei Servizi disciplina i servizi pubblici e di interesse pubblico, l'uso del suolo e degli edifici per essi e le relative modalità d'intervento.
 - attraverso il Piano delle Regole disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola.
3. La componente paesaggistica del P. G. T. si articola in:
 - Carta condivisa del Paesaggio: costituisce, assieme alla tavola "Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati" (C2), il quadro conoscitivo di riferimento per gli aspetti paesaggistici. La Carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Sistema insediativo storico" (C7) e "Sistemi paesistici e percezione del territorio" (C8).
 - Carta della sensibilità: costituisce la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e stabilisce i livelli di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti". Rappresenta l'articolazione delle unità tipologiche di paesaggio individuate dai piani sovracomunali in ambiti a prevalente caratterizzazione e riporta le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.
 - Carta delle Strategie di Piano: costituisce la sintesi delle strategie e delle azioni generali del piano nei suoi tre elaborati, anche con riferimento alle azioni per migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

Le norme del D.P. dettano gli indirizzi generali per la qualità paesaggistica del territorio con riferimento agli ambiti a prevalente caratterizzazione, alle componenti del paesaggio, alle aree e agli elementi della percezione del paesaggio come rappresentati nella Carta della sensibilità paesaggistica e in relazione agli interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica come individuati anche nella tavola di Sintesi delle strategie di piano.

Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (di seguito P. R.) ha i contenuti dell'art. 10 della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 e produce effetti giuridici sul suolo.

2. Il P. R. è strumento di indirizzo per l'attuazione del P. G. T e concorre al perseguimento degli obiettivi del D. P. definendo le modalità di intervento per:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale, regionale, provinciale e del P. G. T. stesso;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree assoggettate a prescrizioni del PTCP e del piano di bacino in ordine all'assetto idrogeologico;
- le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.

3. Il P. R. con le proprie scelte contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P. G. T. ed al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole.

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

Quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo del P. R. coincide con il quadro conoscitivo il D. P..

Previsioni di piano

P0	Norme Tecniche di Attuazione	
P1	Piano delle regole Uso del suolo per il territorio comunale	1:5.000
P2	Uso del suolo per i centri edificati (tavole numerate da P2.1 a P2.6)	1:2.000
P2a	Piano delle regole stralcio nord	1:2.000
P2b	Piano delle regole stralcio centro	1:2.000
P2c	Piano delle regole stralcio sud	1:2.000
P3	Uso del suolo per i centri storici ed i nuclei urbani di antica formazione	
	P3.1 – Borgonato	1:1.000
	P3.2 – Colombaro	1:1.000
	P3.3 – Nigoline	1:1.000
	P3.4 – Timoline	1:1.000
P4	Schede dei fabbricati che ricadono nell'Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino	
P5	Analisi della componente geologica e sismica	
	P5-G3 - Carta della pericolosità sismica	1:10.000
	P5-G5 - Carta di sintesi	1:10.000
	P5-G6 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	1:10.000
	P6 - Carta della rete ecologica comunale	1:10.000-1:25.000

Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio

1. Il Documento di Piano definisce le scelte strategiche del Piano di Governo e costituisce lo strumento di raccordo fra i vari atti del PGT. Esso è pertanto richiamato per quanto di competenza: in particolare, le aree individuate e disciplinate del Documento di piano come aree di trasformazione (AT) sono assunte nella cartografia del Piano delle Regole.

2. Il Piano dei Servizi disciplina i servizi pubblici esistenti e priorità e progetti per il completamento della rete dei servizi. Esso è pertanto richiamato per quanto di competenza: in particolare, le aree a servizi, nonché le aree a verde ed i corridoi ecologici individuate e disciplinate nel Piano dei Servizi sono assunte – con funzione esclusivamente rappresentativa - nella cartografia del Piano delle Regole.

3. Le norme tecniche del P. R. costituiscono riferimento per tutti gli atti del P. G. T. per quanto attiene:

- gli indici e le definizioni generali (titolo II);
- i criteri e le regole generali (titolo III);
- le modalità attuative e le trasformazioni (titolo IV);

- la specifica disciplina per le aree di valenza paesaggistica, in coerenza e ad integrazione di quanto definito per la tutela dell'ambiente e del paesaggio nel Titolo III delle NTA del Documento di Piano;
 - le normative relative a vincoli sovraordinati (titolo VI).
4. Le norme tecniche del P. S. costituiscono riferimento per tutti gli atti del P. G. T. per quanto attiene le modalità generali di attuazione degli obiettivi per i servizi (NTA del P.S.).

Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Ai sensi di legge, la componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del presente piano.
2. Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica del Documento di piano:
- Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0), Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati e vincoli ambientali (C2);
 - Con valore orientativo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica e sismica

G1a/b Carta geologica e geomorfologica	1:5.000
G2a/b Carta idrogeologica e del sistema idrografico nonché le analisi contenute nell'elaborato: G0 Relazione	1:5.000
 - Con valore prescrittivo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica e sismica

G3 Carta della pericolosità sismica locale	1:5.000
G4a/b Carta dei vincoli	1:5.000
G5a/b Carta di sintesi	1:5.000
G6a/b Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano le norme tecniche contenute nell'elaborato: G0 Relazione nonché la classificazione del territorio in classi di fattibilità contenuta nella tavola delle previsioni di piano.	1:5.000
3. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni definite nello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio sono qui di seguito riportati integralmente.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Corte Franca di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella Carta di fattibilità delle azioni di piano (Tavole 6Ga e 6Gb).

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

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità.

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dalle lettere a), b), c) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05~~, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

4a - Zona di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile.

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.Lgs. 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 – Area di frana quiescente

All'interno delle aree così delimitate si applica la normativa prevista dal PAI per le aree Fq (art. 9, comma 3 delle N.T.A. del PAI). Inoltre in tali aree, in occasione di un terremoto, si può verificare una accentuazione dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici.

All'interno delle aree così delimitate sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento degli edifici, così come definite alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978 n.457 senza aumenti di superficie e volume.
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e di volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato del dissesto in essere.

Dal punto di vista sismico, all'interno di queste aree si applica direttamente il 3° livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. n 8/7374 del 28 maggio 2008 – Allegato 5.

4c – Area con emergenze idriche.

È vietata la realizzazione di interventi che possano modificare la morfologia del territorio, il regime dei corsi d'acqua, le caratteristiche chimico-fisiche delle acque, le aree umide, la vegetazione naturale ed impattare in modo negativo sulla lettura del paesaggio.

Sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b), c) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~dall'art.27 comma 1 lettere a), b) e c) della L.R. 12/05~~;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 10 m dal ciglio dell'area umida, intesa come area caratterizzata da vegetazione igrofila (cannuccia, tifa, carici, ecc.);
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.

Alcune di queste aree corrispondono a cave attive o dismesse che possono essere oggetto di recupero ambientale. Il fondo di queste cave può essere in alcuni casi caratterizzato da falda subaffiorante superficiale non utilizzata a scopo acquedottistico.

4d – Area di torbiera con scadenti caratteristiche geotecniche.

L'area è compresa all'interno del perimetro della Riserva Naturale delle Torbiere. L'ente gestore, la cui istituzione è avvenuta D.G.R. del 15 marzo 1983 n.° 3/26442, ha istituito il "Piano della riserva naturale" secondo l'art. 14 della L.R. 30 novembre 1983 n.° 86. All'interno del piano sono regolamentate tutte le attività antropiche consentite.

Dal punto di vista sismico, all'interno di queste aree si applica direttamente il 3° livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. n 8/7374 del 28 maggio 2008 – Allegato 5.

4e – Area interessate da fenomeni di erosione torrentizia al fondo con potenziale formazione di dissesti sulle scarpate (Area Ee del PAI)

All'interno dell'area si applicano le norme del PAI (art.9 comma 5).

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 captazioni 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.Lgs. 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.

3b - Versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico-paesistiche potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico.

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

La classe in esame comprende aree generalmente impostate su formazioni rocciose, con copertura regolitica sottile o su depositi detritici o colluviali poco potenti. Oltre ai processi erosivi si possono verificare fenomeni gravitativi.

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

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

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

3c - Aree ondulate, localmente con pendenze elevate (>35%), caratterizzate da morfologie glaciali ben conservate e di interesse paesistico.

Gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi.

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

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

3d - Area di conoide attivo parzialmente protetta (Area Cp del PAI)

All'interno dell'area si applicano le norme del PAI (art.9, commi 7, 8).

3e - Area di conoide quiescente (Area Cn del PAI)

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata all'esecuzione di un'indagine geologica e/o geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del territorio e, se necessario, preveda 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.

3f - Area potenzialmente inondabile individuata con criteri idraulici a pericolosità elevata (Area Eb del PAI).

All'interno dell'area si applicano le norme del PAI (art.9, commi 5, 6)

3g - Area potenzialmente inondabile a pericolosità moderata (Area Em del PAI) o bassa

All'interno di queste aree i danni che ci si può attendere sono soprattutto dovuti alle acque che, fuoriuscite dalla rete idrica, si propagano con altezze idriche assai ridotte lungo vie preferenziali, spesso rappresentate dalla rete stradale, invadendo le superfici ed i manufatti che incontrano e colmando le depressioni presenti (autorimesse interrato, scantinati, aree naturalmente depresse, ecc.).

La progettazione di interventi di "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", di "ristrutturazione edilizia" e di "nuova costruzione", così come definiti [alle lettere b\), c\), d\) ed e\) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. dall'art. 27, comma 1, lettere b\), c\), d\) ed e\) della L.R. 12/05](#), dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità idraulica, redatto a firma di tecnico abilitato, che preveda, se necessario, opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti.

3h – Area a bassa soggiacenza della falda e/o con presenza di falde sospese.

La realizzazione di interventi è subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica, geotecnica e idrogeologica di dettaglio che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la possibile oscillazione del livello della falda.

3i – Area interessata da fenomeni carsici superficiali

Le limitazioni d'uso sono legate all'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee e alle forme del paesaggio che caratterizzano queste aree.

La realizzazione di nuovi edifici è sconsigliata e comunque subordinata ad indagine geologica, geotecnica e idrogeologica che verifichi la compatibilità dell'intervento in relazione ai processi carsici presenti.

Eventuali interventi di viabilità pubblica o privata vanno subordinati ad una indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

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

L'impermeabilizzazione delle superfici è sconsigliata.

3l - Area con caratteristiche geotecniche localmente scadenti o interessata in passato da escavazione con successivi riporti e/o ritombamenti

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

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe 2 comprende zone per le quali lo studio ha evidenziato modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

2 – Area pianeggiante o subpianeggiante con terreni dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri con falda in genere a profondità superiore a 5 m da piano campagna.

In queste aree si segnala la possibilità di ritrovare orizzonti dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri. Localmente non si può escludere la presenza di una falda a profondità modeste.

Gli interventi dovranno essere preceduti da un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del sito.

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SISMICI DI SITO

La procedura semiquantitativa di 2° livello evidenzia che per tutti gli scenari identificati nel territorio di Corte Franca la possibile amplificazione sismica risulta inferiore ai valori di soglia forniti dalla Regione Lombardia e dalla normativa nazionale e che quindi l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa per la categoria di sottosuolo identificata (D.M. 14 gennaio 2008) risulta sufficiente a tenere in considerazione i reali effetti di amplificazione litologica.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3, e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

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

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

TITOLO II – INDICI E DEFINIZIONI**Art. 5 Definizioni e parametri urbanistici**

Le attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti puntualmente dalle “definizioni tecniche uniformi DTU” di cui all'Allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018. Tali definizioni sono riportate di seguito alle presenti NTA nell'Allegato 1 e saranno applicate ai sensi della DGR sopracitata. Eventuali modificazioni delle stesse da parte di enti sovra locali saranno recepite automaticamente e non costituiranno variante urbanistica.

Ad integrazione delle DTU sopracitate, visto che la definizione “*n.34 Pertinenza*” riguarda le opere edilizie e viene indicata con “NO” nella colonna inerente l'Incidenza urbanistica, si introduce una definizione finalizzata a chiarire cosa si intenda per pertinenze di un edificio, all'interno delle quali possano essere realizzate opere edilizie accessorie dell'edificio principale, come ad esempio ampliamenti, parcheggi pertinenziali, piscine, ecc. Pertanto si definisce:

- **Pertinenza** = l'area circostante un edificio limitata geometricamente da un offset pari a 10 metri misurato a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio principale.

Inoltre, ai soli fini della determinazione del volume urbanistico e a integrazioni delle DTU si definisce:

- **Hu = altezza urbanistica**

L'altezza urbanistica è definita in via convenzionale, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista, in 3,00 m.

- **Vu = Volume urbanistico**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da

utilizzarsi ai fini urbanistici (comprese pertanto la computazione dello standard indotto e la determinazione degli oneri di urbanizzazione).

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

~~St = Superficie territoriale~~

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

~~Sf = Superficie fondiaria~~

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

~~Sc = Superficie coperta~~

~~È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con riferimento al piano di campagna, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i portici e i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi — quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari — se sporgenti non oltre m 1,50 non si considerano nella Sc:~~

~~— le autorimesse interrate, seminterrate o fuori terra esterne alla proiezione dell'edificio purché nei limiti previsti dalla L. n. 122/1989 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto e con altezza interna massima di m 2,40;~~

~~— le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di m² 5,00 misurata in proiezione orizzontale.~~

~~In caso di interventi di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, ai fini del calcolo della Sc si applicano le norme vigenti in materia di risparmio energetico.~~

~~Slp = Superficie lorda di pavimento~~

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

~~Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:~~

~~a. — le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);~~

~~b. — le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte; c. — i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari; d. — gli aggetti aperti come i balconi e i terrazzi;~~

~~e. — i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a m 1,50 e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura;~~

~~f. — le parti seminterrate con estradosso del solaio piano fino a quota massima di m + 1,50 (dalla quota di riferimento indicata per il calcolo dell'altezza dell'edificio H nel presente articolo) e con altezza interna massima di m 2,40, ove vi sia la presenza di falda acquifera superficiale documentata da specifica relazione geologica relativa all'area d'intervento;~~

~~g. — le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stileria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, 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 m + 0,80 e con altezza interna max di m 2,40; la quota di riferimento è quella indicata per il calcolo dell'altezza dell'edificio come definita dal presente articolo;~~

~~h. — le autorimesse interrate o seminterrate con estradosso del solaio piano a quota + 0,80 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, con altezza interna max di m 2,40;~~

~~i. — le autorimesse fuori terra esterne alla proiezione dell'edificio purché nei limiti previsti dalla L. n. 122/1989 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto e con altezza interna max di m 2,40;~~

- ~~j. — le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché quelle condominiali con vincolo di destinazione;~~
- ~~k. — le logge, i portici — esclusi quelli nei centri storici e nei nuclei di antica formazione e quelli, inseriti in altre aree, assimilati ai precedenti — nel limite ciascuno del 30 % della Slp del piano dell'edificio di pertinenza, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;~~
- ~~l. — le superfici relative ai volumi tecnici dei fabbricati;~~
- ~~m. — i vani per gli ascensori;~~
- ~~n. — le superfici di cabine elettriche;~~
- ~~o. — i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, salvo nelle aree ove specificamente vietati dalle presenti norme, e solo se privi di copertura fissa impermeabile, entro il limite di massimo di m² 30 per ogni unità residenziale, tale superficie viene misurata in base alla proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato, con possibilità di realizzare anche più pergolati, purché la somma delle loro superfici non sia superiore al limite di cui sopra, mentre le parti eccedenti il medesimo limite verranno coneggate nella Slp; resta inteso che i pergolati debbano rispettare le distanze stabilite dal Codice Civile;~~
- ~~p. — per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della Slp non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi (anche se coperte) e le relative corsie di manovra, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale.~~
- ~~In caso di interventi di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, ai fini del calcolo della Slp si applicano le norme vigenti in materia di risparmio energetico.~~
- ~~H = Altezza massima degli edifici~~
- ~~È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino al livello del terreno preesistente circostante il fabbricato.~~
- ~~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.~~
- ~~Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza considerata è la media di quella misurata agli spigoli del rettangolo minimo contenente l'edificio.~~
- ~~In presenza di copertura inclinata si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura, nei seguenti casi:~~
- ~~— sottotetti, abitabili e non, con altezza all'imposta superiore a m 0,25;~~
- ~~— falde inclinate con pendenza superiore al 35 %.~~
- ~~Nel caso di piano attuativo con alterazione delle quote originali del terreno, per suolo si deve intendere quello risultante dopo i livellamenti ed i movimenti di terra che dovranno essere definiti, di massima, in sede di progetto urbanistico.~~
- ~~Nel caso di permesso di costruire, è ammessa la misurazione dell'altezza dal piano di riporto, quando tali movimenti di terra non superino l'altezza di m 1 rispetto al terreno originario e siano eseguiti per adeguare la quota di campagna a quella della pubblica via, piazza o spazio pubblico; tale riporto dovrà essere eseguito sull'intero perimetro dell'edificio in modo da non comportare, su alcun lato del fabbricato, maggiori altezze fuori terra e, nel contempo, conseguire adeguati raccordi con il terreno circostante.~~
- ~~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.~~
- ~~Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponte, la quota è quella della via di corsa del carroponte stesso.~~
- ~~Non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a m 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata, comunque entro il limite massimo di m 1,80 misurato dalla quota più bassa dell'estradosso del solaio inclinato.~~
- ~~È ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di~~

~~impianti tecnologici di comprovata necessità.~~

~~Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura si applicano le disposizioni del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 entro i limiti e secondo le modalità dallo stesso stabiliti.~~

~~V = Volume~~

~~È determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per le rispettive altezze lorde, misurate in linea verticale da pavimento a pavimento (rispettivamente dei piani inferiore e superiore) e, per l'ultimo piano, misurate da pavimento a soffitto, nel caso di soffitto inclinato si considera l'altezza media.~~

~~Rc = Rapporto massimo di copertura~~

~~È il rapporto, misurato in percentuale, tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria ($Rc = Sc / Sf \times 100$).~~

~~VP = Verde Profondo~~

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

~~Rp = Rapporto di permeabilità~~

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

~~Np = Indice di piantumazione dell'area filtrante~~

~~è il rapporto tra il numero di alberi di alto fusto — tipici della vegetazione locale — e la superficie dell'area a verde profondo espressa in metri quadri. Può essere espresso anche in ragione di numero di alberi ogni metro lineare per le alberature a confine. Prevale sempre il parametro che produce il risultato numerico superiore.~~

~~L'obbligo di piantumazione delle aree di sosta private e pubbliche in ragione di 1 albero ogni 3 posti auto è da considerare sempre aggiuntivo agli altri parametri di piantumazione.~~

~~Ut = Indice di utilizzazione territoriale~~

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

~~Uf = indice di utilizzazione fondiaria~~

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

~~Sp = Spazio di parcheggio~~

~~Espresso in metri quadrati (m²) è l'area dei posti auto al netto di aiuole, comprensivo di spazi di transito e manovra nei limiti strettamente necessari per assicurare l'accessibilità agli spazi di sosta.~~

~~Può essere espresso anche in termini di prestazione da conseguire indicata in numero di posti auto per ogni alloggio.~~

Dimensione minima degli alloggi

Gli interventi edilizi con destinazione residenziale potranno prevedere la realizzazione di alloggi di **SL Slp** inferiore a m² **65-55** per una quota non superiore:

- al **40-40%** delle unità abitative previste dagli interventi nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- al **40 %** delle unità abitative previste dagli interventi nel Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e nel Tessuto in Trasformazione;
- al **40 %** delle unità abitative previste dagli interventi relativi agli edifici di tutela storico ambientale esterni ai centri storici e ai nuclei di antica formazione e agli edifici non adibiti ad usi agricoli in Aree

La determinazione del numero massimo di alloggi di **SL SIp** inferiore a m² ~~65~~55 da realizzare in conformità al comma precedente dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto del numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la percentuale stabilita.

Le precedenti quote relative alla dimensione minima degli alloggi non si applicano nei casi seguenti:

- interventi di suddivisione di quantità di **SL SIp** pari o inferiore a m² 130 in non più di 2 unità abitative;
- interventi di suddivisione di quantità di **SL SIp** superiore a m² 130 in non più di 3 unità abitative.

Le unità di cui al comma precedente devono aver ottenuto l'agibilità, anche per silenzio assenso, da almeno 5 anni.

Negli interventi di suddivisione della **SL SIp**, per ciascuna unità abitativa ricavata è obbligatoria la dotazione di spazi a parcheggio privato nelle quantità stabilite dalla legge, con un minimo di un posto auto per le unità abitative di **SL SIp** fino a m² ~~50~~55 e due posti auto per le unità abitative con **SL SIp** oltre m² ~~50~~55.

Area edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e dei corsi d'acqua, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P. G. T..

In sede di rilascio di singola concessione, possono essere computate, al fine del calcolo del volume 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.

Art. 6 Definizioni e parametri per la pianificazione commerciale

Ai sensi del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 ed in relazione alla pianificazione commerciale, si propongono le seguenti definizioni:

Sv = Superficie di vendita

Espressa in metri quadri, l'area dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (come mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili) è computata nella misura di 1/10 di **SL SIp** quando questa non sia superiore a m² 1.500 e nella misura di ¼ della SIp quando questa sia superiore a tale limite.

EV Esercizi di vicinato

Ai sensi del D. Lgs. n. 114/1998, per esercizi di vicinato si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a m² 150 nei comuni come Corte Franca con popolazione non superiore a 10.000 abitanti.

SM Medie strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita aventi superficie di vendita da m² 151 a m² 1.500 destinate alla media distribuzione commerciale nei comuni come Corte Franca con popolazione non superiore a 10.000 abitanti. Si distinguono inoltre in:

medie strutture di vendita di primo livello, che comprendono gli esercizi con Sv da m² 151 a m² 600;

medie strutture di vendita di secondo livello, che comprendono gli esercizi con Sv da m² 601 a m² 1.500.

SG Grandi strutture di vendita

Si intendono quelle strutture di vendita per la grande distribuzione commerciale aventi superficie di vendita superiore a m² 1.500 nei comuni come Corte Franca con popolazione non superiore a 10.000 abitanti.

CC Centro commerciale

Si definisce Centro commerciale quella media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura, anche composta da più edifici, destinata in tutto o in parte alle

attività commerciali avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi, e con spazi e servizi, coperti o scoperti, a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

Il centro commerciale si caratterizza pertanto, in tutto o in parte per i seguenti elementi:

- unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- destinazione specifica o prevalente della struttura;
- spazi di servizio gestiti unitariamente;
- infrastrutture comuni.

Non è considerato centro commerciale l'insieme dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche compresi i mercati su aree pubbliche.

L'insieme degli esercizi commerciali che sono allocati in insediamenti classificabili come centri commerciali, nei termini indicati sopra e come meglio specificato al punto 8 della D. G. R. 18 dicembre 2003, n. 15701 cui si rinvia, configurano una struttura unitaria ai fini del procedimento amministrativo.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. In relazione alla superficie di vendita così calcolata, esso è classificato anche come media o grande struttura di vendita.

FSV Forme speciali di vendita al dettaglio

Si definiscono come forme speciali di vendita al dettaglio la vendita a favore dei dipendenti da parte di enti o di imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a coloro che hanno titolo di accedervi; la vendita per mezzo di apparecchi automatici; la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione; e la vendita presso il domicilio dei consumatori.

In base a quanto stabilito dall'art. 4 comma 2 del D. Lgs. n. 114/1998, tali definizioni non si applicano:

- ai farmacisti ed ai direttori di farmacie qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio, di cui alla L. n. 1293/1957 e successive modificazioni e al relativo regolamento di applicazione;
- alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della L. n. 622/1967 e successive modificazioni;
- ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'art. 2135 del codice civile, alla L. n. 125/1959 e successive modificazioni, e L. n. 59/1963 e successive modificazioni;
- alla vendita di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'art. 1 del regolamento approvato con R. D. n. 1303/1934 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'art. 16 del D. L. n. 745/1970, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 1034/1970 e successive modificazioni, e al D. Lgs. n. 32/1998;
- agli artigiani iscritti nell'albo, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria;
- ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbativo, fungatico e di diritti similari;
- a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'art. 106 del R.D. n. 267/1942 e successive modificazioni;
- all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto di manifestazione e non duri oltre il periodo di svolgimento delle stesse;
- agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato od enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto delle loro attività.

Art. 7 Distanze

Ds = distanza dalle strade

Il PGT prevede ed indica, nella cartografia, la rete delle vie di comunicazione stradale.

I tracciati stradali di progetto riportati in cartografia hanno valore indicativo e saranno definiti in sede di progettazione esecutiva. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza. Al fine della corretta definizione delle fasce di rispetto stradale e alla quantificazione delle distanze da rispettare dal confine stradale per l'esecuzione di opere nelle aree laterali alle strade extraurbane provinciali si rimanda a quanto disposto dal Regolamento Viario della provincia di Brescia approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 50 del 14 dicembre 2023 e s. m. e i. che risulta essere prevalente.

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

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

La distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) la distanza minima deve essere pari ad almeno 2,00 metri misurata in direzione ortogonale in proiezione orizzontale ~~si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.~~

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

I vani per gli ascensori (realizzati su edifici esistenti in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne si applicano le disposizioni del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 entro i limiti e secondo le modalità dallo stesso stabiliti.

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

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

~~Distanze minime dei fabbricati dalle strade fuori dai centri abitati~~

~~Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare sia in presenza di zone agricole che trasformabili nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a:~~

~~m 30 — per le strade di tipo C — extraurbane secondarie;~~

~~m 20 — per le strade di tipo F — extraurbane e urbane locali, ad eccezione delle strade vicinali;~~

~~m 10 — per le strade di tipo F — vicinali.~~

~~Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo C e F.~~

~~Ai sensi dei commi 5, 6, 7, e 8 dell'art. 26 del D. P. R. n. 495/1992 si stabilisce che, fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale da rispettare lateralmente alla strada:~~

~~— per impiantare alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6;~~

~~— per impiantare siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a m 1 sul terreno non può essere inferiore a m 1; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a m 1 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre m 0,30 dal suolo;~~

~~—per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m 1 sul terreno non può essere inferiore a m 3; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a m 1 sul terreno costituite come previsto al comma precedente, e per quelle di altezza inferiore a m 1 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre m 0,30 dal suolo.~~

~~Distanze minime dei fabbricati dalle strade e tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade, entro i centri abitati~~

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

~~m 10 per strade di grandezza maggiore di m 15;~~

~~m 7,50 per strade di grandezza compresa tra m 7 e 15;~~

~~m 5 per strade di larghezza inferiore a m 7;~~

~~m 5 nel caso di viabilità a fondo cieco ed al servizio di singoli edifici e insediamenti di cui sia escluso il proseguimento.~~

~~Qualora le distanze tra fabbricati tra i quali siano interposta strade, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.~~

~~Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e piani attuativi.~~

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

~~—edifici ed aree per le quali la normativa d'ambito prescriva il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (centro storico);~~

~~—laddove esplicitamente previsto dal P. G. T. o dai suoi strumenti attuativi;~~

~~—quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 50 % dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista. In questi casi, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.~~

Dc = Distanza dai confini di proprietà

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

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

La distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrate, per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) **la distanza minima deve essere pari ad almeno m 2,00 metri misurata in direzione ortogonale in proiezione orizzontale** ~~si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile.~~

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

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

I vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), le canne di ventilazione e fumarie, andranno realizzati nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne si applicano le disposizioni del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 entro i limiti e secondo le modalità dallo stesso stabiliti.

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

E' sempre possibile l'addossamento a edifici non finestrati esistenti a confine.

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

Da = Distanza dai limiti d'ambito

È la distanza minima – misurata a raggio in direzione ortogonale in proiezione orizzontale – dal limite di un diverso ambito urbanistico, individuato dal Piano delle Regole. Per ambiti si intendono le parti in cui è articolato il territorio comunale, individuate dal Piano delle Regole, secondo l'art. 25 delle presenti NTA, omogenee per politiche di intervento, azioni e obiettivi da perseguire.

De = Distacco dagli edifici

È la distanza minima alle differenti quote – misurata a raggio in direzione ortogonale in proiezione orizzontale – fra la superficie coperta (Sc) degli edifici.

Il distacco tra edifici (De) va verificato attraverso il tipo di misurazione "radiale" di cui sopra, solo nei seguenti casi:

- tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (definiti tali se il prolungamento delle pareti di uno degli edifici incontra in qualche punto le pareti dell'altro);
- per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme.

Il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà.

Non si considerano distacchi tra gli edifici:

- gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, nonché tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura pari o inferiore a m 3;
- le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50 per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente;
- i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e, comunque, non sia superiore a m 5.

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

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

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne si applicano le disposizioni del D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 entro i limiti e secondo le modalità dallo stesso stabiliti.

Art. 8 Destinazioni d'uso

8.1 Elenco delle destinazioni d'uso

1. In riferimento al comma 1 dell'art.51 della L.R.12/05 e ss. mm. e i., costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
3. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto precedentemente all'adozione del Piano, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. Per gli edifici non accatastrati dovrà essere prodotta un'autocertificazione da parte del proprietario attestante le destinazioni d'uso.
4. Di seguito si suddividono le destinazioni d'uso principali fornendo un elenco di quelle che potranno essere ammesse al loro interno. Tale elenco non ha valore esaustivo e ciò che non è ricompreso dovrà essere valutato utilizzando il criterio dell'analogia e della compatibilità con quanto indicato.
5. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività va valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

Residenza

6. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
- case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande e bed and breakfast: attività turistiche non alberghiere di cui agli articoli 23, 26, 27, 28 e 29 della LR 27/2015 e s. m. ed i. per le quali non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica-residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

Attività agricole

7. **Attività agricole:**

- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività viticola e vitivinicola, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali cantine, depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- maneggio, scuderia o centro ippico: Le attività di allevamento come il maneggio, la scuderia o il centro ippico sono strutture per il ricovero permanente di animali da competizione e d'affezione dove si svolge attività ludico/ricreativa. Si differenzia dall'attività di stalla di sosta, in cui ricovero degli animali è invece temporaneo.
- allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.

Attività produttive

8. **Attività produttive:**

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della SL ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati

prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale;

- logistica: settore disciplinare integrato, come ambito di gestione aziendale volto prevalentemente all'ottimizzazione della rete distributiva e promozionale, non necessariamente legata ad una merce, ovvero del centro nevralgico di governo di un'impresa o di una rete di imprese che integrano i loro processi attraverso scambi informativi, per assicurare la corretta acquisizione, movimentazione e gestione dei materiali e finanche dei servizi, propri o di altre aziende.

Attività terziarie

9. Attività terziarie:

- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'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;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato; l'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali; queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
 - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici;
- attività turistico-ricettive: si dividono ai sensi dell'art. 18 della LR 27/2015 e s. m. ed i.. "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" in:
 - Strutture ricettive alberghiere: distinte in alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi e condhotel ai sensi degli artt. 18, 19, 20,21 e 22 della LR 27/2015;
 - Strutture ricettive non alberghiere: distinte in case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi, bivacchi fissi e strutture all'aria aperta ai sensi degli articoli artt. 23 e 24 e 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 della della LR 27/2015 e s. m. ed i.
- attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

10. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:

- strade;
- parcheggi.
- piste ciclabili

11. Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari);
- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

8.2 Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie sono normati dagli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

8.3 Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Nei casi in cui il mutamento della destinazione d'uso di aree e di edifici comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9 della L.R.12/2005, il mutamento potrà essere ammesso subordinatamente alle seguenti condizioni:
 - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SL maggiori di 300,00 mq;
 - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale.

8.4 Ambiti residenziali

1. Destinazioni d'uso ammesse
La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dalle definizioni generali delle presenti Norme. Sono ammesse anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato)
 - artigianato di servizio;
 - attività turistico-ricettive, fino ad una SL massima pari a 500 mq, ad eccezione di campeggi e villaggi turistici;
 - pubblici esercizi;
 - attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso;
 - attività agricole solo dove esistenti alla data di adozione delle presenti NTA.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie, alberghiere e di ristorazione diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

8.5 Ambiti produttivi

1. Destinazioni d’uso ammesse

Sono ammesse le attività produttive come specificate dalle definizioni generali delle presenti Norme. Salvo disposizioni specifiche delle presenti norme, sono ammesse le seguenti attività compatibili:

- residenza (con un massimo di n.1 alloggio con SL < 150,00 mq per attività produttiva);
- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 400,00 mq);
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell’art. 38 del RR 21/7/2000, n.3;
- distributori di carburante;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali fino ad una misura massima pari al 30% della SL ammissibile compatibilmente con il reperimento delle aree per servizi pubblici come da articolo 10 “urbanizzazioni e compensazioni territoriali” delle presenti NTA;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi;
- strutture di servizio e per il tempo libero.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005

Sono escluse la residenza, le attività agricole, le attività terziarie, alberghiere e di ristorazione diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Attività di lavorazione escluse: logistica e attività produttive classificabili come a rischio d’incidente rilevante (RIR) o le industrie insalubri di prima classe di cui alla Parte I, lettera A dell’allegato del D.M. 05/09/94.

8.6 Ambiti terziario-commerciali

1. Destinazioni d’uso ammesse

Sono ammesse le attività commerciali come disciplinate dalle definizioni generali delle presenti Norme:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita con Sv < 400 mq;
- esposizioni merceologiche

Salvo disposizioni specifiche delle presenti norme sono ammesse le seguenti attività compatibili:

- residenza (con un massimo di n.1 alloggio di servizio con SL < 150,00 mq per attività produttiva);
- artigianato di servizio.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005

Per le attività esistenti alla data di approvazione del PGT la destinazione produttiva è sempre ammessa e sono consentiti interventi di cui all’art. 3, comma 1 lettera a) e b) del DPR 380/2001.

Sono escluse le attività agricole, produttive, alberghiere e di ristorazione, e residenziali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

8.7 Ambiti per attività alberghiere e di ristorazione

2. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le attività turistiche ricettive come disciplinate dalle definizioni generali delle presenti Norme:

- Strutture ricettive alberghiere: distinte in alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi e condhotel ai sensi degli artt. 18, 19, 20,21 e 22 della LR 27/2015;
- Strutture ricettive non alberghiere: distinte in case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi, bivacchi fissi e strutture all'aria aperta ai sensi degli articoli artt. 23 e 24 e 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 della della LR 27/2015 e s. m. ed i.
- attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende alberghiere e di ristorazione; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 150,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

Salvo disposizioni specifiche delle presenti norme sono ammesse le seguenti attività compatibili:

- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- artigianato di servizio;
- esercizi di vicinato;
- esposizioni merceologiche

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005

Per le attività esistenti alla data di approvazione del PGT la destinazione produttiva è sempre ammessa e sono consentiti interventi di cui all’art. 3, comma 1 lettera a) e b) del DPR 380/2001.

Sono escluse le attività agricole, terziarie, produttive e residenziali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

8.8 Ambiti extraurbani ed agricoli

1. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti.

- Aree agricole a valenza produttiva EP

Destinazioni ammesse: cantina, residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività viticola e vitivinicola, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, le attività terziarie, alberghiere e di ristorazione diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005.

- Aree agricole di salvaguardia ES

Destinazioni ammesse: cantina, residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività viticola e vitivinicola, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, le attività terziarie, alberghiere e di ristorazione diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005.

- Aree ambientali di collina EC e di rispetto ambientale EA

Destinazioni ammesse: cantina, residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, attrezzature e infrastrutture produttive, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, le attività terziarie, alberghiere e di ristorazione diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Per la destinazione “strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero” si fa riferimento all’art.40 della LR12/2005

2. Per tutti gli ambiti agricoli, ai sensi del comma 1bis dell’art.59 della L.R.12/05 e s. m. e i. sono altresì ammessi la ristrutturazione e l’ampliamento di edifici esistenti, non più adibiti a usi agricoli, con finalizzazione alla realizzazione di centri ippici. I titoli abilitativi edilizi, per la realizzazione dei maneggi, scuderie e centri ippici ai sensi del precedente comma 8.1.7, possono essere rilasciati anche a soggetti non imprenditori agricoli. È dovuto il contributo di costruzione di cui all’articolo 43, comma 1, fatta eccezione per gli interventi realizzati dall’imprenditore agricolo professionale. i centri ippici di cui sopra sono composti da strutture mobili e immobili destinate a ospitare equidi per attività sportiva, ludica, addestrativa o turistica.
3. Le aree di cui al presente comma sono da considerarsi aree agricole (zone E) ai sensi del DM 2/04/68, n. 1444, a cui si applicano i disposti dell’articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

~~Le destinazioni d'uso degli edifici sono così classificate:~~**~~1—Funzioni abitative~~**~~1.a) Abitazioni residenziali: alloggi e servizi e accessori funzionali all’abitazione~~~~1.b) Residence, abitazioni collettive e di comunità~~**~~2—Funzioni artigianali di servizio~~**~~per lavorazioni compatibili, cioè che non siano pericolose e non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi ed inquinanti~~~~2.a) produzione beni di consumo: confezioni su misura abbigliamento, pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe~~~~2.b) riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria~~~~2.c) impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio~~~~2.d) servizi personali: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l’igiene e l’estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre, laboratori fotografici~~**~~3—Funzioni commerciali~~**~~3.a) esercizi di vicinato~~~~3.b) medie strutture di vendita di primo livello (Sv da m² 150 a m² 600)~~~~3.c) medie strutture di vendita di secondo livello (Sv da m² 601 a m² 1.500)~~~~3.d) grandi strutture per la distribuzione commerciale~~~~3.e) attività di deposito, di esposizione~~

- ~~3.f) — pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al “Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande” a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)~~
- ~~3.g) — commercio all'ingrosso~~
- ~~3.h) — centri commerciali~~
- ~~3.i) — centri internet/telefonia in sede fissa~~
- ~~4 — Funzioni produttive e manifatturiere~~
- ~~4.a) — unità produttive industriali~~
- ~~4.b) — unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi~~
- ~~4.c) — uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva~~
- ~~4.d) — impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.~~
- ~~4.e) — depositi di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti per questa funzione, depositi per attività in conto vendita~~
- ~~4.f) — mense aziendali~~
- ~~4.g) — impianti per l'ammasso e il trattamento delle carcasse di autoveicoli~~
- ~~5 — Funzioni di autotrasporto~~
- ~~5.a) — attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione e capannoni per la custodia degli automezzi~~
- ~~5.b) — piazzali privati~~
- ~~6 — Funzioni terziarie~~
- ~~6.a) — uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi~~
- ~~6.b) — attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico~~
- ~~6.c) — attività gestionali ed informatiche~~
- ~~7 — Funzioni ricettivo-alberghiere~~
- ~~7.a) — alberghi, pensioni, locande~~
- ~~7.b) — bed and breakfast~~
- ~~8. — Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo~~
- ~~8.a) — Associazioni~~
- ~~8.b) — poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica~~
- ~~8.c) — centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo~~
- ~~8.d) — scuole private~~
- ~~8.e) — biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni~~
- ~~8.f) — attività sportive e ricreative~~
- ~~8.g) — centri oratoriali~~
- ~~8.h) — culto religioso~~
- ~~9 — Funzioni di spettacolo~~
- ~~9.a) — Teatro~~
- ~~9.b) — Cinema~~
- ~~9.c) — sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo~~
- ~~9.d) — impianti polivalenti per congressi e sale riunioni~~
- ~~10. — Attività collettive pubbliche o di interesse comune~~
- ~~10.a) — municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico~~
- ~~10.b) — asilo nido, scuola materna, scuole dell'obbligo, scuole secondarie e scuole professionali~~
- ~~10.c) — attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive~~
- ~~10.d) — attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative~~
- ~~10.e) — impianti per attività sportive e ricreative~~
- ~~10.f) — fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio~~
- ~~11. — Funzioni tecnologiche non connesse alla produzione~~
- ~~11.a) — depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti~~
- ~~11.b) — cabine elettriche, idriche, telefoniche~~
- ~~11.c) — depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R. S. U. e piattaforma ecologica~~
- ~~11.d) — centrali per gasdotti~~
- ~~11.e) — pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti~~
- ~~11.f) — impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione~~
- ~~11.g) — impianti per la distribuzione dei carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori)~~
- ~~11.h) — impianti di autolavaggio~~
- ~~12. — Attività agricola~~
- ~~12.a) — abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005~~
- ~~12.b) — attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola~~
- ~~12.c) — allevamento di bestiame e attività connesse~~
- ~~12.d) — attività agrituristica~~
- ~~12.e) — attività florevivaistica e orticola~~

~~12.f) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti~~
~~12.g) rifugi e posti di ristoro~~

~~2. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni dell'ambito omogeneo e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.~~

~~3. In caso di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando la nuova destinazione d'uso prevista a quella sopra indicata avente analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture, sulla salute pubblica e sulla circolazione. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Sindaco, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e sentita, se presente, la Commissione Edilizia.~~

~~4. Per ciascun ambito territoriale vengono definite le destinazioni d'uso principali, le destinazioni d'uso non ammesse, le eventuali destinazioni d'uso complementari e, con eventuali soglie dimensionali, le destinazioni d'uso compatibili. In particolare, si definiscono:~~

~~a. Destinazioni complementari~~

~~Si considerano destinazioni complementari quelle che costituiscono parte integrante della destinazione principale in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e, salvo i casi diversamente specificati, per la determinazione della dotazione delle aree per servizi pubblici urbanistici. Esse non assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, e non ne va pertanto verificata l'ammissibilità rispetto alla disciplina dell'ambito, salvo i casi in cui ricorra almeno una delle seguenti circostanze:~~

- ~~• la destinazione connessa occupi una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità su cui insiste la destinazione principale;~~
- ~~• la struttura fisico-edilizia occupata dalla destinazione connessa abbia carattere di autonomia, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso;~~
- ~~• la relativa funzione sia svolta senza stretto collegamento con la funzione dominante.~~

~~b. Destinazioni compatibili~~

~~Si considerano funzioni compatibili quelle che, pur configurandosi come destinazioni autonome rispetto alla destinazione principale, assicurano un organico e ordinato uso del territorio.~~

~~In caso di destinazione compatibile è prescritta una verifica di compatibilità effettuata dal Comune in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:~~

~~a) per le destinazioni terziarie e a servizi:~~

- ~~• un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;~~
- ~~• la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da art. 10 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" e art. 12 "Parcheggi privati" delle presenti N. T. A.;~~

~~b) per le destinazioni artigianali:~~

- ~~• l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;~~
- ~~• un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;~~
- ~~• la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da art. 10 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" e art. 12 "Parcheggi privati" delle presenti N. T. A.;~~

~~e) per le destinazioni ricettivo-alberghiere:~~

~~la dotazione di parcheggi pubblici e di parcheggi pertinenziali come da art. 10 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" e art. 12 "Parcheggi privati" delle presenti N. T. A..~~

TITOLO III – REGOLE E CRITERI GENERALI**Art. 9 Edificabilità ed uso del suolo**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati:
 - alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti;
 - alla realizzazione della relativa quota di opere di urbanizzazione secondaria o su richiesta del Comune alla loro monetizzazione;
 - alla cessione gratuita al Comune (o monetizzazione in caso questa sia concessa dal Comune) delle aree relative ai precedenti punti, ove necessario e/o previsto dal P. G. T., e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dal P. G. T..
 - al pagamento dei contributi di concessione e degli oneri di urbanizzazione di cui alla L. n. 10/1977 e alla L. R. n. 12/2005 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.
2. La semplice destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
3. Esclusivamente nelle aree agricole l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:
 - viabilità di accesso;
 - approvvigionamento idrico;
 - smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'A. S. L.);
 - distribuzione energia elettrica.
4. I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, non possono essere adibiti a deposito di alcun tipo, non può essere prelevato terreno vegetale, e non può essere alterata l'orografia senza autorizzazione.
5. I suoli relativi ad aree già edificate interessate da trasformazione con conversione di destinazione d'uso da produttivo o produttivo agricolo a residenziale, dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.
6. Fatta eccezione per le aree agricole e per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, nei casi previsti dalle presenti norme l'asservimento della potenzialità edificatoria è ammesso solo se relativo a lotti omogenei ~~e-contigui~~. ~~Il trasferimento di tali diritti edificatori non potrà determinare un incremento superiore al 30% dell'indice di zona originario.~~
7. La determinazione della ~~SL S_{tp}~~ realizzabile sul lotto edificabile sarà effettuata detraendo dalla ~~SL S_{tp}~~ massima la ~~SL S_{tp}~~ relativa ad edifici esistenti e/o ad edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Pertanto non possono essere autorizzati provvedimenti relativi ad opere edilizie finalizzate a produrre nuovi lotti liberi da costruzioni che determinino una impropria riduzione del lotto impegnato dalla costruzione autorizzata.

Art. 10 Urbanizzazioni e compensazioni territoriali

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - strade a servizio degli insediamenti e attrezzature relative quali: aree di sosta e di parcheggio, ivi compresi gli spazi di manovra, piste ciclabili e percorsi pedonali. L'area edificabile si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di: strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 4,50 e comunque non inferiore alle previsioni del P. G. T..
 - reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
 - pubblica illuminazione;

- verde di arredo stradale e urbano;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento, comprese le eventuali cabine di trasformazione

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

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

3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

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

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

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

6. In particolare, le dotazioni territoriali sono:

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

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

a) Modalità

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

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

La pianificazione attuativa comporta sempre la verifica delle dotazioni di aree per servizi.

L'ampliamento, la nuova costruzione o la modifica di destinazione d'uso comporta la verifica delle
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dotazioni di aree per servizi nei casi espressamente disciplinati nei seguenti articoli.

b) Quantità minime

Si richiamano i disposti del Piano dei Servizi in materia di quantità minime di aree e servizi pubblici (art. 13 delle NTA del P. S.):

Funzione e modalità d'intervento	AREE PER SERVIZI		
	Misurate in m ² ogni 33 m ² di SL SIp oppure in % su SL SIp		
	Verde	Parcheggi	Totale
Residenza	17,5	9	26,5 m ² SIp
Produttivo	5 % SIp	5 % SIp	10 % SIp
Commercio	30 % SIp	Minimo 50% SIp	80 % SIp
Commercio all'ingrosso	15 % SIp	Minimo 50% SIp	65 % SIp
Terziario direzionale Ricettivo	30 % SIp	Minimo 50 % SIp	80 % SIp
Servizi	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale	ragguagliato all'utenza potenziale

I piani attuativi dovranno individuare le aree per servizi pubblici con riferimento alla potenzialità edificatoria massima.

c) Localizzazione e conformazione delle aree

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

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

d) Monetizzazioni

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

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

e) Compensazioni territoriali

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

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

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

Art. 11 Mitigazioni ambientali

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

Le fasce alberate di mitigazione dovranno di norma essere costituite almeno da doppio filare corredato di fascia arborea.

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

In aree non agricole, in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione è obbligatorio piantumare, per tutta la loro estensione, i lati dell'area a confine con spazi aperti non edificati, con alberi di alto fusto di specie autoctone, tale prescrizione si intende soddisfatta anche con piantumazioni poste all'esterno delle recinzioni dell'area stessa.

Art. 12 Parcheggi privati

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

- per funzioni residenziali si fissa un minimo di m^2 10 ogni m^2 33 di **SL Stp**, con almeno 1 posto auto per ogni unità abitativa **delle dimensioni minime di almeno 2,50m x 5,0 m** fino a m^2 ~~50~~ 55 di **SL Stp** e con almeno 2 posti auto (approssimati per eccesso) per ogni unità abitativa negli altri casi;
- per funzioni produttive, commerciali di vicinato, commerciali all'ingrosso, terziarie, direzionali si fissa un minimo del 30 % della **SL Stp**;
- per funzioni ricettive si fissa un minimo di 1 posto auto per ogni stanza;
- per attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, con esclusione delle attività di ristorazione con Superficie di vendita Sv superiore a m^2 200, si fissa il 100 % della **SL Stp** da destinare a parcheggio per la clientela; **SL Stp** per attività di ristorazione con Superficie di vendita Sv superiore a m^2 200, si fissa il 200 % della **SL Stp** da destinare a parcheggio per la clientela;
- per funzioni commerciali delle grandi strutture di vendita si fissa un minimo del 100 % della **SL Stp**, di cui almeno 3/4 aperta al pubblico;
- per funzioni commerciali delle medie strutture di vendita si fissa un minimo del 100 % della **SL Stp**, di cui almeno 2/3 aperta al pubblico;
- per funzioni pubbliche, la dotazione di parcheggi privati dovrà essere ragguagliata al personale di servizio impegnato ed all'utenza potenziale.

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

2. Per gli spazi di parcheggio privato pertinenti alla residenza dovranno essere garantiti:

- il vincolo di pertinenzialità al singolo alloggio nella misura minima, per alloggio, stabilita al comma precedente;
- nonché la completa autonomia funzionale di ciascun posto auto.

3. I parcheggi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse, nelle aree di pertinenza oppure su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato. Può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse purché destinate esclusivamente a tale funzione.

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

artistico ed architettonico, la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiano.

5. Non è mai ammessa la costruzione di edifici destinati a parcheggi pertinenziali, in superficie o interrati, in aree ove non sia consentita l'edificazione per motivi idrogeologici, di sicurezza idraulica, per vincoli paesaggistici.
6. Nelle aree agricole, **fatta eccezione per le pertinenze come definite ai sensi dell'art. 5 delle presenti NTA**, non possono essere realizzati parcheggi pertinenziali fuori terra asserviti a costruzioni che insistono su aree diverse dalle quelle agricole.

TITOLO IV – MODALITA' ATTUATIVE E TRASFORMAZIONI**Art. 13 Strumenti attuativi**

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente in materia e nelle varie forme da essa indicate, ovvero attraverso istituti di interazione del settore pubblico, piani attuativi, programmi complessi o negoziali ed interventi diretti sul territorio, nonché attraverso piani e regolamenti di settore, come disciplinati dalla normativa vigente.
2. Gli interventi di trasformazione urbanistica, e quelli esplicitamente assoggettati a pianificazione attuativa, sono subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo redatto a cura del Comune o dei proprietari degli immobili interessati.
3. Il Comune potrà inoltre prevedere o sollecitare che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di integrazione delle dotazioni infrastrutturali o territoriali, ove siano individuate zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della L. 27 agosto 1978, n. 457 o nei casi previsti al successivo articolo "obbligo di Piano attuativo".
4. I piani attuativi definiscono nel dettaglio le previsioni di assetto, specificando distribuzione e localizzazione planivolumetrica delle possibilità edificatorie e delle differenti funzioni; disciplinando caratteristiche localizzative e qualitative delle opere di urbanizzazione e dei servizi necessari e relativi oneri a carico dei proponenti, nonché coordinando gli insediamenti con le infrastrutture di servizio esistenti sul territorio. Essi devono essere corredati dalla documentazione prevista dalla D. G. R. 25 luglio 1997, n. 6/30267 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il rilascio di titoli edilizi in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai privati, è subordinato alla stipula di convenzione estesa alla globalità degli insediamenti e delle relative attrezzature in coerenza con il progetto dello strumento esecutivo. Tale convenzione, oltre a quanto definito dalla legislazione vigente, assicura la contemporaneità dell'esecuzione delle opere rispetto alla realizzazione degli interventi insediativi e definisce l'eventuale possibilità di apportare, in fase di attuazione dello strumento esecutivo, variazioni non essenziali. Tali variazioni, nonché eventuali varianti allo strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dalla normativa vigente e dalle norme del P. G. T. stesso.
6. Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi interessanti immobili soggetti a tutela architettonica, ambientale ed archeologica di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", il Responsabile del Procedimento può richiedere tutte le indicazioni necessarie per documentare compiutamente gli interventi ai sensi delle disposizioni contenute negli stessi strumenti sovraordinati.

Art. 14 Obbligo di studio di valutazione di incidenza sul Sito Natura 2000

1. Il P. G. T. assume l'individuazione nel territorio comunale di Corte Franca dell'Area di incidenza sul Sito Natura 2000 come definita dallo Studio per la Valutazione di incidenza ambientale del Piano. Nelle tavole di Uso del suolo del Piano delle Regole è riportata pertanto la perimetrazione relativa all'Area di incidenza.
2. Nelle aree che ricadono all'interno del perimetro dell'Area di incidenza gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o ricostruzione che interessino **SL Sp** residenziali di progetto superiori a m² 600 o **SL Sp** produttive o commerciali-direzionali di progetto superiori a m² 500 sono soggetti a studio di valutazione d'incidenza sul Sito Natura 2000.

Art. 15 Permessi di costruire e PDC convenzionati

1. Gli interventi diretti sul territorio definiti dall'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" sono soggetti, salvo quando diversamente previsto, ai titoli autorizzativi di cui allo stesso D.P.R. e successive modifiche ed integrazioni.

2. Tali strumenti autorizzativi potranno contenere:

- specifiche prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei titolari del provvedimento delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria mancanti ai sensi delle indicazioni del presente e del titolo "Criteri e norme generali", nel qual caso si tratterà di un permesso di costruire convenzionato;
- specifiche disposizioni finalizzate al conseguimento di una soluzione planivolumetrica concordata per garantire un adeguato inserimento paesaggistico dell'intervento, nel qual caso si tratterà di un permesso di costruire convenzionato limitatamente agli aspetti planivolumetrici.

3. In particolare:

a. Permesso di costruire convenzionato

Il permesso di costruire convenzionato è costituito dal permesso di costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo che stabilisce gli impegni particolari a carico del titolare del permesso stesso. In particolare l'atto convenzionale definisce gli obblighi di cessione per servizi.

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

b. Permesso di costruire convenzionato limitato agli aspetti planivolumetrici

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

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

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

c. Permessi di costruire convenzionati perimetrati nel Piano delle Regole

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

Art. 16 Obbligo di piano attuativo

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono obbligatori anche ove non previsti dalla cartografia nei seguenti casi:

a. All'interno dei tessuti storici e consolidati a destinazione residenziale prevalente

Nel caso di interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia la cui ~~SL Slp~~ totale sia superiore a m^2 ~~4.000~~ 500.

Nel caso di ogni intervento di trasformazione che produca aumento (rispetto alle preesistenti) di tre ed oltre unità immobiliari destinate indifferentemente a residenza, commercio o terziario.

b. Nelle aree a destinazione agricola

Nel caso di intervento di trasformazione, con o senza cambio d'uso, che produca aumento di tre ed oltre unità immobiliari residenziali rispetto alle preesistenti.

c. All'interno del tessuto consolidato produttivo, terziario-direzionale e commerciale

Nel caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e cambio d'uso con Sc superiore a m^2 2.000.

Nel caso di insediamenti dismessi con St superiore a m^2 ~~5.000~~ 2.500.

d. Cambi di destinazione d'uso

Ogni richiesta di cambio d'uso che comporti insediamenti di esercizi commerciali di media distribuzione con Sv compresa tra m^2 151 e m^2 ~~4.500~~ 400, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande con ~~SL Slp~~ superiore a m^2 150 ~~ed in ogni altro caso in cui, a causa di situazioni di tensione preesistenti (carezza di parcheggi, stato della viabilità, affollamento di attività), sia ritenuto necessario.~~

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'attuazione di un piano attuativo in caso di comprovata necessità di reperimento di parcheggi pubblici e di adeguamento della viabilità pubblica

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

Art. 17 Cambi d'uso

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

2. In presenza di trasformazione fisica, il provvedimento abilitativo è determinato con riferimento agli aspetti edilizi della trasformazione pur riguardando anche il mutamento della destinazione d'uso.

3. Ai sensi dell'art. 52 comma 2 della L. R. n. 12/2005 e s. m. i., non sono soggetti a comunicazione i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che interessano una superficie lorda di pavimento non superiore a m^2 150 per ogni unità immobiliare. Essi sono possibili comunque solo se consentiti dal P.G.T. e previo pagamento dei relativi oneri, se dovuti.

4. Se assentibili, i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie che prevedono l'insediamento di attività commerciali non di vicinato sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'art. 10 delle presenti NTA. Si stabilisce inoltre che:

- per la media distribuzione con superficie di vendita superiore a m^2 ~~600~~ 400 è necessario il reperimento della totalità delle aree per servizi pubblici;
- per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a m^2 ~~600~~ 400, è necessario il reperimento in loco almeno delle aree per parcheggi pubblici;
- In caso di accertata ammissibilità (urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica) dell'insediamento della struttura commerciale ed ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità delle aree per servizi pubblici, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50 %. Tale possibilità è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidenzii in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali anche agli insediamenti programmati.

5. Se assentibili, i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la realizzazione di opere edilizie sono subordinati alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'art. 10 delle presenti NTA nei casi seguenti:

- per la media distribuzione con superficie di vendita superiore a m² ~~600~~ 400 o comunque per interventi di modifica che interessano più del 25 % della SL ~~Slp~~ della/e unità immobiliari di proprietà oggetto dell'intervento. In tal caso è necessario il reperimento della totalità delle aree per servizi pubblici;
- per la media distribuzione con superficie di vendita non superiore a m² ~~600~~ 400 o comunque per interventi di modifica che interessano più del 25 % della SL ~~Slp~~ della/e unità immobiliari di proprietà oggetto dell'intervento. In tal caso è necessario il reperimento in loco almeno dei parcheggi pubblici;
- in caso di accertata ammissibilità (urbanistica, infrastrutturale, ambientale e tipologica) dell'insediamento della struttura commerciale ed ove non sia possibile il reperimento in loco della totalità degli aree per servizi pubblici, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50%. Tale possibilità è comunque vincolata ad una verifica di compatibilità infrastrutturale che evidenzii in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali anche agli insediamenti programmati.
- per funzioni terziarie e direzionali con SL ~~Slp~~ superiore a m² 400 o comunque per interventi di modifica che interessano più del 25% della SL ~~Slp~~ della/e unità immobiliari di proprietà oggetto dell'intervento. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle aree non a parcheggio.
- per funzioni ricettive e di somministrazione di alimenti e/o bevande con SL ~~Slp~~ superiore a m² 400 o comunque per interventi di modifica che interessano più del 25% della SL ~~Slp~~ della/e unità immobiliari di proprietà oggetto dell'intervento. In tal caso è concessa la monetizzazione parziale delle aree non a parcheggio.

6. In tutti i casi il cambio d'uso da agricolo ad altra destinazione è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento delle aree per servizi pubblici secondo le quantità di cui alla tabella dell'art. 10 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" delle presenti NTA. Negli altri casi, il titolo abilitativo o il permesso di costruire è comunque subordinato alla verifica delle condizioni infrastrutturali e della mancanza di criticità legate al sistema della sosta, con eventuale reperimento di aree a parcheggio anche private ad uso pubblico;

7. Nel caso di cambio di destinazione d'uso che comporti incrementi al fabbisogno di aree per servizi pubblici in piani attuativi non ancora convenzionati il lottizzante dovrà provvedere, mediante variante al piano stesso, al reperimento delle aree da destinare a aree per servizi pubblici mancanti a norma di legge. Di queste dovranno essere effettivamente cedute in loco almeno le aree a parcheggio.

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

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

Art. 18 Sottotetti e locali interrati esistenti

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis della LR 12/05 e s. m. e i., per sottotetto si intendono i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Ai fini della presente norma si distinguono i seguenti casi:

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

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

3. Per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione, il recupero dei sottotetti potrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima esistente mediante lievi modifiche della pendenza della falda. Tali modifiche

~~non potranno comportare comunque una pendenza minima inferiore al 15%.~~

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

- ~~• le aree dei Tessuti storici regolate dall'art. 26 delle presenti NTA e gli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole regolati dall'art. 32.3.1 delle presenti NTA, salvo che non siano alterati il profilo e le altezze degli edifici o di parti di edifici interessate dagli interventi;~~
- ~~• le Aree D1 – Artigianali/industriali del Tessuto consolidato regolate dall'art. 30.1 delle presenti NTA;~~
- ~~• le Aree del Campo da golf e attrezzature connesse regolate dall'art. 33 delle presenti NTA;~~
- ~~• le Aree per attività alberghiere e di ristorazione regolate dall'art. 34 delle presenti NTA;~~
- ~~• gli edifici, compresi quelli non adibiti ad usi agricoli, che si sviluppano anche solo in parte oltre il piano terra posti nelle Aree EC – Ambientali di collina regolati dagli artt. 32.3.2 e 32.2.2 delle presenti NTA;~~
- ~~• le parti che si sviluppano oltre il piano terra degli edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici regolati dall'artt. 32.3.2 delle presenti NTA.~~

4. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di m^2 1 ogni m^3 10 della volumetria resa abitativa e un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da atto da trasciversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere a tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

5. Le soluzioni progettuali per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti dovranno garantire, in ogni caso, compiutezza formale dei fronti dell'edificio ed avere allineamento verticale coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tale fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto.

~~6. Fermo restando quanto sopra, si disciplina:~~

~~a. Sottotetti esistenti al 31 dicembre 2005~~

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

- ~~• che gli edifici siano destinati a residenza per almeno il 25 % della Slp complessiva;~~
- ~~• che gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;~~
- ~~• che sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di m 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;~~
- ~~• che non siano modificate le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde;~~
- ~~• che siano previste idonee opere di isolamento termico.~~

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

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

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

~~È ammessa l'apertura di nuove finestre, lucernari, abbaini e terrazzi al fine di assicurare i requisiti di aeroilluminazione dei locali recuperati e per garantire il benessere degli abitanti.~~

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

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

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

~~e. Sottotetti di nuova costruzione~~

~~È ammessa la realizzazione di sottotetti esclusi dal calcolo della Slp alle seguenti condizioni:~~

- ~~• siano accessibili solo con scale non fisse;~~
- ~~• non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone;~~
- ~~• rispettino le disposizioni relative al calcolo della superficie lorda di pavimento Slp e dell'altezza massima degli edifici H di cui all'art. 5 delle presenti NTA.~~

~~6.7.~~ I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesaggistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale, secondo quanto stabilito dall'art. 64 della L. R. n. 12/2005.

7. In relazione al recupero dei vani e locali seminterrati si rimanda a quanto previsto dalla LR 7/17 e s. m. e i.

Art. 19 Recinzioni

1. I sistemi di recinzione devono essere realizzati in modo da assicurare decoro urbano, dignità di tecniche costruttiva, continuità di disegno, sagoma e materiali per l'intera recinzione, coerenza con l'intorno.

2. L'amministrazione comunale può non consentire la realizzazione di recinzioni ove, ritenga necessario assicurare continuità con gli spazi pubblici al contorno.

3. Fermo restando quanto sopra:

- Per il tessuto storico si rinvia a quanto disciplinato al relativo articolo delle presenti norme.
- Nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale sono ammesse recinzioni fino a m 1,80 di altezza, **cieche ovvero** con una parte cieca non superiore a m 0,60 calcolata dalla quota del terreno sistemato. Sono ammesse recinzioni diverse quando conseguano uno studio ambientale con propria dignità architettonica e che non determinino contrasto con l'ambiente circostante.
- Nelle aree di trasformazione o nelle aree in trasformazione prevalentemente residenziali sono ammesse recinzioni lungo le strade e di suddivisione dei lotti con le medesime caratteristiche del tessuto consolidato. Le recinzioni interne ai singoli lotti **dovranno essere omogenee. saranno costituite da siepi verdi, cespugli e reti metalliche.**
- Al fine di una maggiore tutela paesaggistica, è vietato in tutte le aree residenziali realizzare recinzioni di manufatti prefabbricati in cemento ed utilizzare filo spinato.
- Nel tessuto consolidato, da trasformare o in trasformazione prevalentemente produttivo, in ragione delle lavorazioni effettuate all'interno del lotto, sono ammesse recinzioni murarie fino a m 2,00 **previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio e nel rispetto di quanto previsto nel Nuovo Codice della Strada (DL 285/92 e s. m. e i.) e nel relativo Regolamento di Attuazione (DPR 495/92 e s. m. e i.) 2,50 purché con aspetto decoroso.**
- Nelle aree destinate all'agricoltura le recinzioni sono di norma vietate, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo stagionale, fatto salvo quanto diversamente specificato per le differenti aree in cui è suddiviso il territorio rurale e tranne che nei seguenti casi:
 - ove fossero indispensabili per la formazione di recinti di animali;
 - a protezione degli insediamenti, limitatamente all'ambito di stretta pertinenza dell'edificio o del complesso di edifici individuati dalle tavole di Uso del suolo;
 - per delimitare, fino a una superficie massima di m² 6.000, colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche.

Nelle aree destinate all'agricoltura l'autorizzazione delle recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità, inoltre per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse;

~~Ai fini del miglioramento del decoro urbano e della delimitazione degli spazi pubblici, è ammessa la possibilità di delimitare le aree del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, anche con recinzioni cieche in muratura intonacata, fino ad un massimo di m 1,80 di altezza, soltanto previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che, ne valuti la compatibilità in relazione al contesto e alle recinzioni limitrofe, in particolare all'interno del perimetro dei centri storici, nelle aree ad essi limitrofe e in prossimità di edifici e nuclei storici isolati, evitando nelle parti restanti del tessuto consolidato recinzioni cieche, come sopra descritte, che vadano a interrompere recinzioni esistenti, con caratteristiche omogenee differenti. Le recinzioni cieche, di cui sopra, dovranno essere costruite con materiali, modalità costruttive e colorazioni caratteristici della tradizione locale, con soprastanti copertine in pietra locale o coppi, evitando l'impiego di finiture ottenute mediante strollatura o graffiatura o altre finiture non tradizionali.~~

4. Le recinzioni a contatto con suoli non edificati o territorio agricolo dovranno essere realizzate con altezza massima di m 1,50 – mediante l'impiego di paletti in legno o ferro e rete metallica, staccionate in legno – comunque non cieche e tali da consentire il passaggio di piccoli animali, mediante l'inserimento di varchi di dimensione idonea al passaggio della fauna, nella misura di almeno uno ogni m 30, con esclusione di murature piene.

5. Le recinzioni qualora costruite in muratura ed atte a contenere terreno naturale o altro costituiscono costruzione al fine del rispetto delle distanze.

Art. 20 Ricostruzioni

1. ai sensi della lettera d) comma 1 dell'art.3 del DPR 380/2001 e s. m. e i. sono ricompresi fra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione e quelli volti al ripristino di edifici, o di parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purchè sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

~~E' ammessa la ricostruzione di edifici o di porzioni di edifici crollate purché ne sia provata la legittimità, sia del tutto evidente il sedime ed esista documentazione certa dello stato dell'immobile prima del crollo.~~

~~2. La ricostruzione è ammessa con permesso di costruzione. Se assentita dovrà produrre l'integrale ricostruzione dell'edificio crollato con eliminazione delle porzioni estranee all'impianto storico preesistente.~~

TITOLO V – TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 21 Raccordo con il D. P.

1. Il presente P.R. richiama, articola ed assume le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica delineate nel D. P. (art. 5 delle NTA del DP) specificandone eventualmente il disposto normativo. Quanto indicato nel D. P. si intende pertanto richiamato ed assunto nella presente disciplina, costituendo comunque riferimento per ulteriori azioni dirette o regolative non già previste e che si intendesse mettere in campo.
2. Il D. P. detta in particolare:
 - le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:
 - gli ambiti a prevalente caratterizzazione e le relative attenzioni e tutele, definiti nei relativi articoli del D. P. che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel presente P.R. Le indicazioni del D. P. si intendono pertanto richiamate ed assunte nella presente disciplina;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e disciplinate nel P. R. in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica. Come nel caso precedente, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel P. R..
 - la rete ecologica provinciale.
3. Il P.R. detta in particolare:
 - la disciplina puntuale delle aree di valore paesaggistico ed ecologico costituite da:
 - i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale assoggettati a tutela ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata;
 - le norme generali di tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso;
 - le regole ed i criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione nel territorio da esso disciplinato.

Art. 22 Aree di valore paesaggistico ed ecologico

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

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

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

Beni paesaggistici

- le bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere e) e d));
- le bellezze individue (art. 136, comma 1, lettera b));
- i fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142, comma 1, lettera c));
- i parchi e el riserve nazionali o regionali (art. 142, comma 1, lettera f));

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

- i complessi tutelati (art. 10, comma 3);
- gli ambiti di tutela indiretta – art. 45 e le aree di inedificabilità entro gli ambiti di tutela indiretta;

- i beni puntuali (art. 10, comma 3);
- le aree che presentano interesse archeologico (art. 10, comma 3).

In particolare, in comune di Corte Franca sono tutelati:

- il SIC e la Zps della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino (art. 142, comma 1, lettera f));
- il torrente Longarone (art. 142 comma 1, lettera c));
- l'insediamento dell'età del bronzo in località Valle delle Paiole (art. 10, comma 3);
- i beni culturali e gli immobili di interesse artistico, storico, monumentale, archeologico identificati con apposita simbologia nella Tavola dei Vincoli
 - Chiesa parrocchiale di S. Vitale
 - Edificio in v. Cavour e ex Chiesa di S. Vitale
 - Castello, complesso ex Chiesa di S. Salvatore
 - Cimitero di Borgonato
 - Chiesa di S. Maria del Monasterolo o di Zenighe
 - Palazzo D'Errico
 - Chiesa parrocchiale di S. Maria
 - Cimitero di Colombaro
 - Palazzo Ragnoli
 - Palazzo Torri con giardino e brolo annessi
 - Edificio in v. Bonomelli, 11
 - Complesso Cacciamatta con giardino, rustici e annessi
 - Complesso Villa già Panciera di Zoppola con giardino, parco, annessi e viale di accesso, con incluso Oratorio di S. Defendente/Chiesa dell'Immacolata
 - Aree di rispetto dei complessi Cacciamatta e Villa già Panciera di Zoppola
 - Palazzo Monti della Corte già Federici, con inclusa Chiesa di S. Cornelio
 - Chiesa parrocchiale di S. Martino
 - Chiesa di S. Eufemia
 - Cimitero di Nigoline
 - Villa Pizzini e parco con Chiesetta di S. Giulia
 - Edificio denominato "ex Bresciani", v. C. Battisti
 - Edificio in v. Roveglia
 - Chiesa parrocchiale SS. Cosma e Damiano
 - Cimitero di [Timoline](#)

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

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

b. Componenti del paesaggio e elementi della rete ecologica a sensibilità elevata

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

Sono distinte in:

Componenti del paesaggio fisico naturale

1. Pascoli, prati permanenti e non
2. Vegetazione palustre e delle torbiere. Zone umide
3. Boschi
4. Alberi Monumentali
5. Terrazzi e orli di terrazzo
6. Ambiti di cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri. Arco o cordone morenico. Rilievi isolati in basamento roccioso.
7. Sistemi sommitali dei cordoni morenici
8. Crinali del Monte Alto e Vallecole a V
9. Sorgenti e fontanili
10. Acque e corpi idrici naturali
11. Greenway principali della rete ecologica

Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale

12. Filari, alberature poderali e stradali
13. Vigneti
14. Uliveti
15. Frutteti
- 15.1 Altre colture specializzate
- 15.2 Seminativi e prati in rotazione
16. Reticolo idrico
- 16.1 Terrazzamenti e muri a secco con gradonature
- 16.2 Cascina
- 16.3 Malghe, baite, rustici

Componenti del paesaggio storico culturale

Rilevanze ed elementi di riconoscibilità dell'edificato

- 17 Palazzi e complessi di valenza
- 18 Ville ed annessi
- 19 omissis
- 20 Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero
- 21 Edifici industriali
- 22 Santella, edicola sacra, cappella
- 23 Viabilità storica
- 23.1 Rete ferroviaria storica

Componenti del paesaggio urbano

- 23.2 Centri e nuclei storici
- 23.3 Aree edificate (a destinazione produttiva e non)
 - Tessuto consolidato
 - 23.3.A a destinazione residenziale prevalente
 - 23.3.B a destinazione produttiva prevalente
 - 23.3.C a destinazione commerciale prevalente
 - Funzioni speciali
 - 23.3.D golf e aree ricettive
 - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblici
 - 23.3.E attrezzature per l'istruzione e di interesse comune
 - 23.3.F Verde pubblico, verde attrezzato e sportivo
 - 23.3.G Parcheggi
 - 23.3.H Servizi tecnologici
- 23.4 Altre aree edificate

Componenti del degrado

- 24 Ambiti di escavazione
- 25 Cave non attive
- 26 Ambiti ed elementi di degrado:

- 26.A. Centro commerciale
- 26.B. Acquasplash
- 26.C. Discoteca
- 26.D. Elettrodotti
- 26.1 Ambiti degradati soggetti ad usi diversi
- 27 Margini ambientali e varchi insediativi a rischio

Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio

- 28 Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali
- 29 Ambiti di elevato valore percettivo
- 30 Punti panoramici
- 31 Punti di visuale
- 32 Visuali cinematiche
- 33 Visuali dai sentieri di pianura
- 34 Sentieri di valenza paesaggistica
- 35 Itinerari di fruizione paesaggistica

Gli “Specchi d’acqua e vasche” individuati nelle tavole di “Uso del suolo” del P. R. costituiscono ulteriore precisazione di elementi del Reticolo idrico e per essi si applicano le prescrizioni del successivo punto 16 del presente articolo.

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

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

1. PASCOLI, PRATI PERMANENTI E NON

Descr.	Sono aree di limitata estensione in particolare inserite tra le aree boscate del Monte Alto e ne caratterizzano il paesaggio dei versanti, costituendo un elemento paesaggistico di grande rilevanza all’interno dell’omogeneità visiva delle ampie coperture boschive.
Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.2.
Ob.	Salvaguardia dei valori paesaggistici della componente attraverso la tutela e il mantenimento di un corretto equilibrio tra aree a prato e aree boscate. Tutela dell’assetto morfologico dei terreni. Favorire il mantenimento della viabilità agro-silvo-pastorale ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico e della fruizione escursionistica. Mantenimento della funzione ecologica

Prescrizioni	<p>Sono vietati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e vegetazionale, che devono essere comunque rispettati, anche dalle attività silvo-colturali; - l'apertura di nuove strade carrabili e la realizzazione di nuovi tracciati di viabilità agro-silvo-pastorale che non rispettano l'assetto paesaggistico tradizionale; - le recinzioni di qualsiasi tipo. <p>Sono ammessi solo interventi di difesa del suolo e di regimazione agro-silvo-pastorale, di adattamento e rettifica di infrastrutture a rete o puntuali esistenti (viarie, di servizio poderalo, acquedotti, reti di energia) a condizione di operare il recupero della fascia di territorio interessata e di utilizzare materiali, tecniche costruttive e tipologie dei manufatti in riferimento alla tradizione locale. Alle stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi alle reti infrastrutturali di interesse comunale e, in particolare per quanto riguarda i tracciati viari soltanto per finalità di protezione civile e antincendio, nonché di servizio poderalo. In tutti gli altri casi di interventi infrastrutturali a rete non rientranti tra quelli precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.</p> <p>Andranno favorite le manutenzioni che impediscano il progressivo avanzamento del bosco e la crescente cancellazione degli spazi a prato.</p>
--------------	---

2. VEGETAZIONE PALUSTRE E DELLE TORBIERE, ZONE UMIDE

Descr.	<p>Sono elementi che caratterizzano il paesaggio per il micro-clima indotto e per le particolarità naturalistiche che ospitano.</p> <p>Nel territorio comunale comprendono le torbiere e numerose aree situate nelle depressioni morfologiche presenti negli ambiti pedecollinari ove la particolare morfologia del terreno o la falda affiorante o la presenza di specchi d'acqua costituiscono l'ambiente ottimale per lo sviluppo di vegetazione igrofila e acquatica, costituita da prati sortumosi e canneti.</p>
Rif.	<p>PTCP, Artt. 76, 78, 79, 80 e 81 Norme tecniche di attuazione.</p> <p>PTCP, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.4.</p> <p>PIF, Titoli II e III delle Norme Tecniche di Attuazione, Allegato n. 2 – Boschi di particolare pregio ecologico, Ambito n. 1 e Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali, Macroarea 7.</p> <p>Piano di Gestione della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino.</p> <p>PGT, PR, Artt. 32.4.1 e 32.4.2 Norme tecniche di attuazione.</p>
Ob.	<p>Tutela delle zone umide e del relativo ecosistema e mantenimento del regime idrico che garantisce la loro sopravvivenza, data l'elevata vulnerabilità agli agenti inquinanti, che si configurano come distruttivi del sistema (degrado della vegetazione caratteristica).</p> <p>Conservazione della qualità e della varietà della flora e della fauna ospitate.</p> <p>Recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse, finalizzato al ripristino dell'equilibrio preesistente.</p> <p>Mantenimento della funzione ecologica e, per le torbiere, di "corridoio ecologico".</p>
Prescrizioni	<p>Nella Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino valgono le norme del Piano di Gestione alle quali si rimanda.</p> <p>Per le formazioni forestali presenti nella Riserva Naturale valgono le Norme Selvicolturali del PIF, Allegato n. 3, Macroarea 7, alle quali si rimanda.</p> <p>Nelle zone umide sono vietati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di trasformazione e manomissione diretta o indiretta; - opere di drenaggio e/o interrimento; - la formazione di depositi di materiali di ogni genere e l'immissione di sostanze inquinanti; - attività di tipo agricolo che alterino l'equilibrio ecologico e paesaggistico della componente. <p>Nelle zone umide sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di mantenimento e miglioramento della funzione ecologica e della vegetazione arborea; - l'uso scientifico, culturale e ricreativo soltanto senza installazione di strutture permanenti o semipermanenti.

3. BOSCHI

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

4. ALBERI MONUMENTALI

Descr.	Sono alberi, isolati o facenti parte di formazioni boschive, di elevato pregio naturalistico e storico, nonché di interesse paesaggistico e culturale, che costituiscono elementi di forte connotazione del paesaggio rurale e urbano, che per età o dimensioni possono essere considerati rari esemplari di notevole maestosità e longevità, o che hanno specifici riferimenti a eventi o memorie significativi dal punto di vista storico-culturale oppure a tradizioni locali.
Rif.	PTCP vigente, art. 75 Norme tecniche di attuazione. PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.6.
Ob.	Tutela e valorizzazione della componente e miglioramento del contesto territoriale e ambientale.
Prescrizioni	È vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentale. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi monumentali, nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di enti o amministrazioni diverse ai sensi delle norme vigenti, devono essere autorizzati dal comune, previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in materia agronomico-forestale e fitosanitaria. L'abbattimento degli alberi monumentali può avvenire soltanto per esigenze di pubblica incolumità o fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative volte ad evitarne l'abbattimento.

5. TERRAZZI E ORLI DI TERRAZZO

Descr.	La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di terrazzi e orli di terrazzo che definiscono situazioni di grande rilevanza paesaggistica. I terrazzi morfologici sono il risultato del modellamento operato in parte dai ghiacciai e in parte dall'alternarsi di fasi di deposizione e incisione ad opera dei corsi d'acqua. Gli orli di terrazzo disegnano in quota l'andamento delle valli.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.8.

Ob.	<p>Tutela dei caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.</p> <p>Tutela della valenza percettiva e simbolica del disegno territoriale originario.</p>
Prescrizioni	<p>Sono vietati gli interventi che possono modificare l’assetto morfologico naturale, compresi quelli dovuti a esigenze di razionalizzazione dell’attività agricola.</p> <p>Sono vietati l’utilizzo degli ambiti prossimi agli orli e alle scarpate di terrazzo per usi diversi da quelli agricoli o forestali o finalizzati al riassetto idrogeologico.</p> <p>Nella costruzione di eventuali infrastrutture viarie, solo a carattere agro-silvo-pastorale, o di infrastrutture a rete dovrà essere evitato l’intaglio dei ripiani, privilegiando il passaggio a margine degli stessi.</p>

6. AMBITI DI CORDONI MORENICI, MORFOLOGIE GLACIALI, MORFOLOGIE LACUSTRI. ARCO O CORDONE MORENICO. RILIEVI ISOLATI IN BASAMENTO ROCCIOSO

Descr.	<p>Il territorio comunale è in prevalenza caratterizzato dalla diffusa presenza di morfologie glaciali, tra cui il paleoalveo dello scaricatore fluvioglaciale del torrente Longarone e i cordoni morenici, nonché da alcuni rilievi in basamento roccioso isolati nelle piane pedecollinari, che definiscono un insieme di situazioni di grande rilevanza paesaggistica.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.9.</p>
Ob.	<p>Tutela dei caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.</p> <p>Tutela della valenza percettiva e simbolica del disegno territoriale originario, data l’elevata riconoscibilità degli elementi costitutivi.</p> <p>Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea, in particolare intorno a edifici e manufatti.</p>
Prescrizioni	<p>Sono vietati gli interventi che possono alterare la morfologia naturale e la consistenza fisica delle emergenze.</p> <p>Non sono ammesse trasformazioni e rimodellazioni del territorio per esigenze di razionalizzazione dell’attività agricola, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.</p> <p>Sono ammessi solo interventi di adattamento e rettifica di infrastrutture a rete o puntuali esistenti (viarie, di servizio podereale, acquedotti, reti di energia) a condizione di operare il recupero della fascia di territorio interessata e di utilizzare materiali, tecniche costruttive e tipologie dei manufatti in riferimento alla tradizione locale. Alle stesse condizioni sono ammessi limitati interventi ex-novo relativi alle reti infrastrutturali di interesse comunale e, in particolare per quanto riguarda i tracciati viari soltanto per finalità di protezione civile e antincendio, nonché di servizio podereale. In tutti gli altri casi di interventi infrastrutturali a rete non rientranti tra quelli precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell’Impatto Ambientale dei medesimi.</p> <p>L’eventuale costruzione o ampliamento di strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesaggistico, seguendo le curve di livello della morfologia naturale ed evitando muri di sostegno di forte impatto percettivo.</p> <p>Nella costruzione di eventuali infrastrutture viarie, anche a carattere agro-silvo-pastorale, e di infrastrutture a rete, in particolare di elettrodotti, si dovrà evitare l’intaglio dei ripiani, privilegiando il passaggio a margine degli stessi.</p> <p>L’installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi, qualora specificamente ammessa dal P. R., dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesaggistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi e con la massima attenzione e cautela nella collocazione.</p> <p>Per tutti gli interventi edilizi ammessi dal PGT dovranno essere garantite condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente mediante un corretto rapporto e un’assonanza morfologica e tipologica tra l’edificato esistente e il nuovo, prevedendo eventuali opere di mitigazione paesaggistica degli effetti.</p>

7. SISTEMI SOMMITALI DEI CORDONI MORENICI

Descr.	<p>Sono formazioni geologiche di grande rilevanza paesaggistica che danno luogo a morfologie presenti nel paesaggio collinare e pedecollinare del territorio comunale.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.10.</p>

Ob.	<p>Tutela dei caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.</p> <p>Tutela della valenza percettiva e simbolica del disegno territoriale originario, data l'elevata riconoscibilità degli elementi costitutivi.</p> <p>Mantenimento e miglioramento della vegetazione arborea, in particolare intorno a edifici e manufatti.</p>
Prescrizioni	<p>Sono vietati gli interventi che possono alterare la morfologia naturale e la consistenza fisica delle emergenze.</p> <p>Non sono ammesse trasformazioni e rimodellazioni del territorio per esigenze di razionalizzazione dell'attività agricola, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.</p> <p>Sono ammessi solo interventi di adattamento e rettifica di infrastrutture a rete o puntuali esistenti (viarie, di servizio podereale, acquedotti, reti di energia) a condizione di operare il recupero della fascia di territorio interessata e di utilizzare materiali, tecniche costruttive e tipologie dei manufatti in riferimento alla tradizione locale. Alle stesse condizioni sono ammessi limitati interventi ex-novo relativi alle reti infrastrutturali di interesse comunale e tracciati viari di servizio podereale. Dovrà essere evitata l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi. In tutti gli altri casi di interventi infrastrutturali a rete non rientranti tra quelli precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.</p> <p>Per tutti gli interventi edilizi ammessi dal PGT dovranno essere garantite condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente mediante un corretto rapporto e un'assonanza morfologica e tipologica tra l'edificato esistente e il nuovo, prevedendo eventuali opere di mitigazione paesaggistica degli effetti.</p>

8. CRINALI DEL MONTE ALTO E VALLECOLE A V

Descr.	<p>Sono presenti sul del Monte Alto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i crinali sono le energie di rilievo e costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici principali e secondari, assumendo rilevanza paesaggistica in considerazione dell'elevata percezione visuale e della forte caratterizzazione del paesaggio; - sono piccole valli solcate da corsi d'acqua che definiscono i bacini idrografici minori sui versanti del monte.
Rif.	<p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.12.</p>
Ob.	<p>Tutela dell'assetto idrico di superficie e conservazione della morfologia dei tracciati, degli alvei e delle aree circostanti.</p> <p>Tutela dell'immagine paesaggistica originaria e mantenimento degli ambiti boscati sommitali e dei prati pascoli di quota.</p>
Prescrizioni	<p>Sono vietati gli interventi che possono alterare la morfologia naturale, gli assetti vegetazionali e la percezione visiva.</p> <p>È vietata l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi.</p> <p>Nelle vallecole sono ammessi interventi di sola manutenzione sugli alvei ai fini del riassetto idrogeologico.</p>

9. SORGENTI E FONTANILI

Descr.	<p>Le risorgive e i fontanili sono presenti in corrispondenza delle numerose aree umide, situate tra i cordoni morenici negli ambiti pedecollinari, ove la falda affiorante o particolari depressioni morfologiche, anche in conseguenza di remote attività di escavazione, determinano un ristagno idrico nel terreno favorevole all'insediamento della vegetazione igrofila e acquatica.</p> <p>Rappresentano elementi importanti per la rete ecologica e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, art. 76 Norme tecniche di attuazione.</p> <p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.13.</p>
Ob.	<p>Tutela del valore idrologico, ecologico e scientifico delle risorgive e/o fontanili in considerazione dell'elevata vulnerabilità delle acque superficiali e sotterranee.</p> <p>Tutela della morfologia e conservazione della funzionalità e della qualità delle acque.</p> <p>Disincentivazione entro adeguate fasce di rispetto di colture agricole che possono compromettere l'equilibrio esistente</p>

Prescrizioni	<p>È vietata la soppressione delle risorgive e dei fontanili, l'interramento o qualunque intervento di trasformazione e manomissione diretta o indiretta anche volto a permetterne l'utilizzo a fini agricoli;</p> <p>Sono vietati interventi di alterazione del regime idrico che garantisce la sopravvivenza dei fontanili.</p> <p>Tutte le risorgive e i fontanili attivi e passibili di recupero, come individuati nelle tavv. C8, P1, P2 e P4 del D. P., sono sottoposti a tutela per una fascia circostante di m 20 all'interno della quale no sono ammessi, nuove costruzioni, recinzioni e cambiamenti delle destinazioni colturali.</p> <p>Per gli interventi di recupero si dovranno adottare le tecniche della bioingegneria naturalistica.</p>
--------------	--

10. ACQUE E CORPI IDRICI NATURALI

Descr.	<p>Individua il corpo idrico del torrente Longarone, nel tratto a valle dell'abitato di Nigoline, che con il suo alveo caratterizza il paesaggio della parte meridionale del territorio comunale. Si tratta del corso d'acqua più importante in ambito comunale che scorre nel solco vallivo, inciso e ribassato del paleoalveo dello scaricatore fluvioglaciale dell'area sebina, che costituisce un elemento di elevato valore paesaggistico e ambientale, nonché di particolare interesse scientifico.</p>
Rif.	<p>PTCP vigente, Artt. 40, 41 e 42 Norme tecniche di attuazione.</p> <p>PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio fisico e naturale I.14.</p>
Ob.	<p>Tutela idrogeologica</p> <p>Tutela della qualità e della quantità delle acque; eliminazione della presenza di fenomeni di inquinamento</p> <p>Conservazione della morfologia del tracciato, dell'alveo e delle aree circostanti.</p> <p>Tutela della vegetazione ripariale ed introduzione di processi di rinaturalizzazione spontanea;</p> <p>Mantenimento della funzione di "corridoio ecologico"</p>
Prescrizioni	<p>Il corso d'acqua deve essere mantenuto, nei tratti a cielo aperto, con il suo corso attuale e stato naturale delle sponde. Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, modifiche delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.</p> <p>Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque, la riduzione delle sedi di deflusso.</p> <p>L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria.</p> <p>Deve essere conservata la vegetazione quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi, con particolare riguardo per i filari alberati. Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari</p> <p>Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.</p> <p>Vanno rispettate le distanze disciplinate dalla normativa vigente e dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore.</p> <p>Per la realizzazione di pavimentazioni impermeabili o semipermeabili dovranno essere rispettate le distanze di m 10 misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argine, in rilevato, dalla sommità della sponda.</p>

11. GREENWAY PRINCIPALI DELLA RETE ECOLOGICA

Descr.	<p>È il percorso della rete prevista dal Piano Sentieristico provinciale che collega il Monte Alto alle Torbiere e al crinale del grande arco morenico della Franciacorta, individuato come elemento principale della Rete ecologica provinciale, ove possono essere realizzati interventi di appoggio per la rete ecologica stessa.</p>
Rif.	<p>PTCP, artt. 79, 80 e 81 Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Rete ecologica PTCP vigente e Indirizzi per la rete ecologica provinciale (Variante di adeguamento del PTCP alla L. R. n. 12/2005), BS 21 Greenway principali.</p>
Ob.	<p>Favorire lungo la greenway interventi di rinaturazione diffusa (siepi, filari, piccoli nuclei boscati) finalizzati al miglioramento dell'ambiente percepito e della biodiversità locale percepibile, alla costituzione dei punti di appoggio per i percorsi ciclo-pedonali, ecc..</p>

Prescrizioni	<p>Va conservata e mantenuta in buono stato la viabilità campestre.</p> <p>Devono essere tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono il percorso di interesse paesaggistico e ambientale (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.).</p> <p>Gli interventi di trasformazione eventualmente ammessi fuori dal perimetro del territorio edificato non devono in alcun modo limitare le visuali panoramiche lungo il percorso e pregiudicare gli obiettivi di funzionalità ecologica sopra riportati.</p>
--------------	--

12. FILARI, ALBERATURE PODERALI E STRADALI

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

13. VIGNETI

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

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

14. ULIVETI. 15. FRUTTETI. 15.1. ALTRE COLTURE SPECIALIZZATE

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

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

15.2. SEMINATIVI E PRATI IN ROTAZIONE

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

16. RETICOLO IDRICO

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

Prescrizioni	<p>Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde. Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.</p> <p>Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque, la riduzione delle sedi di deflusso.</p> <p>L'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria.</p> <p>Deve essere conservata la vegetazione ripariale, agricola e stradale – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici. Va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;</p> <p>Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.</p> <p>Vanno rispettate le distanze dai corsi d'acqua disciplinate dalla normativa vigente e dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore.</p> <p>Per la realizzazione di pavimentazioni impermeabili o semipermeabili dovranno essere rispettate le stesse distanze delle fasce di rispetto previste dal Regolamento comunale per il reticolo idrico minore, misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argine, in rilevato, dalla sommità della sponda.</p> <p>Nel rispetto dell'Art. 18 del citato "Regolamento normativo", per i corsi d'acqua del reticolo residuale sono ammessi interventi, solo previo studio idraulico, in funzione dell'attuazione di programmi di riordino e/o risanamento delle acque o che prevedano modifiche dell' assetto esistente, anche con spostamento di tracciato, a condizione di mantenere o ripristinare l'equilibrio idraulico e conservare e/o ricostituire le formazioni vegetali lungo le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua, prevedendo di utilizzare rigorosamente, per le opere di consolidamento delle sponde e di regimazione delle acque, tecniche di bioingegneria naturalistica, secondo quanto indicato nella D. G. R. 29 febbraio 2000, n. VI/48740.</p>
--------------	--

16.1. TERRAZZAMENTI CON MURI A SECCO E GRADONATURE

Descr.	Sono modellamenti di versanti ripidi con gradoni per la coltivazione agricola che caratterizzano alcuni ambiti del paesaggio locale: ai piedi della valle di S. Eufemia a nord ovest di Nigoline, alle pendici del Monte Alto a ovest del nucleo di S. Maria di Zenighe a nord di Colombaro, sul versante est del rilievo del Castello di Borgonato.
Rif.	PTCP, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale II.9.
Ob.	Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie e dei manufatti che le caratterizzano.
Prescrizioni	<p>Non sono ammessi trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.</p> <p>È assolutamente vietata l'eliminazione dei terrazzamenti, che vanno mantenuti in piena efficienza, mediante opportune opere di manutenzione, quali il ripristino di parti lesionate o il rifacimento, mediante l'impiego di materiale litoide e di tecniche costruttive dello stesso tipo di quelli esistenti, nonché il mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.</p>

RILEVANZE ED ELEMENTI DI RICONOSCIBILITÀ DELL'EDIFICATO

17. PALAZZI E COMPLESSI DI VALENZA. 18. VILLE ED ANNESSI. 16.2 CASCINE. 16.3. MALGHE, BAITE, RUSTICI. 20. CHIESA, PARROCCHIA, PIEVE, SANTUARIO, CIMITERO. 21 EDIFICI INDUSTRIALI. 22. SANTELLA, EDICOLA SACRA, CAPPELLA.

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

23. VIABILITÀ STORICA

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

23.1. RETE FERROVIARIA STORICA

Descr.	Il territorio di Corte Franca è attraversato da un tratto della ferrovia Brescia-Iseo-Edolo che costituisce un'importante testimonianza della dotazione storica infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio. Il percorso, in prevalenza, conserva il rapporto visuale originario con l'ambiente agricolo e/o naturale circostante, tra i più significativi della Franciacorta.
--------	--

Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componente del paesaggio storico culturale III.3.
Ob.	Conservazione e valorizzazione.
Prescrizioni	Le fasce di rispetto ferroviario dovranno preservare dalla perdita del rapporto percettivo con la campagna e, nei tratti ove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, dovranno essere libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. Eventuali ampliamenti dell’edificazione esistente lungo tale tracciato dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesaggistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale rurale o naturale). Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

23.2. CENTRI E NUCLEI STORICI

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

23.3. AREE EDIFICATE (A DESTINAZIONI PRODUTTIVE E NON), TESSUTO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PREVALENTE 23.3.A RESIDENZIALE, 23.3.B PRODUTTIVA, 23.3.C COMMERCIALE, FUNZIONI SPECIALI 23.3.D GOLF E AREE RICETTIVE, ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO 23.3.E ATTREZZATURE PER L’ISTRUZIONE E DI INTERESSE COMUNE, 23.3.F VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO, 23.3.G PARCHEGGI, 23.3.H SERVIZI TECNOLOGICI. 23.4 ALTRE AREE EDIFICATE.

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

24. AMBITI DI ESCAVAZIONE. 25. CAVE NON ATTIVE.

Descr.	Sono le aree interessate da attività estrattive anche dismesse.
--------	---

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

26. AMBITI E ELEMENTI DI DEGRADO: 26.A. CENTRO COMMERCIALE; 26.B. ACQUASPLASH; 26.C. DISCOTECA; 26.D. ELETTRODOTTI. 26.1 AMBITI DEGRADATI SOGGETTI A USI DIVERSI

Descr.	Sono gli ambiti e gli elementi che con la loro presenza costituiscono fattori di degrado a causa del forte impatto ambientale e/o delle conseguenze sulle visuali paesaggistiche. In particolare gli elettrodotti sono un elemento del tutto estraneo alle componenti naturali e ai manufatti del paesaggio antropico.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componenti di criticità e degrado del paesaggio, V.2. Piano Paesaggistico del PTR, Vol. 7, Piani di sistema: 1 Infrastrutture a rete.
Ob.	Ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e dei loro contesti: recupero delle valenze paesaggistiche degli ambiti degradati, ripristino di condizioni di coerenza e di ricomposizione dei rapporti con la struttura insediativa urbana e/o miglioramento delle condizioni d'integrazione paesaggistica degli ambiti extra-urbani.
Prescrizioni	Il PGT prevede: la sostituzione della discoteca con destinazioni compatibili e mediante interventi di riqualificazione e miglioramento dell'inserimento nel contesto; la mitigazione del Centro Commerciale con la formazione di una fascia boscata compatibile con gli habitat della riserva delle torbiere e in grado di occultarlo completamente alla vista dalla riserva e dall'area sensibile interposta; il completamento dell'interramento in ambito urbano dell'elettrodotto che attraversa a sud l'abitato di Nigoline; la riconversione/riqualificazione delle aree del deposito di ghiaia, dell'autodemolizione e dell'allevamento intensivo esistenti in v. Malpensa. Al Piano delle Regole sono demandate le norme per il miglioramento delle relazioni paesaggistiche e delle condizioni di inserimento nei diversi contesti, in particolare: per gli elettrodotti esistenti gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente e gli indirizzi di miglioramento dei piani di sistema sovraordinati per le infrastrutture a rete (accorpamento di linee parallele, varianti di tracciato in situazioni di alto pregio paesaggistico-ambientale).

27. MARGINI AMBIENTALI E VARCHI INSEDIATIVI A RISCHIO

Descr.	Sono ambiti rimasti ineditati a seguito dei processi di urbanizzazione che hanno prodotto una significativa antropizzazione e frammentazione del territorio, che sono caratterizzati da fattori di naturalità residua e che costituiscono dei varchi tra gli insediamenti la cui chiusura potrebbe pregiudicare la continuità degli ambiti agricoli e la realizzazione di corridoi ecologici.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. “Il sistema del paesaggio e dei beni storici” – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; componenti del paesaggio urbano, IV.6.
Ob.	Mantenere un livello elevato di continuità del territorio rurale aperto, evitando la frammentazione delle aree agricole e la formazione di aree agricole marginali. Tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo come elemento strutturante del territorio. Evitare fenomeni di conurbazione o di eccessiva perdita di rilevanza delle componenti paesaggistiche interessate. Tutelare dimensioni spaziali essenziali per lo sviluppo della rete ecologica.

Prescrizioni	In caso di interventi ammessi dal PGT è da privilegiare la costruzione di scelte insediative e infrastrutturali il più possibile compatte e di dimensioni contenute, prevedendo l'eventuale mitigazione degli effetti sul quadro paesaggistico percepito alla scala di contesto. Devono essere conservati e potenziati gli elementi vegetazionali esistenti, nonché valorizzati i percorsi esistenti.
--------------	--

28. LUOGHI DI RILEVANZA PAESISTICA E PERCETTIVA CARATTERIZZATI DA BENI STORICI PUNTUALI. 29. AMBITI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO.

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

30. PUNTI PANORAMICI. 31. PUNTI DI VISUALE. 32. VISUALI CINEMATICHE. 33. VISUALI DAI SENTIERI DI PIANURA. 34. SENTIERI DI VALENZA PAESAGGISTICA. 35. ITINERARI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA

Descr.	Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.
Rif.	PTCP vigente, Allegato I alle N. T. A. "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" – Disciplina per la tutela e la valorizzazione delle componenti del paesaggio della Provincia di Brescia; rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio VI.6 e 7.
Criticità	Riduzione della dimensione del campo di fruizione visiva Introduzione di elementi di disturbo visivo Deterioramento del quadro paesistico percepito
Indirizzi	Evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti; salvaguardare prioritariamente le direttrici visive di maggiore sensibilità presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, ossia le direttrici che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico — quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico-culturali (architetture e insediamenti) — o viste di particolare profondità e ampiezza; lungo tali direttrici e nell'immediato intorno dovranno essere impediti le trasformazioni che comportino la perdita o la riduzione delle possibilità di fruizione visiva, come per esempio depositi all'aperto, accatastamenti di materiali, altezze eccessive, ecc.. In particolare sono incompatibili gli interventi fuori scala e fuori misura rispetto al contesto (intendendo con ciò interventi di dimensioni tali da creare un antagonismo visivo con gli insediamenti consolidati o le strutture esistenti, con gli elementi del paesaggio agrario e naturale, o incompatibili con i limitati spazi a disposizione). vietare la cartellonistica pubblicitaria lungo i percorsi panoramici e in prossimità dei siti panoramici; incentivare tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate, ecc.), anche attraverso l'eliminazione di singoli esemplari arborei o arbustivi che ocludano le visuali panoramiche.

Art. 23 Tutela e potenziamento del patrimonio vegetale diffuso

1. È vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti, isolati, disposti a filari o a gruppi, quando il loro diametro, misurato ad un metro da terra, sia superiore a m 0,25 nonché della vegetazione arbustiva ripariale, salvo per motivi di sicurezza, di incolumità o fitosanitari o in presenza di:

- progetti di riqualificazione ambientale;
- progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
- essenze improprie al decoro del verde;

In tutti i casi sopra citati è obbligatoria l'autorizzazione preventiva e dovrà essere comunque prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo.

Non sono oggetto del precedente divieto gli alberi da frutto e gli alberi che costituiscono colture arboree specializzate con finalità produttive ed a rapido accrescimento (arboricoltura da legno).

2. Il taglio dei boschi deve essere autorizzato dagli organi competenti ai sensi della L. R. n. 31/2009 e della L. R. n. 12/2005, nel rispetto delle NTA del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia Titolo III e del relativo Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali per le Macroaree 3, 6, 7 e 9, in cui il territorio comunale è inserito. A tali organi spetta anche la definizione delle misure di compensazione.

3. Negli interventi sia pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde, sulla base di un progetto, da allegare all'istanza di permesso di costruzione o DIA, che dovrà indicare la scelta e l'ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini con utilizzo di specie vegetazionali autoctone, rispettando i seguenti criteri:

- nei progetti di strade urbane o di quartiere dovrà sempre essere verificata la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
- nei progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane o di opere di sistemazione idraulica, dovrà essere posta particolare attenzione alla sistemazione paesaggistica con vegetazione, di scarpate, terrapieni, svincoli;
- i parcheggi pubblici e privati con spazi per la sosta superiori a 6 veicoli devono essere piantumati in ragione di un albero ogni 3 posti auto;
- gli spazi di piantumazione in ambito pubblico di nuova realizzazione dovranno avere dimensioni non inferiori a m² 2;
- negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, di norma, l'adeguata piantumazione di almeno 1/2 della superficie filtrante per le zone prevalentemente residenziali, e di almeno 1/3 delle superfici a verde per le zone produttive.

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

La seguente tabella non costituisce riferimento per le aree della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino e della "Zona AS" – Area Sensibile della riserva nelle quali si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione della riserva, pertanto le specie da introdurre in tali aree saranno sottoposte a verifica del Comitato Scientifico.

SPECIE	SPECIE	Aree urbane			Territorio rurale				
		Strade e piazze	Parcheggi	Verde pubblico e sportivo	Giardini privati	Rimboschimenti	Corsi d'acqua	Filari interpoderali	Strade
Nome scientifico	Nome comune								
ALBERI									
Acer campestre	Acero campestre	•	•	•	•	•		•	•
Acer platanoides	Acero riccio	•	•	•	•	•		•	•
Acer platanoides Crimson King	Acero riccio Crimson King	•	•	•	•	•			
Acer pseudoplatanus	Acero di monte	•	•	•	•	•		•	•
Acer saccharinum	Acero saccharino	•	•	•	•	•			
Aesculus hippocastanum	Ippocastano	•	•	•	•	•			
Alnus incana	Ontano bianco						•		
Alnus glutinosa	Ontano nero						•	•	
Carpinus betulus	Carpino bianco	•	•	•	•	•	•	•	•
Celtis australis	Bagolaro	•	•	•	•	•			•
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda	•		•	•	•			
Cupressus sempervirens	Cipresso	•	•	•	•	•			•
Fraxinus excelsior	Frassino	•	•	•	•	•		•	•
Fraxinus ornus	Orniello	•	•	•	•	•		•	•
Ginkgo biloba	Ginkgo	•	•	•	•	•			
Juglans nigra	Noce nero			•	•	•		•	•
Juglans regia	Noce			•	•	•		•	•
Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani	•	•	•	•	•			
Magnolia grandiflora	Magnolia			•	•	•			
Morus alba	Gelso	•	•	•	•	•		•	•
Morus nigra	Gelso	•	•	•	•	•		•	•
Ostrya carpinifolia	Carpino nero	•	•	•	•	•		•	•
Pistacius terebinthus	Terebinto			•	•	•		•	
Platanus (specie varie)	Platano	•	•	•	•	•		•	•
Populus alba	Pioppo bianco			•	•	•		•	•
Populus canadensis	Pioppo del Canada		•	•	•	•		•	•
Populus canescens	Pioppo gatterino		•	•	•	•		•	•
Populus tremula	Pioppo tremulo		•	•	•	•		•	•
Prunus avium	Ciliegio selvatico			•	•	•			
Prunus cerasifera	Mirabolano	•	•	•	•	•		•	•
Prunus cerasus	Ciliegio montano			•	•	•		•	•
Quercus cerris	Cerro	•	•	•	•	•		•	•
Quercus petraea	Rovere	•	•	•	•	•		•	•
Quercus pubescens	Roverella	•	•	•	•	•		•	•
Quercus robur	Quercia (Farnia)	•	•	•	•	•		•	•
Salix alba	Salice			•	•	•		•	•

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

Art. 24 Esame paesaggistico dei progetti e valutazioni ambientali

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

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

2. Costituiscono riferimento per l'esame dell'impatto paesaggistico dei progetti:

- Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione paesaggistica sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0), Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati (C2);
- Con valore orientativo, la descrizione e ricognizione del territorio schematizzata nella carta del paesaggio costituita dalle tavole Sistema insediativo storico (C7) e Sistemi paesistici e percezione del territorio (C8) e nell'elaborato Quadro conoscitivo e ricognitivo (C0),
- Con valore prescrittivo, la classificazione del territorio in classi di sensibilità paesaggistica riportata nella Carta della sensibilità paesaggistica (P3) e gli indirizzi di tutela e valorizzazione riportati nelle NTA del Documento di Piano Art. 5 e Titolo III, artt. da 10 a 14 e Matrice di valutazione della sensibilità (P0b del DP), nonché nel Titolo V "Tutela dell'ambiente e del paesaggio" delle presenti NTA (P0 del PR).

3. In caso di interventi in aree facenti parte di ambiti interessati da classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità. In caso di interventi in aree interessate da componenti del paesaggio classi differenti si applica la classe di maggior sensibilità. posti a confine fra due classi si applica la

4. Gli interventi soggetti a procedure di verifica e valutazione di impatto ambientale, nonché di valutazione ambientale strategica, sono individuati e normati dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente in materia. Il presente PGT ed il relativo Rapporto Ambientale, costituisce riferimento per l'espressione del parere comunale nell'ambito della VIA.

Art. 24BIS Rete Ecologica Comunale

1. La rete ecologica comunale, così come individuata nella tavola P6 del Piano delle Regole "Carta della Rete Ecologica Comunale" (elaborato grafico a supporto del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole), costituisce la traduzione alla scala locale della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) ed è concepita come un'infrastruttura di servizio.

2. Gli indirizzi della RER e della REP e quelli della REC riportati nel relativo allegato "Relazione e indirizzi per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale", sono legati alla singola categoria di elementi costitutivi e si applicano in tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle aree omogenee, in cui tali elementi si trovano, e dalle relative norme.

3. In particolare, per le maggiori situazioni di conflitto della rete con le principali barriere infrastrutturali, puntualmente individuate nella "Carta della Rete Ecologica Comunale", gli interventi di deframmentazione dovranno essere attuati secondo le specifiche indicazioni riportate nell'elaborato "Relazione e indirizzi per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale", rifacendosi agli esempi più appropriati riportati nella stessa carta della REC.

TITOLO VI – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 25 Disposizioni generali

1. Il Piano delle Regole individua ambiti del territorio comunale costituiti da aree edificate, edificabili e non edificabili, delimitati da perimetri e classificati secondo le definizioni previste dalla L. R. n. 12/2005 e s. m. i., ovvero:

Tessuto storico

- A1 – Edifici di interesse monumentale;
- A2 – Edifici di particolare pregio storico e architettonico;
- A3 – Edifici di interesse storico ambientale;
- A4 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni;
- A5 – Aree di recupero soggette a piano attuativo;
- A6 – Giardini storici;
- A7 – Broli, verde a giardino e parco privato.

Tessuto consolidato

- Aree B.I – Residenziali a densità alta
- Aree B.II – Residenziali a densità medio-alta
- Aree B.III – Residenziali a densità media
- Aree B.IV – Residenziali a densità medio-bassa
- Aree B.V – Residenziali a densità bassa
- Aree B.VI – Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione

Aree verdi a giardino, parco privato, brolo, orto

- Aree D1 – Artigianali/industriali
- Aree D2 – Commerciali
- Aree D3 – Piazzali privati a servizio di attività artigianali/industriali o commerciali esistenti

Tessuto in trasformazione

- C_att - Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati
- D1_att - Aree a destinazione produttiva prevalente in piani attuativi approvati
- D2_att - Aree a destinazione commerciale prevalente in piani attuativi approvati
- PdR_att - Ambiti di recupero in piani attuativi approvati

Territorio rurale

- Aree agricole
- Aree EP – Agricole
- Aree EF – Floro-vivaistiche

- Aree agricole con caratteri paesaggistici
- Aree ES – Agricole di salvaguardia
- Aree EC – Ambientali di collina
- Aree EA – Di rispetto ambientale

Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino

Zone umide

Aree a vegetazione idrofila

Aree di tutela archeologica e monumentale

2. Il Piano delle Regole recepisce dal Documento di Piano, le aree di trasformazione AT e, dal Piano dei servizi, i servizi esistenti ed i servizi di progetto e le aree a verde e di permeabilità ecologica.

3. Nel centro abitato, **così come definito dall'art.4 del DPR 285/92**, qualunque sia la destinazione prevalente, non è mai ammesso l'insediamento di nuove industrie insalubri di prima classe come classificate dal D. M. 5 settembre 1994 e di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. n. 334/1999.

4. Le funzioni di interesse pubblico in ambiti ~~in~~ disciplinati dal Piano dei Servizi o dal Documento di Piano sono normate come segue:

- funzioni quali parcheggi pubblici (I4) e verde pubblico (I3), fatta eccezione per le attrezzature per la pratica sportiva al coperto, sono compatibili in tutte le aree del centro abitato;
- funzioni quali attrezzature di interesse generale non computate come standard o comunque a gestione privata non convenzionata sono ammesse in ambiti territoriali che prevedano l'insediamento di destinazioni d'uso analoghe - al di là del loro interesse pubblico - a quelle in questione, sempre che lo consenta anche la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- funzioni quali servizi per l'istruzione inferiore (I1), le attrezzature di interesse comune (I2), i servizi tecnologici (I5) ed i cimiteri (I6), nonché attrezzature per la pratica sportiva al coperto, sono ammesse negli ambiti individuati dal piano dei servizi. Laddove emergano esigenze od opportunità differenti l'insediamento di tali funzioni è ammesso a seguito dell'approvazione di specifica variante da effettuarsi nei modi e nei tempi di legge;
- funzioni di livello sovracomunale oltre che negli ambiti preposti, se esistenti, sono ammesse laddove previste dagli specifici strumenti di pianificazione comunale o sovracomunale.

5. La possibilità di insediamento di impianti di produzione dell'energia e le funzioni tecnologiche non connesse alla produzione è disciplinata nei relativi articoli: non viene quindi specificata nella normativa relativa ai vari ambiti l'ammissibilità o meno del loro insediamento.

Art. 26 Tessuti storici

1. Descrizione

I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono definiti dalle cartografie operative del Piano delle Regole (PR) in osservanza ed ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e delimitano i sistemi urbani (edificati ed ineditificati contestuali) che rivestono rilevanza e valore storico-ambientale e testimoniale.

Il Piano delle Regole individua i tessuti edilizi storici ed i perimetri dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto ed i caratteri architettonici storici in relazione all'analisi della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e dei mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi.

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

2. Obiettivi

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

3. Norme generali

3.1 SALVAGUARDIE GENERALI

Nelle aree perimetrare come centri storici e nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedita, fatta eccezione per le aree destinate nelle tavole a piano di recupero o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Entro i tessuti storici, con permesso di costruire singolo o piano di recupero, potranno essere autorizzati gli interventi riguardanti unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche.

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

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

L'adeguamento non riguarda i corpi edilizi accessori recenti condonati (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.).

Per corpo edilizio accessorio si intende un'opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste (pari 20% massimo della SL ~~Slp~~ del fabbricato), o comunque rappresentante carattere di accessoria e di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima.

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

In particolare:

- gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti;
- è generalmente previsto il mantenimento della geometria delle forature delle facciate esistenti e il mantenimento, totale o solo delle parti originarie, delle strutture portanti interne ed esterne.
- solo per le volte a botte in mattoni – esclusi gli altri tipi di volte e ad esclusione degli edifici monumentali, come specificati in seguito dalle presenti norme – nei casi di comprovata impossibilità di inserimento in altri vani non voltati o nei porticati, è ammesso soltanto il taglio trasversale alle estremità delle volte stesse, in prossimità dei muri portanti di testa, esclusivamente per la formazione di scale rettilinee e ascensori, delle dimensioni minime richieste per garantire il rispetto delle norme vigenti.

3.2 MATERIALI DI FINITURA

Negli interventi in tessuto storico, in particolare nelle parti a vista, devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.

Ai fini del miglioramento qualitativo degli interventi devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

per il trattamento dei prospetti

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- mantenimento degli intonaci storici meritevoli di conservazione, mediante una valutazione preliminare ad ogni intervento delle caratteristiche originarie del paramento murario, tramite anche una lettura accurata del contesto, al fine di evitare scrostamenti impropri finalizzati a trattamenti a vista non originali delle murature. **Esclusivamente per le pareti non affacciati direttamente su aree pubbliche di edifici classificati in A4 è consentita la realizzazione di intonaci cementizi e cappotti esterni;**
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;
- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;

- sui paramenti murari di nuova costruzione, in pietra, in laterizio o in opera mista, è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile ~~con malta non cementizia~~ ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- le eventuali zoccolature dovranno essere eseguite in pietra arenaria grigia o di altro tipo locale oppure in intonaco;
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionarie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- per eventuali rifacimenti e introduzioni di opere in pietra, banchine, soglie, spalle e architravi, gradini ecc. dovranno essere impiegate pietre di arenaria grigia o di altro tipo locale, secondo modi di lavorazione, spessori e forma riferiti alla tradizione locale; è esclusa la finitura a vista lucida;
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di eliminare i tamponamenti dalle aperture storiche chiaramente leggibili qualora tale intervento non alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno naturale o verniciato;
- i parapetti di scale, di balconi, di logge, di aperture, dovranno essere realizzati in legno naturale o verniciato oppure in profili di ferro pieno, a disegno semplice tradizionale, verniciati;
- eventuali vani per contatori e centraline andranno incassati nelle murature ed inseriti in maniera coerente con la configurazione architettonica dell'edificio.

per gli apparati strutturali

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

per le coperture

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti; l'eventuale modifica è consentita solo **in caso di recupero del sottotetto nei limiti indicati al precedente art.18 delle presenti NTA** e in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico- architettonico circostante. **In ogni caso la stratigrafia della copertura dovrà interrompere gli elementi isolanti al limite esterno della parete in modo da essere la più sottile possibile;**
- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto, con recupero dei coppi preesistenti;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- i manufatti di lattoneria dovranno essere in rame o lamiera verniciata, con canali di gronda a sezione semicircolare e scarichi pluviali a sezione circolare, di norma esterni;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi o comunque desunti dalla tradizione locale;
- gli eventuali lucernari nelle falde di copertura, qualora specificamente ammessi per le singole categorie di edifici e limitatamente ai sottotetti abitabili, **sono consentiti ai sensi di quanto previsto dagli artt. 62 e 63 della L.R.12/2005 e s. m. e i.** in misura di un'apertura ogni m² 20 di **SL Sp** del sottotetto, fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti, ciascuno della superficie massima di m² 1, dovranno essere di tipo piano e posti in opera raso tetto (complanari al manto di copertura), in rame o in alluminio di colore bruno, con lattoneria in rame o in lamiera preverniciata di

per le pavimentazioni esterne

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

Non sono ammessi:

- nuovi abbaini e le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- l'impiego di calcestruzzo a vista e di intonaci strollati e graffiati, di rivestimenti plastici;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi;
- l'applicazione in facciata di attrezzature tecnologiche (apparecchi per il condizionamento, ecc.).

3.3 SPAZI SCOPERTI E CORTI ED OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO

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

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

Gli interventi di sistemazione degli spazi scoperti dovranno salvaguardare o ripristinare il carattere unitario del verde e delle corti e sono ammessi solo mediante progetto riferito all'intero spazio (cortile, giardino, orto, ecc.); nel caso di intervento edilizio significativo, la sistemazione dei relativi spazi scoperti è ammessa solo mediante progetto contestuale a quello dell'edificio su cui si interviene. Pertanto, sono vietati i frazionamenti catastali e con manufatti di ogni tipo degli spazi scoperti dei complessi edilizi.

La realizzazione di pergolati ~~e gazebi è vietata in tutte le aree dei Tessuti storici, con la sola esclusione di quelle di pertinenza di edifici delle categorie A3 e A4, ove~~ è ammessa solo previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che ne valuti la compatibilità in relazione al contesto e alle caratteristiche del relativo fabbricato, nonché a condizione che non insistano, in nessun caso, su superfici di cortili interni di edifici aventi tipologia a corte.

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

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

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

Gli alberi esistenti di pregio, di alto fusto o autoctoni devono essere conservati e tutelati, purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità. Per le nuove piantumazioni si dovranno impiegare alberi a foglia caduca e comunque tipici della vegetazione locale.

~~Non è ammessa la costruzione di piscine.~~

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito

di un Piano di recupero e secondo le modalità ammesse al successivo punto 3.6 “Realizzazione di posti auto” del presente articolo.

3.4 ALTEZZA DEGLI EDIFICI

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

3.5 MURI STORICI E RECINZIONI

Tutti i muri storici di recinzione, separazione e contenimento controterra, di pertinenza degli edifici, individuati nelle tavole P3 del Piano delle Regole e anche quelli non specificamente individuati nella cartografia di piano, devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; per essi sono consentiti solo interventi di manutenzione e di rifacimento in caso di crollo, con tecniche costruttive e materiali analoghi; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature raso sasso e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti.

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

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

Le recinzioni saranno 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.

3.6 REALIZZAZIONE DI POSTI AUTO

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

Gli interventi attuati mediante Piano di recupero devono prevedere la localizzazione ~~al piano terra dei fabbricati~~ di spazi ~~al coperto~~ per ~~ricoveri~~ di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico.

Le autorimesse interrato potranno essere realizzate solo nell'ambito di interventi unitari con Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Permesso di costruire convenzionato, entro il limite massimo del 60% del rapporto tra la superficie coperta e la superficie scoperta e purché le rampe di accesso siano prioritariamente celate all'interno di corpi edilizi e comunque non occupino lo spazio di cortili.

Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o disabitati dovrà prevedere ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione del PGT.

E' consentita la realizzazione di nuove autorimesse fuori terra in muratura con finiture tradizionali, copertura in coppi e gronde in legno, di max mq 18 per ogni unità abitativa nell'ambito di interventi attuati con Piano di recupero.

Sono esclusi dall'applicazione delle possibilità di intervento, previste nel presente punto, gli edifici classificati nelle categorie A1 e A2.

3.7 ARREDO STRADALE

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

Le insegne e le scritte pubblicitarie devono essere del tipo:

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

3.8 PIANI DI RECUPERO NON GIÀ DISCIPLINATI

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

4. Disciplina specifica per gli immobili esistenti

Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo volti a conservare gli edifici storici ed a tutelarne valori paesaggistici e qualità architettonica. Nelle aree del tessuto storico che ricadono nella “Zona AS” – Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione della Riserva e, per quanto non in contrasto, le presenti NTA. Nell’Area sensibile della riserva, al fine di evitare la presenza di elementi potenzialmente pericolosi per l’avifauna, le finestrate, i camini, le canne fumarie e i manufatti simili, dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni specifiche del Comitato Tecnico Scientifico del Consorzio della Riserva.

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

- Categoria A1 – Edifici di interesse monumentale;
- Categoria A2 – Edifici di particolare pregio storico e architettonico;
- Categoria A3 – Edifici di interesse storico ambientale;
- Categoria A4 – Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati e moderni;
- Categoria A5 – Aree di recupero soggette a piano attuativo;
- Categoria A6 – Giardini storici;
- Categoria A7 – Broli, verde a giardino e parco privato.

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

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

4.1 CATEGORIA A1 – EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE

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

Modalità di intervento

Sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo, che dovranno prevedere:

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

E’ vietato inserire lucernari e abbaini di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti.

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

Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

Destinazioni d’uso principali ammesse:

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

- per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa (8.h culto religioso art. 8 “Destinazioni d'uso delle presenti N. T. A.), in mancanza sono consentite destinazioni museali o per attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte;
- per gli edifici civili, compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le **seguenti** destinazioni **consentite per gli ambiti residenziali di cui all'art. 8.4 delle presenti NTA**, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Alberghi, pensioni, locande	7.a)
	Associazioni	8.a)
	Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni	8.e)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)

Non ammesse — ~~Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 “Destinazioni d'uso” delle presenti NTA~~

Per quanto riguarda le funzioni residenziali sono ammesse solo a condizione che risultino compatibili con l'integrità del manufatto fisico, quali la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in più alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo.

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

4.2 CATEGORIA A2 – EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO STORICO E ARCHITETTONICO

Appartengono alla categoria A2 gli edifici che rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto significativa testimonianza della qualità insediativa dei secoli passati: torri di età basso medievale, edifici quattrocenteschi, corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere a edifici del primo novecento. Sono compresi nella categoria A2 anche particolari rustici dei complessi architettonici di categoria A1. Gli edifici classificati nella categoria A2 mantengono in genere la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **di cui all'art.3, comma 1 lettera a) e b) del DPR 380/2001 e s. m. e i.;**
- interventi di restauro e di risanamento conservativo **di cui all'art.3, comma 1 lettera c) del DPR 380/2001 e s. m. e i.;**
- **interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e s. m. e i. fatta eccezione per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e fatte salve le prescrizioni indicate ai punti successivi del presente articolo;**
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Gli interventi dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata, nonché nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti N. T. A..

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

- il mantenimento e il consolidamento delle strutture
 - verticali portanti (murature perimetrali e di spina);
 - a volta in muratura;
 - orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali

- o analoghe per materiali e tecniche costruttive, senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate e delle aperture originali, con possibilità di
 - parziali ridefinizioni, solo se finalizzate al ripristino secondo le tipologie originarie, di materiali e aperture manomesse o murate;
 - realizzare aperture di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
 - mantenere tamponamenti esistenti se riconducibili a tipologie storiche;
 - la conservazione degli androni passanti per i quali è vietata l'occlusione con serramenti o tamponamenti di qualsiasi tipo;
 - ~~— la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;~~
 - l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Per i porticati e loggiati è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri.

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

Per gli edifici della categoria A2 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

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

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

Sono inoltre ammessi:

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

~~Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978, non sono consentite alterazioni e sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con compensi volumetrici di corpi edilizi aggiunti e di parti e/o elementi non di pregio, solo se finalizzati a una ricomposizione architettonica unitaria, nei limiti del volume esistente — calcolato con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta — Se per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura — e solo se compatibili con il contesto edilizio storico e/o finalizzati al ripristino di condizioni originarie, inoltre.~~ Sono ammessi interventi di **modifiche alle fonometrie esistenti** e di inserimento di aperture sui fronti esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante richiesto, le nuove aperture dovranno integrarsi con i fronti e/o le cortine edilizie adiacenti uniformandosi per rapporti compositivi, dimensione e materiali ai tipi preesistenti.

Destinazioni d'uso principali ammesse: compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le **seguenti** destinazioni **consentite per gli ambiti residenziali di cui all'art. 8.4 delle presenti NTA**, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettive alberghiere	7.a), 7.b)
	Associazioni	8.a)
	Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni	8.e)
	Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico	10.a)
	Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive	10.e)
	Attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative	10.d)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

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

4.3 CATEGORIA A3 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

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

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

Modalità di intervento

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

Nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti N.T.A. per gli edifici della categoria A3 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 e s. m. e i. fatta eccezione per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e fatte salve le prescrizioni indicate ai punti successivi del presente articolo;

Oltre a quanto previsto per gli edifici della categoria A2, sono consentiti i seguenti interventi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi di porticati e loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee, caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare scale con rampe esterne ai fabbricati, nonché parapetti in muratura o ciechi;

Per tutti gli edifici della categoria A3 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

Per i porticati e loggiati è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetriati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri.

~~Con Piano Particolareggiato o con Piano di Recupero, di cui alla L. n. 457/1978 non~~ Sono consentite alterazioni delle tipologie, della geometria delle forature originarie delle facciate esistenti e delle parti originarie delle strutture portanti interne ed esterne **fino al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti richiesti dalla normativa vigente.**

Destinazioni d'uso principali ammesse: compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le **seguenti** destinazioni **consentite per gli ambiti residenziali di cui all'art. 8.4 delle presenti NTA**, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo alberghiere	7.a), 7.b)
	Associazioni	8.a)
	Biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni	8.e)
	Municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico	10.a)
	Attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive	10.c)
	Attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative	10.d)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

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

4.4 CATEGORIA A4 – EDIFICI DI INTERESSE AMBIENTALE MOLTO RISTRUTTURATI E MODERNI

Appartengono alla categoria A4 gli edifici che rientrano nei tessuti edilizi originari di interesse ambientale e comprendono gli edifici storici che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente la struttura originaria, nonché gli edifici costruiti dopo il 1945, privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo inadeguato la relativa unità urbanistica o che si presentano con impianti planimetrici incoerenti con il contesto storico e/o con caratteristiche costruttive, materiali, altezze e distanze in contrasto con il contesto urbanistico e morfologico storico.

Modalità di intervento

Gli interventi ammessi per la categoria A4 dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle norme generali per i tessuti storici delle presenti N.T.A..

Per gli edifici storici della categoria A4 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro risanamento conservativo, **di ristrutturazione edilizia ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del DPR 3802/2001 e s. m. e i. ripristino o sostituzione, eliminazione e modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e di inserimento di nuovi elementi ed impianti.**

Sono ammesse modeste variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti verticali con i corpi di fabbrica contigui nel rispetto del numero di piani esistente.

Per gli edifici della categoria A4 ~~costruiti dopo il 1945~~ sono ammessi i seguenti interventi:

- di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia compresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione entro i parametri e le quantità volumetriche esistenti;
- di realizzazione di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,40, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici, entro la superficie coperta degli stessi;
- di demolizione e ricostruzione con trasposizione delle quantità volumetriche esistenti e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento e soltanto con piano attuativo; per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario; tali interventi

- dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione le quantità volumetriche esistenti si intendono calcolate con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta Sc per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura.

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

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

Destinazioni d'uso principali ammesse: compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le **seguenti** destinazioni **consentite per gli ambiti residenziali di cui all'art. 8.4 delle presenti NTA**, fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole categorie:

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettive alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo e sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f)
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d), 10.e), 10.f)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)

~~Non ammesse~~ ~~Tutte le altre destinazioni di cui all'art.8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA~~

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

4.5 CATEGORIA A5 – AREE DI RECUPERO SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Gli ambiti di recupero sono specificatamente individuati e, mediante piano attuativo obbligatorio, sono finalizzati al ripristino dei caratteri urbani originari o alla sostituzione del tessuto urbanistico esistente.

Modalità di intervento

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

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

A seguito dell'attuazione degli interventi ammessi con piano attuativo per gli edifici si ritiene comunque confermata la categoria attribuita in precedenza.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, senza piano attuativo, soltanto gli interventi ammessi dalle presenti norme per le relative categorie in cui risultano classificati i singoli edifici.

Il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziali di cui alla L. n. 122/1989 è sempre obbligatorio, fatto salvo la dimostrata impossibilità di reperimento degli stessi all'interno del perimetro del piano di recupero. In tale caso l'esito del piano di recupero dovrà essere tale da non produrre un risultato in termini di necessità di posti auto a servizio delle attività insediate di qualsiasi natura, più elevato rispetto alla situazione esistente e previgente alla realizzazione del piano di recupero, significando con ciò la possibilità di limitare il numero delle unità immobiliari di qualunque destinazione trattasi a parità di **SL Sp** ammessa.

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

Sono comunque ammessi allineamenti di facciate e tetti coerentemente e in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

Nelle aree individuate con apposita perimetrazione e sigla PdR nella cartografia di Uso del suolo del PR, gli interventi sono ammessi solo con Piano di Recupero previo parere preventivo obbligatorio e vincolante della **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Commissione** per il paesaggio è ammessa la possibilità di introdurre un incremento volumetrico pari al 10 % dell'esistente, purché tale incremento non comporti alterazioni degli edifici esistenti.

~~Nell'area denominata "PdR A5.A — v. Matteotti", contrassegnata con sigla PdR A5.A nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificata dal mapp. 43 f. 1 è ammessa, solo con PdR finalizzato alla riqualificazione del brolo storico, la trasformazione dei volumi accessori moderni, addossati al muro di cinta in lato ovest, previa demolizione degli stessi, in residenziali per una Slp max di m 180 comprensiva degli spazi per autorimessa a piano terra, su 2 piani fuori terra, da collocarsi lungo il confine del lato sud, nella parte posta più ad ovest, nel rispetto delle norme generali per gli interventi nei Tessuti storici dell'art. 26 della NTA del PR, con obbligo di ricostruzione del muro di cinta, lungo il perimetro della proprietà, tradizionale pieno in ciottoli e/o pietra locale faccia a vista con caratteristiche simili a quello esistente sull'allineamento sud dell'area, al quale dovrà integrarsi, mantenendo l'apertura di accesso su v. Matteotti; il PdR deve essere corredato da Piano Paesistico di Contesto mirato alla determinazione di necessarie condizioni di coerenza tra il contesto storico e paesaggistico e il nuovo assetto insediativo che tenga in particolare considerazione il miglior inserimento possibile per salvaguardare i caratteri paesaggistici delle visuali in direzione del nucleo storico e delle pendici del monte.~~

Nelle seguenti aree individuate con apposita perimetrazione, sigla e numerazione nella cartografia di Uso del suolo del PR, i piani attuativi dovranno adeguarsi alle norme di seguito specificate:

PdR A5.1 — v. Don Minzoni

Descrizione dell'area:

~~il comparto comprende un'area edificata a sud di v. Don Minzoni.~~

Modalità d'intervento:

~~senza piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificato esistente;~~

~~solo con piano attuativo d'iniziativa privata è ammessa la realizzazione di un corpo accessorio porticato a un piano fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati.~~

Indicazioni attuative:

~~nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata dalle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione è prescritta la costruzione solo a confine in lato ovest dell'area e addossata al fabbricato esistente, in lato sud, finalizzata alla formazione di un porticato, chiuso in lato sud, secondo le modalità insediative dei fabbricati accessori tradizionali.~~

Parametri urbanistici e edilizi:

~~Sc = m² 55;~~

~~N piani = max 1;~~

~~H max = m 2,50 all'imposta della gronda, m 3,40 media misurata all'intradosso del solaio inclinato.~~

Norme particolari:

~~— i pilastri in lato est del nuovo porticato dovranno essere allineati al pilastro est della prima campata da ovest del portico esistente, con filo esterno dei nuovi pilastri allineato allo spigolo est del pilastro esistente, l'allineamento dei nuovi pilastri potrà non risultare ortogonale a quello dei pilastri del portico esistente;~~

~~— la definizione del nuovo porticato dovrà essere riferita alle tipologie degli edifici storici al contesto, con geometrie e composizione di elementi a disegno semplice e tradizionale, con copertura inclinata~~

PdR A5.2 – v. S. Giulia, v. Roma

Descrizione dell'area:

il comparto comprende un'area edificata a nord di v. Santa Giulia e a est di v. Roma.

Modalità d'intervento:

senza piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificato esistente;
solo con piano attuativo d'iniziativa privata è ammessa la realizzazione di un corpo accessorio porticato a un piano fuori terra, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati.

Indicazioni attuative:

nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata dalle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione è prescritta la costruzione solo a confine in lato ovest dell'area, addossata alla muratura esistente e addossata al fabbricato esistente, in lato nord finalizzata alla formazione di un'autorimessa, secondo le modalità insediative dei fabbricati accessori tradizionali.

Parametri urbanistici e edilizi:

Sc = m² 140;

N piani = max 1;

H max = m 2,50 all'imposta della gronda, m 3,40 media misurata all'intradosso del solaio inclinato.

Norme particolari:

- la definizione del nuovo fabbricato dovrà essere riferita alle tipologie degli edifici storici al contesto, con geometrie e composizione di elementi a disegno semplice e tradizionale, con copertura inclinata tradizionale a una falda;
- l'accessibilità carraia alla nuova autorimessa dovrà essere garantita esclusivamente attraverso l'accesso esistente all'angolo tra v. Santa Giulia e v. Roma, fermo restando il divieto alla formazione di nuovi accessi carrai sui lati al perimetro dell'ambito;
- gli spazi scoperti necessari alla manovra dei veicoli potranno essere pavimentati, per una superficie minima funzionale alla manovra stessa, impiegando esclusivamente pietra locale e/o ciottoli secondo disegni di posa ispirati alla tradizione locale, ghiaietto o terra battuta.

~~PdR A5.3 – v. Crocefisso, v. Donatori di sangue~~

~~Descrizione dell'area:~~

~~il comparto comprende un'area edificata posta all'angolo ovest formato da v. Crocefisso e v. Donatori di Sangue.~~

~~Modalità d'intervento:~~

~~senza piano attuativo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificio esistente;~~

~~solo con piano attuativo d'iniziativa privata è ammessa la possibilità di ampliamento dell'edificio esistente e di demolizione e ricostruzione dello stesso, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri urbanistici e edilizi e delle norme particolari di seguito riportati.~~

~~Indicazioni attuative:~~

~~nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata dalle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione è prescritta l'eventuale ricostruzione dell'edificio esistente solo sul proprio sedime, con possibilità di ampliamento dello stesso edificio in lato est, in allineamento ai lati nord e sud dell'edificio esistente e con possibilità di realizzare in lato est un porticato e un loggiato della profondità di m 3 aperti solo sul fronte est.~~

~~Parametri urbanistici e edilizi:~~

~~Sc = m² 225 compreso l'esistente e il porticato/loggiato;~~

~~Slp = max ammissibile m² 340 compreso l'esistente e esclusi il porticato e il loggiato;~~

~~N piani = max 2;~~

~~H = esistente~~

~~Norme particolari:~~

~~la copertura dell'edificio dovrà essere di tipo tradizionale a due falde, con inclinazione est ovest, con impiego di materiali e secondo modalità esecutive tipici della tradizione locale;~~

~~gli elementi costitutivi dell'edificio, dei porticati e dei loggiati dovranno essere definiti con disegno semplice, in riferimento per tipologia, caratteristiche costruttive, materiali, disegno delle facciate e geometria delle forature, alla tradizione locale ed agli edifici storici al contesto aventi caratteristiche simili.~~

~~PdR A5.6 – v. Castello~~

Descrizione dell'area:

~~il comparto comprende un'area edificata prospiciente la piazzetta di v. Castello.~~

Modalità d'intervento:

~~solo con piano attuativo è ammessa la formazione di un vano scala in muratura in lato nord dell'edificio posto a sud, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e delle norme particolari di seguito riportati.~~

Indicazioni attuative:

~~nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata dalle tavole di uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione è ammessa la costruzione di un corpo edilizio in addossamento alla muratura esistente in lato nord dell'edificio che si affaccia sulla piazzetta, della profondità massima di m 1,30, che si dovrà raccordare in maniera omogenea alla testata in lato est, allineandosi al muro d'angolo inclinato in lato nord, con obbligo di mantenere la struttura muraria originaria, salvo la possibilità di inserire solo un'apertura di larghezza max m 1, per la formazione della scala.~~

Parametri urbanistici e edilizi:

~~per ampliamento Sc = m2 7,50; N piani = 2; H = esistente;~~

Norme particolari:

~~mantenimento obbligatorio delle aperture esistenti sul fronte sud e eventuale ricomposizione finalizzata al ripristino delle dimensioni originarie di quella al piano primo, sopra la porta; eliminazione obbligatoria del balcone al primo piano in lato nord.~~

PdR A5.7 – v. V. VenetoDescrizione dell'area:

~~il comparto comprende un'area edificata all'angolo tra v. Martiri della Libertà e v. Vittorio Veneto.~~

Modalità d'intervento:

~~solo con piano attuativo è ammesso un incremento del volume esistente, nel rispetto dei parametri e delle norme particolari di seguito riportati.~~

Indicazioni attuative:

~~nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata dalle tavole di uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione l'ampliamento e gli interventi sull'esistente devono puntare al mantenimento delle tipologie di antica formazione.~~

Parametri urbanistici e edilizi:

~~ampliamento del volume esistente = 50 %; N piani = 2 o pari a quelli esistenti; H = esistente;~~

Norme particolari:

~~per l'edificio di categoria A2 è ammesso l'adeguamento verticale delle aperture esterne in funzione delle quote interne di pavimento con obbligo di mantenerne le geometrie; la destinazione commerciale del piano terra degli edifici dovrà prevedere un'adeguata dotazione di spazi a parcheggio.~~

PdR A5.8 – v. S. AfraDescrizione dell'area:

~~il comparto comprende un'area edificata a sud di v. S. Afra.~~

Modalità d'intervento:

~~soltanto con piano attuativo è ammessa la possibilità di chiusura dei portici, nel rispetto delle norme particolari di seguito riportate~~

~~previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio;~~

~~mediante la predisposizione di un progetto unitario esteso all'intero edificio e previo parere favorevole, sullo stesso, dell'assemblea del condominio;~~

Indicazioni attuative:

~~nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata nelle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione, l'esecuzione della chiusura dei portici è possibile, sia mediante intervento unitario esteso all'intero edificio, sia mediante interventi singoli e in tempi diversi (quindi senza obbligo di realizzazione) per ciascuna unità immobiliare, purché conformi al medesimo progetto unitario.~~

Norme particolari:

~~è prescritto l'impiego di serramenti vetrati, arretrati sul filo interno dei pilastri, in legno naturale o verniciato, a grandi specchiature o in base a soluzioni di chiusura con disegno, dimensioni, materiali e modalità costruttive riferiti alla tradizione locale e comunque coerenti/compatibili con i contesti dei tessuti edilizi storici.~~

PdR A5.9 – v. Campagnole.Descrizione dell'area:

~~il comparto comprende un'area edificata a ovest di v. Campagnole.~~

Modalità d'intervento:

soltanto con piano attuativo, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio e nel rispetto delle norme particolari di seguito riportate, è ammessa la possibilità di realizzazione di piccoli portici e loggia in edificio esistente.

Indicazioni attuative e parametri urbanistici e edilizi:

nel rispetto delle modalità d'intervento ammesse per la classificazione individuata nelle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei urbani di antica formazione, è consentita la realizzazione di

- un portico al piano terra, in lato sud della porzione di fabbricato identificata dai mapp. 71-101, f. 23, per una superficie max di m² 25, H max pari a quella del piano terra;
- un portico al piano terra, con soprastante **terrazza loggia**, al piano primo, in lato ovest della porzione di fabbricato identificata dai mapp. 92-99, f. 23, per una superficie coperta max di m² **20 48**, H max pari a quella del fabbricato, con copertura a falde complanari a quelle del fabbricato esistente;

Norme particolari:

è obbligatorio l'impiego di materiali e soluzioni tradizionali, correttamente integrate con le caratteristiche del fabbricato e, in particolare, dello specifico contesto storico-ambientale.

4.6 CATEGORIA A6 – GIARDINO STORICO

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

E' vietata qualsiasi forma di edificazione e di alterazione dello stato di fatto.

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

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

4.7 CATEGORIA A7 – BROLI, VERDE A GIARDINO E PARCO PRIVATO

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

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

Nella categoria A7 sono incluse anche le aree verdi di pertinenza di fabbricati esistenti; si tratta prevalentemente di giardini, orti, parchi privati e porzioni di brolo che hanno assunto, per il contesto in cui sono inseriti una valenza paesaggistica e vegetazionale rilevante.

E' vietata ogni forma di edificazione – salvo per la realizzazione di quanto specificato dalle norme particolari del presente articolo e per le Aree di recupero soggette a piano attuativo classificate nella Categoria A5, punto 4.5 del presente articolo e individuate nelle tavole di Uso del suolo per i centri storici e i nuclei di antica formazione del PR – con l'esclusione di attrezzature scoperte ad uso esclusivamente privato legate alle attività sportive e al tempo libero quali: piscina, campo da tennis, ecc.. E' obbligatorio il mantenimento e la manutenzione delle architetture vegetali. Sono consentiti limitati movimenti di terra soltanto se finalizzati al ripristino delle condizioni originarie del sito.

Norme particolari

E' ammesso l'ampliamento dei fabbricati vitivinicoli per vini D. O. C. G e D. O. C. solo per documentate esigenze di adeguamento funzionale legato al ciclo della vinificazione.

L'ampliamento dovrà essere richiesto mediante la predisposizione di un piano attuativo.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- cantine interrato: è ammesso un ampliamento per una quantità che non superi 1/4 delle aree scoperte esistenti di pertinenza nel rispetto delle strutture storiche esistenti; le nuove strutture dovranno essere totalmente interrate rispetto alla quota attuale del terreno con un adeguato riporto di terra;
- locali fuori terra: è ammesso per una sola volta un aumento del 20% della superficie dei locali produttivi o di deposito; le nuove strutture dovranno essere armonicamente collegate a quelle esistenti e realizzate con materiali tradizionali e di altezza massima di m. 4,50.

~~Per l'azienda Berlucchi SpA è ammesso un ampliamento del capannone esistente di m 30x60,~~

~~esclusivamente nell'area situata a est di v. Berlucci a Borgonato (individuata nella mappa catastale dal mapp. 106 del f. 23), le nuove strutture dovranno essere armonicamente collegate a quelle esistenti e realizzate con materiali tradizionali.~~

~~Per l'azienda Barboglio De Gaioncelli è consentita la destinazione a parcheggio, a servizio delle limitrofe attività di cantina vinicola e di ristorazione, dell'area contrassegnata con il n. 10 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, interposta tra v. Castello e v. Madonna, a Colombaro (individuata nella mappa catastale dal mapp. 533 del f. 8) per una superficie massima del 30% dell'area come sopra individuata, con obbligo di utilizzare come unico accesso quello esistente da via Castello, che dovrà essere conservato nelle dimensioni e nelle forme esistenti, l'intervento di sistemazione dovrà rispettare l'andamento naturale del terreno esistente, mantenere permeabile per il 50 % la superficie dell'area interessata e occultare alla vista gli spazi oggetto di sistemazione mediante alberature e arbusti di essenze vegetazionali tipiche della tradizione locale; è esclusa la realizzazione di qualsiasi opera edilizia.~~

Per l'“Area di localizzazione di eventuale cantina interrata, connessa al ciclo di produzione del vino, in ampliamento di cantina esistente”, individuata nella mappa catastale dai mapp. 77-150 dal f. 23, solo mediante successiva procedura di SUAP, cui viene demandata la definizione dei contenuti del Piano Attuativo e del Permesso di Costruire, è possibile la realizzazione di

- una cantina interrata di superficie massima di m² 10.000, adiacente a quella esistente, a sud, con opportuno occultamento in struttura fuori terra di eventuali rampe di accesso diretto;
- contenute integrazioni volumetriche delle strutture produttive fuori terra strettamente necessarie alle esigenze produttive, da realizzare, nel rispetto delle prescrizioni generali stabilite per i tessuti storici dalle NTA del PR, mediante caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali tipici della tradizione locale;

condizionate

- alla definizione, mediante studio idrogeologico di fattibilità, delle modalità di intervento compatibili in funzione della sicurezza ambientale dell'area e del contesto;
- al totale ripristino, a seguito dell'inserimento della costruzione interrata, della configurazione morfologica preesistente dei terreni e della coltivazione degli stessi a vigneto, con smaltimento obbligatorio delle terre da scavo eccedenti;
- al restauro conservativo dei muri storici posti a delimitazione delle aree interessate;
- alla riqualificazione obbligatoria delle strutture produttive limitrofe esistenti, al fine di renderle coerenti e compatibili, con l'immediato contesto storico-culturale e paesaggistico-ambientale, in particolare nell'aspetto dei fabbricati, nonché nelle caratteristiche e nei materiali costruttivi, con riferimento all'utilizzo di soluzioni tipiche della tradizione locale;
- alla definizione di un Piano Paesaggistico di contesto mirato alla determinazione delle necessarie condizioni di coerenza tra il nuovo assetto insediativo e il contesto paesaggistico e storico-monumentale, che tenga in particolare considerazione la leggibilità delle visuali sui contesti del centro storico e del territorio aperto e i prospetti su un contesto agricolo di elevato pregio panoramico;
- all'acquisizione del parere preventivo favorevole della Commissione per il paesaggio, sia per il piano attuativo, sia per ogni intervento;
- alla riorganizzazione del traffico indotto dall'attività;
- al riconoscimento all'Amministrazione Comunale delle dotazioni territoriali aggiuntive e delle compensazioni territoriali equiparabili ai parametri perequativi di tutte le aree di trasformazione previste dal PGT, che saranno richieste sotto forma economica o tramite la realizzazione di opere.

E' vietata ogni altra destinazione d'uso di cui all'art. 8 “Destinazioni d'uso” delle presenti NTA.

Art. 27 Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

1. Descrizione

Il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente comprende le aree residenziali a ridosso dei centri e dei nuclei antichi, urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, nelle quali non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità.

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

Aree B.I – Residenziali a densità alta

Aree B.II – Residenziali a densità medio-alta

Aree B.III – Residenziali a densità media

Aree B.IV – Residenziali a densità medio-bassa

Aree B.V – Residenziali a densità bassa

Aree B.VI – Residenziali di trasformazione e/o di riqualificazione.

2. Obiettivi

Consentire limitati incrementi della densità edilizia in alcuni ambiti con caratteristiche insediative e ambientali compatibili, contenere la densità nei restanti ambiti le cui caratteristiche insediative e ambientali non sono da ritenere compatibili (aree di margine, contesti sensibili, tipologie edilizie, ecc), incentivare la presenza di verde privato, evitare insediamenti non coerenti, promuovere esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per gli "Ambiti residenziali".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti produttivi", per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli", così come definiti dall'art.9 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti residenziali".

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

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Esercizi di vicinato	3.a)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	3.f)
	Funzioni terziarie	6.a), 6.b), 6.c)
	Funzioni ricettivo-alberghiere	7.a), 7.b)
	Funzioni private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo e sportivo	8.a), 8.b), 8.c), 8.d), 8.e), 8.f)
	Funzioni collettive pubbliche o di interesse pubblico	10.a), 10.b), 10.c), 10.d), 10.e), 10.f)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA, salvo quanto successivamente specificato nel presente punto solo per le Aree B.I	

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

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

I centri internet/telefonia in sede fissa, classificati 3.j) nell'art. 8 destinazioni d'uso delle presenti NTA, sono ammessi, secondo quanto stabilito all'art. 41, c. 11, delle presenti NTA solo nelle Aree B.I – Residenziali a densità alta collocate lungo via Roma e sono esclusi in tutte le altre aree del Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente.

4. Modalità di intervento e parametri

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

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

Rp = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

ALTEZZA MASSIMA

H max = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente

INDICE DI PIANTUMAZIONE

Np = 1/30 m² p e 1 ogni m 6 a confine

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Dc =

- per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate, 1/3 H per edifici con fronti di lunghezza < di m 12; pari ad 1/2 H per edifici con fronti di lunghezza > di m 12

- per gli interventi di nuova costruzione su area libera e/o di ampliamento della Sc, 1/2 H del fronte più alto prospiciente; non inferiore a m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o, per distanze inferiori a m 5, solo con convenzione tra confinanti art. 7 delle presenti NTA

DISTANZA DALLE STRADE

Ds = m 5 e per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente, salvo le limitazioni di cui all'art. 7 punto Ds = "Distanza dalle strade" delle presenti NTA

DISTACCO DAGLI EDIFICI

De =

- per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente; fra le pareti finestrate, 2/3 H per edifici con fronti di lunghezza < di m 12; pari ad H per edifici con fronti di lunghezza > di m 12; nel caso di sopralzi, se la distanza esistente fra le pareti finestrate fosse inferiore a quella prescritta le pareti potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio.

- per gli interventi di nuova costruzione su aree libere e/o di ampliamento della Sc, pari ad H del fronte più alto prospiciente; non inferiore a m 10 tra le pareti finestrate e m 6.00 fra pareti cieche

Le aree B edificate o in corso di edificazione con Permesso di Costruire Convenzionato PDC individuate con specifiche simbologia grafica e perimetrazione nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole si intendono assoggettate unicamente alle norme di attuazione del relativo PDC originale e/o alle varianti successive salvo le prescrizioni relative ai limiti di realizzazione delle unità abitative per le quali valgono le norme relative alla dimensione minima degli alloggi di cui all'art. 5 delle presenti NTA; a PDC attuato e ad obblighi convenzionali assolti, le trasformazioni nelle aree come sopra individuate, sono regolate dalle presenti norme e per esse si applica la disciplina delle relative aree B in cui risultano inserite.

Nelle aree B è consentita la costruzione di cantinati totalmente interrati al servizio esclusivo dell'abitazione, edificabili anche a confine purché posti alla distanza di almeno m 5,00 dai cigli stradali e non coprano più di 1/15 dell'area libera residua.

Gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale non possono essere sopraelevati.

Per le attività ricettivo-alberghiere esistenti nelle aree B è ammessa la possibilità di aumento del 10 % della SL ~~Slp~~ esistente utilizzabile una sola volta a far data dalla prima approvazione del PGT.

Negli edifici esistenti è consentito il conseguimento di contenuti incrementi volumetrici, purché non comportino variazioni della SL ~~Slp~~, della Sc e della sagoma planoaltimetrica degli edifici.

5. Prescrizioni particolari

5.1 COMPLESSI UNITARI

Per gli edifici con tipologie edilizie a schiera, in linea e palazzine plurifamiliari, unifamiliari aggregate, che derivano da progetti e iter procedurali unitari, non sono ammessi interventi parziali che alterino l'aspetto unitario, fatto salvo il conseguimento di soluzioni che vengano giudicate ammissibili in base a valutazioni di compatibilità dell'inserimento ed alla condivisione esplicita di tutti i proprietari del complesso edilizio.

Per gli interventi volti a modifiche dell'aspetto esteriore di tali complessi edilizi, l'unità minima, cui fare riferimento, è costituita dal lotto originario, così come definito per la realizzazione unitaria del relativo edificio.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale), che prevedano la realizzazione di 3 o più unità immobiliari aggiuntive rispetto all'esistente, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione di SL SIp esistente superiore a m² 600 sono ammessi solo con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, che assicuri adeguate condizioni di

accessibilità, viabilità, sosta e servizi come da art. 10 "Urbanizzazioni e compensazioni territoriali" delle presenti NTA e comunque con una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico di m² 9 su m² 33 di SL SIp.

Per gli interventi che comportano l'incremento di unità abitative, si prescrive la dotazione minima, all'interno dell'area interessata, di m² 10 su m² 33 di SL SIp di parcheggi pertinenziali e il reperimento di almeno di un posto auto per ogni nuova unità abitativa di SL SIp fino a m² 50-55 e due posti auto per ogni nuova unità abitativa con SL SIp oltre m² 50-55.

5.3 EDIFICI DIFFORMI

Edifici difformi, per gli edifici esistenti non conformi ai parametri definiti nel presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. Nel caso di demolizione e ricostruzione il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto, nel limite dei volumi o della SL SIp esistenti se superiori a quelli consentiti.

5.4 VERDE A CONFINE CON LE AREE AGRICOLE

Nelle aree del Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente confinanti con le aree del Territorio rurale a destinazione agricola, in tutti i casi di nuova costruzione e ampliamento di edifici esistenti, è obbligatoria la formazione, lungo i confini a contatto con la campagna, di idonea siepe continua di altezza m 3 mediante la piantumazione di specie vegetali autoctone.

6. Disciplina specifica per gli ambiti differenziati

6.1 AREE B.I – RESIDENZIALI A DENSITÀ ALTA

Nelle aree B.I sono comprese le parti del tessuto edilizio residenziale, a elevata densità, esistente – di vecchio impianto – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che consentono un incremento della densità edilizia esistente.

Parametri edificatori specifici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,50 mq/mq o pari all'esistente
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 30% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H max = m 7,5

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).~~

Nelle Aree B.I è consentito il superamento, fino a m 1,00, dell'altezza massima di m 7,50, esclusivamente per il recupero dei sottotetti ai sensi dell'Art. 18 delle NTA del PR e solo fino al conseguimento delle prescritte altezze, media ponderale e minima abitabile, che non potranno essere superiori rispettivamente a m 2,40 e a m 1,50.

6.2 AREE B.II – RESIDENZIALI A DENSITÀ MEDIO-ALTA

Nelle aree B.II sono comprese le parti del tessuto edilizio residenziale, a densità medio-alta, esistente – di vecchio impianto – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che consentono un incremento della densità edilizia esistente.

Parametri edificatori specifici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,42 mq/mq o pari all'esistente
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 35% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H max = m 7,5

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i.

Nelle Aree B.II, ad esclusione di quelle situate alle pendici del Monte Alto, a ovest di v. Villa, v. L. Da Vinci, v. N. Sauro, v. Manzoni e v. Zenighe, è consentito il superamento, fino a m 1,00, dell'altezza massima di m 7,50, esclusivamente per il recupero dei sottotetti ai sensi dell'Art. 18 delle NTA del PR e solo fino al conseguimento delle prescritte altezze, media ponderale e minima abitabile, che non potranno essere superiori rispettivamente a m 2,40 e a m 1,50.

6.3 AREE B.III – RESIDENZIALI A DENSITÀ MEDIA

Nelle aree B.III sono comprese le parti, a densità non elevata, del tessuto edilizio residenziale esistente – di più o meno recente impianto, attuate con parametri edificatori estensivi mediante piani attuativi previsti da strumenti urbanistici comunali – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia.

Parametri edificatori specifici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Uf = 0,35 mq/mq o pari all'esistente

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ

Rp = 35% del lotto

ALTEZZA MASSIMA

H max = m 7,5

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).~~

~~Per l'area contrassegnata con il n. 11 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificata dai mapp. n. 38, 114p, 173p e 174p, f.10, l'attuazione di interventi edilizi è condizionata all'obbligo di salvaguardare le alberature ad alto fusto presenti o al loro adeguato reimpianto.~~

Nelle Aree B.III, ad esclusione di quelle situate alle pendici del Monte Alto, a ovest di v. Villa, v. L. Da Vinci, v. N. Sauro, v. Manzoni e v. Zenighe, è consentito il superamento, fino a m 1,00, dell'altezza massima di m 7,50, esclusivamente per il recupero dei sottotetti ai sensi dell'Art. 18 delle NTA del PR e solo fino al conseguimento delle prescritte altezze, media ponderale e minima abitabile, che non potranno essere superiori rispettivamente a m 2,40 e a m 1,50.

6.4 AREE B.IV – RESIDENZIALI A DENSITÀ MEDIO-BASSA

Nelle aree B.IV sono comprese limitate aree residenziali esistenti con tipologia di case unifamiliari poste in lotti di notevole entità e che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che richiedono un contenimento della densità edilizia.

Parametri edificatori specifici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Uf = 0,22 mq/mq o pari all'esistente

RAPPORTO DI PERMEABILITÀ

Rp = 50% del lotto

ALTEZZA MASSIMA

H max = m 6,0

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).~~

6.5 AREE B.V – RESIDENZIALI A DENSITÀ BASSA

Nelle aree B.V sono comprese aree edificate a bassa densità, caratterizzate da consistenti spazi pertinenziali destinati in genere a verde, parco, giardino, porzioni di brolo, orto.

Nelle aree B.V ricadono alcuni edifici di origine prenovecentesca o dell'inizio del secolo scorso, che pur presentando caratteri stilistici diversi sono di particolare interesse per tipologia, forma architettonica e inserimento nel paesaggio e sono caratterizzati da una propria riconoscibilità. Tali edifici vengono definiti

dal PR Edifici di particolare interesse e sono individuati con apposita simbologia nella relativa cartografia di Uso del Suolo, al fine di tutelarne il valore storico e il loro rapporto con il verde di pertinenza (a parco o giardino), di mantenere la leggibilità dei caratteri e delle forme architettoniche, anche se non di elevato pregio, di salvaguardarne la percepibilità dai principali punti di vista all'immediato contesto.

Parametri edificatori specifici

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Uf = esistente con possibilità di incremento del 50 %*

RAPPORTO DI PERMEABILITA'

Rp = 50 % del lotto

ALTEZZA MASSIMA

H max = altezza già esistente

* l'incremento, con esclusione delle aree di seguito individuate, è ammesso per una sola volta a condizione che tale possibilità non sia già stata utilizzata a far data dal 15 dicembre 2000;

la possibilità di incremento del 50% dell'indice Uf non si applica nelle seguenti aree individuate con apposite simbologia e lettera nelle tavole di Uso del Suolo del PR

aree poste su via Roma

*A identificata dai mapp. n. 210-211-212-55 del f. 7

*B identificata dai mapp. n. 249-159-158-250-251-252-253-254 del f. 7

area posta su via A. Da Giussano *C identificata dal mapp. n. 284 f. 17;

per tali aree sono ammessi solo interventi di ristrutturazione nell'ambito delle quantità volumetriche esistenti, queste ultime calcolate con modalità specifica, moltiplicando la superficie coperta Sc per l'altezza, misurata dalla quota di pavimento del piano terra alla quota media di intradosso del solaio di copertura.

Modalità di intervento

Nelle Aree B.V, con esclusione degli Edifici di particolare interesse per i quali si applicano le definizioni di seguito riportate, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 del DPR 380/2001 e s. m. e i. ~~manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).~~

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

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, le aree residenziali a bassa densità costituiscono una valenza ambientale da mantenere. In esse dovranno essere rispettate, o adeguatamente sostituite, le alberature di alto fusto esistenti.

6.6 AREE B.VI – RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE E/O DI RIQUALIFICAZIONE

Nelle aree B.VI sono comprese le aree edificate inserite in ambiti residenziali nelle quali sono insediate funzioni non residenziali, in essere o cessate, o a destinazione mista, o, ancora, non edificate, per le quali sono previsti interventi di trasformazione residenziale e/o di riqualificazione.

Destinazioni d'uso

Nelle aree B.VI la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente la residenza, salvo altre diverse destinazioni specificate per singole aree, e sono escluse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA.

Modalità d'intervento e prescrizioni particolari

Con intervento edilizio diretto nelle aree edificate sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente specificato per ciascun ambito.

Gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e solo con Permesso di costruire convenzionato PDC e dovranno prevedere, a servizio della destinazione residenziale, una dotazione minima di parcheggi pubblici di m² 9 per m² 33 di SL Sp.

I siti relativi alle aree interessate da trasformazione dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione.

Per le aree successivamente individuate, i Permessi di Costruire Convenzionati dovranno adeguarsi alle seguenti prescrizioni:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PDC 1 - v. Roma, v. Roveglia

L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio esistente.

In aggiunta alle quantità esistenti è ammesso un incremento di **SL Slp** fino ad un massimo di m^2 150 soltanto per il soprizzo dell'edificio fino ad allineare l'imposta della copertura a quella dell'edificio posto a nord con obbligo di realizzare la medesima imposta della copertura orizzontale e alla stessa quota su tutti i fronti dell'edificio e di realizzare il tetto a padiglione a non meno di quattro falde, con modalità tradizionali a disegno semplice.

~~PDC 2 – v. Brescia, v. del Pozzo~~

~~L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio in costruzione a destinazione commerciale e residenziale a bassa densità.~~

~~È ammessa la costruzione di:~~

- ~~— due fabbricati sul sedime del fabbricato interrato in costruzione delle dimensioni massime misurate in proiezione orizzontale di m 12 x 30 il corpo nord (A) e di m 9,60 x 25 il corpo sud (B), compresi portici e logge;~~
- ~~— un fabbricato da destinare a porticato al piano terra e a residenza al piano primo, corpo (C) delle dimensioni massime misurate in proiezione orizzontale di m 5,30 x 23,00 che chiude a sud il complesso edilizio, in posizione ortogonale al corpo B, in modo da formare con quest'ultimo un edificio a L avente il lato più spostato a est sul confine dell'area d'intervento.~~

~~Slp a destinazione residenziale = m^2 1.400~~

~~Slp a porticato corpo sud = m^2 244~~

~~Superficie delle parti edificate fuori terra in proiezione orizzontale compresi portici e logge = m^2 785~~

~~È obbligatoria la realizzazione dei solai di copertura inclinati con andamento della copertura a doppia falda con pendenza massima del 30 %.~~

~~Altezza massima = corpi A, B e C m 5,20 misurata dalla quota di estradosso del manufatto edilizio esistente all'imposta di copertura;~~

~~Rp = 30 % del lotto edificabile~~

~~60 % delle aree a parcheggio~~

~~Parcheggio di uso pubblico = m^2 502~~

~~Parcheggio privato di pertinenza del ristorante = m^2 303 come da convenzione n. 9278 del 2.10.09, da ricavare in lato est del settore nord del parcheggio;~~

~~Parcheggio privato di pertinenza della residenza = m^2 275 da ricavare in lato ovest del parcheggio;~~

~~Verde pubblico = m^2 450~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~— gli spazi a verde e parcheggi pubblici dovranno essere adeguatamente alberati con idonee specie di tipo autoctono;~~
- ~~— l'area del parcheggio di uso pubblico in lato est dei fabbricati A e B dovrà essere delimitata da un muro pieno di tipo tradizionale dell'altezza massima di m 3, inoltre dovrà essere alberata in lato ovest, con idonee specie di tipo autoctono, mentre in lato est è ammessa la formazione di un pergolato a sostegno del verde;~~
- ~~— è obbligatoria la formazione di una quinta alberata lungo il lato ovest dell'area mediante alberature autoctone di alto fusto.~~

~~Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:~~

~~tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva alle dotazioni territoriali minime come sopra stabilite per il presente PDC, si fissa la realizzazione:~~

- ~~— di un alloggio trilocale da m^2 80 in edilizia convenzionata, con assegnazione in capo all'Amministrazione Comunale;~~
- ~~— di un percorso pedonale di uso pubblico per l'attraversamento in direzione nord-sud dell'intera area d'intervento;~~
- ~~— dell'impianto di illuminazione pubblica del tratto di v. Brescia interessato dall'allargamento fino all'intersezione con la strada vicinale del Pozzo con sistemazione delle altre reti di sottoservizi;~~
- ~~— della messa in sicurezza dell'intersezione di v. Brescia con la strada vicinale del Pozzo mediante il rialzamento della carreggiata;~~
- ~~— del rifacimento della pavimentazione di v. Brescia, dall'intersezione con v. C. Battisti fino a comprendere l'intero tratto allargato;~~
- ~~— della sistemazione a pista ciclo-pedonale di v. del Pozzo con rifacimento del fondo stradale in terra stabilizzata, per l'intero tratto compreso tra il parcheggio pubblico dell'area d'intervento e il confine comunale di Provaglio d'Iseo a est;~~
- ~~— della riqualificazione del tratto stradale di v. del Pozzo, dal parcheggio pubblico dell'area d'intervento fino all'intersezione con v. Roveglia e formazione del marciapiede in lato nord.~~

PDC 3 – traversa v. Gatti

L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento dei bordi del tessuto urbanizzato attraverso un completamento residenziale a bassa densità.

SL Slp = m² 640

H = m 6

Rp = 35 % del lotto edificabile

Np = 1/m² 30

Parcheggio pubblico o di uso pubblico = dotazione minima obbligatoria per la funzione residenziale m² 9 per m² 33 di SL Slp

Prescrizioni particolari:

è obbligatoria la formazione di una quinta alberata lungo l'intero perimetro dell'area mediante alberature autoctone di alto fusto.

PDC 4 – v. Roma

L'obiettivo è la riqualificazione di area edificata a destinazione mista artigianale/commerciale/residenziale inserita nel tessuto urbanizzato a destinazione residenziale prevalente.

Oltre alla destinazione residenziale ammessa per le aree B.VI è consentita la destinazione commerciale ma limitata esclusivamente agli esercizi di vicinato e alle attività di esposizione.

SL Slp = m² 1.320 compresa la SL Slp esistente

H = m 7,50

Rp = 30 % del lotto edificabile

Np = 1/m² 30

Parcheggio pubblico = dotazione minima obbligatoria per la funzione residenziale m² 9 per m² 33 di SL Slp non monetizzabili

Prescrizioni particolari:

- in caso di cambio della destinazione in essere, il sito dovrà essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione;

PDC 5 – v. Roma, v. Conicchio

L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbanizzato a destinazione residenziale prevalente, il miglioramento dell'accessibilità nonché la dotazione di spazi per la sosta a servizio dei luoghi centrali, attraverso la riconversione ad usi compatibili, consoni alla destinazione residenziale e commerciale delle aree limitrofe, degli edifici produttivi esistenti, entro limiti di densità omogenei rispetto al tessuto edilizio al contesto.

SL Slp a destinazione commerciale e terziaria = m² 1.500 1.200 con limite di una sola media struttura di vendita di primo livello con Sv fino a m² 600-400

SL Slp a destinazione residenziale = m² 467-500

H = m 7,50

Rp = 30 % del lotto edificabile

Standard a parcheggio pubblico = dotazione minima obbligatoria per la funzione commerciale e terziaria

100 % della SL Slp per la funzione residenziale m² 9 per m² 33 di SL Slp non monetizzabili

Prescrizioni particolari:

- il sito interessato dalla trasformazione dovrà essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione;
- è obbligatoria la realizzazione degli spazi a parcheggio pubblico esclusivamente nella parte ovest dell'area con accesso esclusivo da v. Conicchio; l'intera area a parcheggio pubblico dovrà essere alberata mediante l'impiego di idonee specie arboree autoctone;
- è obbligatoria la formazione di un percorso pubblico ciclo-pedonale di attraversamento dell'intera area e che metta in collegamento tra loro v. Roma e v. Conicchio.

~~PDC 6 – v. X Giornate~~

~~L'obiettivo è il consolidamento del tessuto residenziale e il miglioramento dell'accessibilità alle aree urbane e in particolare ai luoghi centrali, attraverso un intervento di completamento residenziale con formazione di un ampliamento stradale finalizzato al raccordo tra la viabilità esistente e quella di previsione del PGT e alla realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale di collegamento all'area centrale.~~

~~Slp = m² 640~~

~~H = m 7,50~~

~~Rp = 30 % del lotto edificabile~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~— è obbligatoria la cessione gratuita al Comune dell'area necessaria alla realizzazione, in angolo sud est del lotto, del raccordo tra v. X Giornate e la nuova viabilità di previsione del PGT;~~
- ~~— è obbligatoria la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale in lato sud e ovest dell'area, della larghezza di m 2,50 e di un marciapiede in lato est dell'area, della larghezza di m 1,50 entrambi da cedere gratuitamente al Comune.~~

PDC 7 – v. Villa, v. Crocefisso

L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbanizzato a destinazione residenziale

prevalente, nonché il miglioramento della sua accessibilità, attraverso un intervento di completamento residenziale in area parzialmente edificata.

$U_f = 0,40$ compreso la superficie esistente

$H = m\ 7,50$

$R_p = 30\%$ del lotto edificabile

Prescrizioni particolari:

è obbligatoria la realizzazione della riqualificazione stradale dei tratti di v. Crocefisso e di v. Villa a lato della porzione nord ineditata dell'area, mediante servitù di uso pubblico dell'area necessaria alla formazione del nuovo marciapiede in funzione dell'allargamento delle sedi stradali, per una larghezza pari a m 1,50 in v. Crocefisso e lungo l'intera curva di raccordo tra v. Crocefisso e v. Villa, con riallineamento in v. Villa della curva alla recinzione della porzione di area ineditata a sud, da realizzare a cura e spese del richiedente del PDC 7 a scomputo dei contributi di urbanizzazione primaria sul PDC; la servitù di uso pubblico, di cui sopra, dovrà essere costituita con atto notarile.

~~PDC 8 – v. Cavour~~

~~L'obiettivo è il miglioramento dell'accessibilità del tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e a uno spazio a verde pubblico, attraverso un intervento di completamento residenziale del tessuto urbanizzato con formazione di un tratto di percorso finalizzato a garantire la possibilità di attraversamento ciclo-pedonale del tessuto edificato e di accesso da v. Cavour all'area pubblica a verde limitrofa.~~

~~$Slp = m^2\ 660$~~

~~$H = m\ 7,50$~~

~~$R_p = 35\%$ del lotto edificabile~~

~~Prescrizioni particolari:~~

~~è obbligatoria la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale, da cedere gratuitamente al comune, in lato ovest dell'area, della larghezza di m 3,00 idoneo a connettere l'area limitrofa a verde pubblico esistente con v. Cavour.~~

~~PDC 9 – v. Cavour (area limitrofa alla ferrovia)~~

~~L'obiettivo è la riconversione ad usi e compatibili, consoni alla destinazione residenziale delle aree limitrofe, degli edifici produttivi esistenti, entro limiti di densità omogenei rispetto al tessuto edilizio al contesto.~~

~~$Slp = m^2\ 1.200$~~

~~$H = m\ 7,50$~~

~~$R_p = 30\%$ del lotto edificabile~~

~~Standard a parcheggio di uso pubblico = dotazione minima obbligatoria per la funzione residenziale $m^2\ 9$ per $m^2\ 33$ di Slp~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~— il sito interessato dalla trasformazione dovrà essere oggetto di indagini ambientali preventive, in base al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità della nuova destinazione;~~
- ~~— dovrà essere garantita l'accessibilità all'area mediante la formazione di un collegamento stradale a v. Cavour della larghezza minima di m 5.~~

~~PDC 16 – v. Roma, v. Fermi~~

~~Gli obiettivi sono la riqualificazione e il consolidamento insediativo e dei fronti lungo via Roma, compatibili con le caratteristiche di strada urbana di attraversamento dell'area centrale del territorio comunale, da attuare attraverso il consolidamento di un'attività commerciale esistente, consentendo la possibilità di ampliamento a destinazione commerciale solo del piano terra, mediante la realizzazione di un corpo di collegamento tra gli edifici esistenti (quello che insiste sull'area del presente PDC e quello a confine posto a nord), nonché il recupero residenziale della porzione nord del sottotetto dell'edificio esistente.~~

~~L'intervento è ammesso soltanto con parere preventivo favorevole della Commissione per il paesaggio.~~

~~$Slp\ ampliamento = m^2\ 178,20$~~

~~$Slp\ residenziale = m^2\ 41$ in aggiunta alla quantità precedente, unicamente per recupero del sottotetto al piano primo in lato nord dell'edificio esistente;~~

~~$H = m\ 7,50$~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~— il nuovo ampliamento è ammesso solo in allineamento agli edifici esistenti;~~
- ~~— la copertura dell'ampliamento ammesso, dovrà essere studiata in funzione di un corretto inserimento architettonico nel contesto;~~
- ~~— copertura tradizionale a due falde orientate a est e a ovest, con pendenza max 35% e con imposta della gronda ad altezza m 6.50, le falde dovranno essere comunque complanari tra l'ampliamento commerciale e il recupero del sottotetto, nonché con le falde previste nell'area adiacente a nord, nell'area del nuovo PDC 18 – v. Roma;~~
- ~~— dovranno essere evidenziate le strutture verticali a pilastri sui fronti est e ovest, ripartiti in campate, quale motivo unitario caratterizzante la ricomposizione dei medesimi fronti nell'intero fabbricato~~

risultante a seguito degli interventi previsti con PDC nell'area posta a nord;

- ~~– l'ampliamento dovrà risultare a contatto sia dell'edificio esistente, sia di quello previsto nell'area adiacente a nord, garantendo la percezione di fronti unitari, per l'intero complesso edilizio che sarà realizzato;~~
- ~~– la realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

~~PDC 17 – p. San G. Bosco~~

~~L'obiettivo è il consolidamento del tessuto urbanizzato a destinazione residenziale prevalente attraverso il contenute completamente di edificio residenziale, entro la sagoma piano-altimetrica esistente.~~

~~Slp ampliamento = superficie logge esistenti~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~– l'ampliamento è ammesso solo in funzione della chiusura delle logge esistenti, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio;~~
- ~~– la realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

~~PDC 18 – v. Roma~~

~~Gli obiettivi sono la riqualificazione e il consolidamento insediativo e dei fronti lungo via Roma, compatibili con le caratteristiche di strada urbana di attraversamento dell'area centrale del territorio comunale, da attuare attraverso il sopralzo di un piano di edificio esistente per una destinazione residenziale.~~

~~L'intervento è ammesso soltanto con parere preventivo favorevole della Commissione per il paesaggio.~~

~~Slp ampliamento = m² 112~~

~~H = m 7,50~~

~~Prescrizioni particolari:~~

~~l'intervento dovrà conseguire la massima integrazione e omogeneità con l'intervento da attuare nell'area contigua a sud e dovrà prevedere~~

- ~~– fronti est e ovest allineati ai fronti esistenti dell'edificio posto a sud in area adiacente;~~
- ~~– copertura tradizionale a due falde orientate a est e a ovest, con pendenza max 35 % e comunque complanari a quelle previste nell'area del PDC 16 – v. Roma, v. Fermi, con imposta della gronda ad altezza m 6.50;~~
- ~~– strutture verticali a pilastri, adeguatamente evidenziate sui fronti est e ovest, ripartiti in campate, quale motivo unitario caratterizzante la ricomposizione dei medesimi fronti nell'intero fabbricato, così come risultante a seguito degli interventi previsti con PDC nell'area posta a sud;~~
- ~~– la cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

~~PDC 19 – v. Cavour~~

~~Gli obiettivi sono la riqualificazione e il consolidamento del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio esistente.~~

~~Solo previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, è ammessa la realizzazione di un portico e di una loggia, in lato sud dell'edificio principale esistente, addossati a questo, ai piani rialzato e primo, sul lato retrostante rispetto a v. Cavour e soprastanti a parte di un fabbricato accessorio seminterrato, con dimensioni in pianta uguali al lato dell'edificio e profondità max m 4, per una superficie in proiezione di circa m² 43.~~

~~H = m 7,50~~

~~Prescrizioni particolari:~~

~~è obbligatoria la realizzazione di intervento di manutenzione del piccolo parco limitrofo di v. Tobagi, secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.~~

~~PDC 26 – Strada del Paradiso~~

~~L'obiettivo è il consolidamento del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio esistente.~~

~~Solo previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio è ammesso l'aumento della Slp per la chiusura delle logge dell'edificio esistente, anche separatamente per ciascuna delle due logge limitrofe, mediante serramenti vetrati, a grandi specchiature, degli stessi materiali e finiture di quelli esistenti e di uguale tipologia in caso di esecuzione differita nel tempo; la realizzazione dell'intervento è ammessa solo con il consenso del proprietario della porzione dello stesso edificio, cui appartiene la loggia adiacente, e è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

~~PDC 27 – v. Roma~~

~~L'obiettivo è il consolidamento del tessuto urbanizzato attraverso il completamento di edificio esistente.~~

~~Previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio sono ammessi:~~

- ~~1) la realizzazione di una loggia al secondo piano dell'edificio, mediante rialzamento dei pilastri esistenti~~

~~in muratura intonacata e copertura a falda inclinata complanare alla falda est del tetto esistente, di cui dovrà costituire il prolungamento, utilizzando un linguaggio architettonico e materiali coerenti con quelli esistenti;~~

- ~~2) la chiusura del portico esistente al piano terra, utilizzando gli stessi materiali, finiture e colorazioni dell'edificio esistente, in modo da conseguire la massima integrazione con l'aspetto esteriore del fabbricato esistente; l'intervento di chiusura del portico è condizionato alla cessione dello standard relativo all'incremento della SIp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

PDC 28 – traversa v. Malpensa

L'obiettivo è la riconversione dell'area urbanizzata occupata ora da un'attività produttiva caratterizzata dalla presenza di una carrozzeria con ampio piazzale. Per l'ambito appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla PDC 28, subordinatamente alla demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area occupata dalla carrozzeria esistente, è consentita la realizzazione di due fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale dalla capacità edificatoria complessiva pari a 300 mq di SL. Per gli altri parametri urbanistici si deve far riferimento alle norme relative alle zone B V.

PDC 29 – traversa v. Malpensa

L'obiettivo è la riconversione dell'allevamento esistente. Per l'ambito appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla PDC 29, subordinatamente alla demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area occupata dall'allevamento esistente, è consentita la realizzazione di due fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale dalla capacità edificatoria complessiva pari a 250 mq di SL. Per gli altri parametri urbanistici si deve far riferimento alle norme relative alle zone B V.

Art. 28 Tessuto consolidato: aree verdi a giardino, parco privato, brolo, orto

1. Descrizione

Sono aree verdi a giardino, orto, parco privato, porzioni di brolo spesso di pertinenza di fabbricati esistenti.

2. Obiettivi

Per la presenza di architetture vegetali, per la morfologia del terreno, per il contesto di aree verdi di filtro nell'abitato urbano, costituiscono una valenza ambientale da mantenere.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Principali	Giardino, parco, brolo e orto privati
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA

4. Modalità d'intervento

Sono vietate le nuove costruzioni e i manufatti di ogni genere, fuori terra ed interrati, salvo la possibilità di realizzare ricoveri attrezzi e/o animali secondo quanto stabilito dall'Art. 51 delle presenti N. T. A..

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti o adeguatamente sostituite.

PDC 30 – via Don Minzoni

Per l'ambito appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla PDC 30 è consentita la realizzazione di autorimesse interrate per una superficie lorda pari a 400 mq. Tale possibilità edificatoria è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di pari dimensioni e il contestuale adeguamento della sezione stradale.

PDC 31 – via Sant'Afra e via Bevilacqua

Per i fabbricati esistenti sui mapp. 487 e 280, f. 8, all'interno dell'ambito appositamente perimetrato e contrassegnato con la sigla PDC 31 ~~contrassegnati con il n. 12~~ nella cartografia di Uso del suolo di Piano, è ammessa la possibilità di ampliamento del 20 % del volume esistente. L'attuazione di tale capacità edificatoria è subordinata alla realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un percorso ciclopedonale della larghezza almeno pari a 2,50 metri in direzione est ovest lungo il lato sud ed est della perimetrazione del comparto.

~~Art. 29 Tessuto consolidato: Aree di Intervento Integrativo~~

~~Sono aree di trasformazione inserite nel tessuto urbano consolidato.~~

~~Con piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la trasformazione delle seguenti aree, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di Uso del Suolo del PR, per le quali sono previsti interventi di riqualificazione, con le seguenti prescrizioni:~~

Area di Intervento Integrativo All 1 – p. le CattaneoLocalizzazione:

il comparto si trova a Timoline, a sud di piazzale Cattaneo e a est di v. Lama.

Caratteri morfologici e funzionali:

area pianeggiante non edificata, interclusa nel territorio urbanizzato.

Obiettivi dell'intervento:

riqualificazione e consolidamento del tessuto urbanizzato all'interno dell'area centrale di Timoline-Colombaro, attraverso un sistema a destinazione residenziale a densità molto bassa;
realizzazione di spazi da destinare a servizi pubblici e a funzioni di interesse pubblico volta a potenziare nell'area centrale di Timoline-Colombaro la già elevata presenza di servizi e funzioni di interesse pubblico per rafforzarne il ruolo di centralità;

Limitazioni di carattere paesaggistico ambientale:

controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e alla chiusura a sud dello spazio di piazzale Cattaneo, nonché verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto; coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente; rispetto delle seguenti prescrizioni dello Studio di incidenza sul sito Natura 2000:

- lo smaltimento in fognatura delle acque bianche deve essere vietato;
- lo smaltimento delle acque di scarico nella fognatura comunale deve essere consentito solo se non peggiora la situazione attuale;
- l'impermeabilizzazione del suolo deve essere limitata allo stretto indispensabile per favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo e per permettere lo sviluppo di una biocenosi completa nel sottosuolo anche nei territori urbanizzati;
- le recinzioni perimetrali devono essere limitate all'area di stretta pertinenza degli edifici e non essere costituite da strutture invalicabili per micro mammiferi ed erpetofauna qualora delimitino aree verdi private;
- nelle aree a verde dovranno essere impiegate solo specie arboree e arbustive autoctone (come indicato nel nuovo Piano di Gestione delle Torbiere del Sebino) con l'impiego di esemplari certificati; potranno essere utilizzate anche specie non autoctone ma tipiche del contesto paesistico, come vite, olivo, e frutteti tradizionali;
- l'utilizzo di sistemi di illuminazione degli spazi aperti dovrà prevedere l'uso di luci soffuse, non dirette oltre la linea dell'orizzonte né verso l'altro e, preferibilmente, dotate di un sistema di temporizzazione dell'illuminazione;
- nel caso si prevedano spazi commerciali non si farà uso di insegne luminose;
- nella programmazione dei lavori di edificazione si dovranno trovare tutti gli accorgimenti per ridurre il disturbo per le specie (rumore, polveri, illuminazione del cantiere ecc.) in particolare nei periodi di nidificazione e migrazione;
- obbligo di presentazione dello studio di valutazione di incidenza sul Sito Natura 2000 "Torbiere del Sebino" per l'approvazione del permesso di costruire convenzionato dell'Area di Intervento Integrativo.

Destinazioni d'uso:

piano terra: attività collettive pubbliche o di interesse comune: attività sanitarie (1.d);

piano terra: funzioni commerciali (3.a), (3.b) e (3.f)

piani primo e secondo: funzioni abitative (1.a)

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA.

Prescrizioni per la progettazione:

attenzione ai caratteri tipologici e cura della qualità architettonica in particolare dei fronti rivolti verso piazzale Cattaneo e verso gli spazi non edificati a sud.

Precisazioni:

la previsione di trasformazione dell'area è previgente alla modifica del Titolo 3°; capo X del Regolamento Locale d'Igiene;

il progetto attuativo è sottoposto a specifica valutazione d'incidenza.

Condizioni per l'acquisizione dell'area e per l'attuazione della trasformazione:

l'acquisizione dell'area e la realizzazione della capacità edificatoria ammessa sono condizionate:

- alla cessione al Comune di locali al piano terra dell'edificio previsto da destinare ad ambulatori e relativi servizi ed accessori, completi e funzionanti in ogni parte, per una superficie complessiva di m² 250;
- alla realizzazione del prolungamento stradale di v. Lama a sud di piazzale Cattaneo;
- alla realizzazione del completamento del piano interrato dell'edificio del nuovo centro polivalente

~~situato nell'area limitrofa posta a est, nonché della sistemazione a verde attrezzato della relativa area esterna.~~

~~Modalità di intervento e parametri:~~

~~permesso di costruire convenzionato;~~

~~la St indicativa dell'area è in totale di m² 1.790;~~

~~la SIp totale ammessa di m² 1.700 sarà indicativamente suddivisa nel modo seguente:~~

~~piano terra — SIp a destinazione commerciale = m² 300;~~

~~SIp a destinazione ambulatori, relativi servizi ed accessori = m² 250;~~

~~piano primo — SIp a destinazione residenziale = m² 575;~~

~~piano secondo — SIp a destinazione residenziale = m² 575;~~

~~al piano terra, lungo i lati nord, est e sud dovranno essere realizzati porticati di uso pubblico, con una larghezza massima consentita di m 4,50.~~

Art. 29 Rigenerazione Urbana e territoriale

1. Ai sensi dell'art.8 comma 2 lett. e-quinques della L.R.12/2005 nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale così come previsto dalla legge per la rigenerazione urbana e territoriale (l.r. n. 18 del 2019).

2. L'attuazione di tali ambiti dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato che potrà prevedere:

- a) l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, e/o di ampliamento mediante l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori. Si specifica che per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale collocati all'interno dei NAF, le modalità di intervento consentite rimangono quelle previste dall'art.26 delle presenti NTA in relazione alla classificazione degli edifici oggetto di intervento.
- b) l'incremento fino al 20% della SL esistente o dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT (Piano di Governo del Territorio).

Per accedere alle incentivazioni di cui al precedente comma 2 devono essere effettuati interventi sul patrimonio edilizio esistente, caratterizzati da elevati standard qualitativi edilizi e ambientali, comunque superiori a eventuali requisiti di legge, così come disposto dalla D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)" e dalla D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 "Approvazione dei criteri per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)".

Gli interventi devono garantire il raggiungimento di una o più finalità (art. 11 comma 5 e art. 43 comma 2 quinquies della l.r. n. 12 del 2005), volte a promuovere l'edilizia sociale, l'efficienza energetica, la mobilità, la sicurezza delle costruzioni, la protezione dai rischi naturali e la riqualificazione ambientale (es. bonifiche e recupero rifiuti), incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili. I criteri per l'incremento dell'indice di edificabilità e quelli per la riduzione del contributo di costruzione sono strutturati in maniera da assicurarne la coerenza reciproca; infatti, le finalità sono in gran parte sovrapponibili e possono pertanto essere utilizzate per lo stesso intervento.

Il Comune può avvalersi della facoltà di modulare gli incrementi dell'indice di edificabilità e di riduzione del contributo di costruzione da applicare sul proprio territorio. Pertanto, per ciascuna finalità e criterio le percentuali indicate nei provvedimenti attuativi possono essere modificate dal Comune secondo le modalità specificate nei provvedimenti stessi.

3. Esclusioni e deroghe:

Si precisa che:

- Non possono accedere agli incentivi gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano già di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali, ad esempio il Superbonus 110%, non sono equiparate a un "finanziamento pubblico");
- Gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita non possono beneficiare dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. n. 12 del 2005);
- Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. n. 12 del 2005 possono essere realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20%, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

1. Descrizione

Il tessuto consolidato a destinazione prevalente artigianale/industriale o commerciale è identificabile nelle tavole di Uso del suolo con la seguente articolazione:

Aree D1 – Artigianali/industriali;

Aree D2 – Commerciali;

Aree D3 – Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali

Art. 30.1 Aree D1 – Artigianali/industriali

1. Descrizione

Le aree D1 – Artigianali/industriali comprendono gli insediamenti tipicamente rivolti alla produzione ed aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

2. Obiettivi

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

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per gli "Ambiti produttivi". Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli", così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti produttivi".

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Principali	Funzioni produttive e manifatturiere	4.a), 4.b), 4.c), 4.d), 4.e), 4.f), 4.g)
Complementari	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività artigianali e industriali	1.a)
Compatibili	Produzione beni di consumo: confezioni su misura abbigliamento, pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici timbri e targhe	2.a)
	Riparazione beni di consumo: biciclette e motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, utensili e articoli in metallo, rilegatoria	2.b)
	Impiantistica e installazione: impianti idraulici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti antifurto, impianti antincendio	2.c)
	Servizi personali: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre, laboratori fotografici	2.d)

Esercizi di vicinato *	3.a)
Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da m² 150 a m² 600) **	3.b)
Attività di deposito, di esposizione	3.e)
Funzioni di autotrasporto	5.a), 5.b)
Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi ***	6.a)
Attività gestionali ed informatiche	6.e)
Non ammesse — Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA:	
La residenza non connessa alle funzioni produttive.	
Industrie a rischio di incidente rilevante (RiR) come definite dal D. Lgs. n. 334/1999.	
Impianti soggetti ad autorizzazione integrata ambientale (AIA) in prossimità delle aree residenziali.	

~~* escluse le attività commerciali di generi alimentari~~

~~** esclusi i supermercati e le attività commerciali di generi alimentari;~~

~~*** nella misura massima del 30 % dell'Indice di utilizzazione fondiaria Uf e compatibilmente con il reperimento delle aree per servizi come da articolo 10 "urbanizzazioni e compensazioni territoriali" delle presenti NTA.~~

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

~~L'attività commerciale di servizio alla produzione è ammessa fino ad un massimo di 1/3 della SIp di ogni unità immobiliare.~~

~~Nei depositi per attività in conto vendita, rientranti nelle destinazioni di cui al punto 4.e) dell'art. 8 delle presenti NTA e classificati nelle destinazioni principali ammesse nelle aree D1, è ammessa, come destinazione complementare, l'attività commerciale per una quantità di Superficie di vendita Sv fino a un massimo del 10 % della SIp complessiva.~~

Funzioni residenziali: limitazioni e prescrizioni

Per ogni attività produttiva è ammessa una **SL SIp** da destinare esclusivamente a residenza del proprietario o del custode della struttura, che non potrà superare la dimensione di un alloggio per complessivi m² 150 di **SL SIp**, tale dimensione si intende concedibile una sola volta con atto trascritto solo nel caso di attività produttive con Sc minima di m² 500. La residenza dovrà essere conglobata nell'edificio principale produttivo e quindi non saranno ammessi edifici autonomi a carattere residenziale. In caso di attività diverse presenti sul medesimo lotto fondiario, sarà comunque ammessa una sola residenza di servizio.

Per la residenza complementare alle attività commerciali è ammesso un alloggio di m² 150 di **SL SIp**, con le

stesse prescrizioni sopra riportate per le attività produttive senza limite di Sc.

Solo nei casi in cui vengono specificamente ammesse dalle presenti NTA e entro i limiti quantitativi da queste stabiliti, è possibile la realizzazione di unità abitative esclusivamente per i dipendenti dell'attività produttiva, solo con dimostrazione di compatibilità con l'attività stessa e purché in edifici fisicamente separati dai fabbricati e dagli spazi produttivi.

Per gli edifici residenziali esistenti nelle aree per attività produttive, terziario-direzionali e commerciali non connessi alle attività è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, ~~e straordinaria. E' esclusa la~~ e ristrutturazione edilizia. Per tale fattispecie è anche ~~esclusa~~ **ammessa** la possibilità di incremento **del 20% della Sc e della SL SIp**.

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

4. Modalità di intervento e parametri

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli artt. 13 e 14 delle presenti norme.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

In caso di intervento di ristrutturazione dovranno essere reperiti gli indici di Vp ed Np.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	$U_f = 1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI COPERTURA	$R_c = 60 \%$ o uguale all'esistente se superiore
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	$R_p = 20\%$ del lotto
ALTEZZA MASSIMA	$H = \text{m } 9$ e con altezza del paramento esterno - max m 10 per gli edifici privi di carro ponte - max m 11 per gli edifici con carro ponte $H = \text{m } 12,50$ per silos e impianti tecnologici diversi dai fabbricati
INDICE DI PIANTUMAZIONE	$N_p = 1/30 \text{ m}^2 V_p$ e 1 ogni m 6 a confine
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	$D_c = H/2$ e non inferiore a m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o, per distanze inferiori a m 5, solo con convenzione tra confinanti art. 7 delle presenti NTA
DISTANZA DALLE STRADE	$D_s = \text{m } 7,50$, salvo le limitazioni dell'art. 7 punto "Ds = Distanza dalle strade" delle presenti NTA
DISTANZA DAI LIMITI D'AMBITO	$D_a = H/2$ e non inferiore a m 5
DISTACCO DAGLI EDIFICI	$D_e =$ pari all'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

In caso di assoluta impossibilità di ricavare, entro l'area di intervento, le prescritte superfici permeabili e di rispettare l'indice di piantumazione, verranno indicati dall'Amministrazione Comunale, gli interventi compensativi delle quote mancanti, da attuare in spazi pubblici, mediante la sistemazione di aree verdi e la piantumazione di nuove alberature.

Con Permesso di costruire convenzionato è ammessa la trasformazione produttiva di alcune aree, individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di Uso del Suolo del PR, per le quali sono previsti interventi di riqualificazione, con le seguenti prescrizioni:

PDC 10 – v. dei Carretti

L'obiettivo è la riqualificazione e il completamento delle aree produttive attraverso l'attribuzione di potenzialità edificatorie a spazi esterni già asserviti alle attività produttive esistenti.

L'area è suddivisa in quattro sub-comparti individuati nelle tavole di uso del suolo del P. R. con numerazione progressiva da ovest a est, come segue:

PDC 10.1	$St = \text{m}^2$	1.610
PDC 10.2	$St = \text{m}^2$	895
PDC 10.3	$St = \text{m}^2$	925
PDC 10.4	$St = \text{m}^2$	522

$R_c = 60 \%$

È obbligatoria la formazione di una quinta alberata lungo i lati nord di tutti i sub-comparti e lungo il lato ovest dell'area del PDC 9.1 e est dell'area del PDC 9.4 mediante alberature autoctone di alto fusto.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva per ciascun sub-comparto dovrà essere versato al Comune un importo secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 13 e Allegato 2 delle NTA del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

PDC 11 – v. Ponticelli

L'obiettivo è la riqualificazione e il consolidamento del tessuto consolidato a destinazione produttiva attraverso un limitato completamento consentito solo per la destinazione di deposito di materiali.

Con vincolo perpetuo in relazione alle destinazioni residenziali limitrofe è ammessa solo la destinazione a deposito 4.e) come da art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA e sono escluse tutte le altre destinazioni di cui al medesimo articolo.

$St = \text{m}^2$ 2.190

$R_c = 60 \%$

È obbligatoria la formazione di una quinta alberata lungo l'intero perimetro dell'area mediante alberature autoctone di alto fusto.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva dovrà essere versato al Comune un importo secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 13 e Allegato 2 delle NTA del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

PDC 12 – v. Fornaci

L'obiettivo è la riqualificazione delle aree produttive attraverso un intervento di sostituzione edilizia con destinazione a uffici e residenza connessi all'attività produttiva e la riqualificazione dello spazio stradale adiacente con dotazione di parcheggi.

È ammessa la demolizione del fabbricato esistente con possibilità di ricostruzione in arretramento di m 5 rispetto al sedime esistente in lato strada, entro il limite dell'allineamento del lato est del confine di proprietà posto a sud del fabbricato esistente.

SL ~~Sp~~ a destinazione uffici connessi all'attività produttiva = m² 200

SL ~~Sp~~ a destinazione residenziale = m² 400

N piani f. t. = 3

H = m 9

Prescrizioni particolari:

- la destinazione a uffici connessi all'attività produttiva deve essere ricavata esclusivamente al piano terra;
- la destinazione residenziale deve essere collocata ai piani primo e secondo e è consentita e per un numero massimo di 8 alloggi esclusivamente per i dipendenti dell'attività produttiva;
- gli spazi di allargamento delle sedi stradali in lato nord e ovest dovranno essere sistemati e ceduti gratuitamente al Comune;
- lo spazio in lato nord del fabbricato, interposto tra questo e la sede stradale, dovrà essere sistemato a parcheggio e ceduto gratuitamente al Comune;
- le residenze dovranno essere dotate di un numero adeguato di parcheggi pertinenziali;
- nella fase attuativa dell'intervento dovranno essere precisate le modalità attraverso le quali verrà garantita la sicurezza delle residenze nei confronti dell'attività industriale.

~~**PDC 13 – traversa sud v. Fornaci**~~

~~L'obiettivo è la riqualificazione delle aree produttive attraverso un completamento condizionato alla sistemazione della viabilità di accesso, alla dotazione di parcheggi e alla realizzazione di compensazione ambientale.~~

~~Re = 60 %~~

~~Prescrizioni particolari:~~

- ~~— dovrà essere riqualificato il tratto della viabilità di accesso posto in lato est dell'area e realizzata la sistemazione a parcheggi dell'area interposta tra il fabbricato esistente e la strada (salvo gli spazi necessari a dare accesso agli spazi destinati all'attività produttiva;~~
- ~~— dovrà essere rafforzata con funzione di mitigazione ambientale del comparto produttivo — la presenza della vegetazione arborea della ripa limitrofa posta a sud, mediante l'eliminazione delle eventuali specie infestanti e l'inserimento di idonee alberature alternate a vegetazione arbustiva entrambe autoctone.~~

PDC 14 – v. Roma (a sud di v. Conicchio)

L'obiettivo è la riqualificazione e il completamento delle aree produttive attraverso l'attribuzione di potenzialità edificatorie a spazi esterni già asserviti alle attività produttive esistenti e la mitigazione dell'area rispetto alle aree limitrofe.

St = m² 10.482

Rc = 60 %

È obbligatoria la realizzazione di una quinta alberata e/o del rafforzamento di quella esistente lungo i lati nord, ovest e sud dell'area mediante alberature autoctone di alto fusto.

Dotazioni territoriali aggiuntive e compensazioni territoriali:

tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi, come dotazione territoriale aggiuntiva si fissa la riqualificazione dell'area a servizi pubblici e della viabilità di accesso a "ACQUASPLASH FRANCIACORTA" e al campo sportivo comunale mediante la realizzazione di una piazzetta e di un percorso ciclopedonale che si collega fino a quello previsto per l'ambito di trasformazione ATR3 ~~la realizzazione della sistemazione di v. Gen. Dalla Chiesa, nel tratto compreso tra le intersezioni con v. Grumi e con v. Conicchio mediante il risonamento della carreggiata e la formazione a lato di pista ciclo-pedonale; l'acquisizione delle aree necessarie all'attuazione della riqualificazione della viabilità e alla formazione della piste ciclo-pedonale è a totale carico del Comune;~~ qualora non fosse possibile l'attuazione della sistemazione stradale prevista ~~contestuale a quella del PDC 13,~~ dovrà essere versato al Comune un importo secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art.13 e Allegato 2 delle NTA del P. S.) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.

~~**PDC 15 – v. Roma (Vela)**~~

~~L'obiettivo è la riqualificazione delle aree produttive attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica~~

~~con sostituzione edilizia di edifici esistenti con edificio a destinazione a uffici e/o residenza connessi all'attività produttiva e con la riqualificazione dello spazio stradale adiacente e dotazione di parcheggi.~~

~~È ammessa la demolizione del fabbricato esistente con possibilità di ricostruzione entro l'area produttiva adiacente in posizione contigua al fabbricato esistente confinante con quello da demolire.~~

~~Slp a destinazione uffici e/o residenza connessi all'attività produttiva = esistente~~

~~N piani f. t. = 2~~

~~H = m 7,50~~

Prescrizioni particolari:

- ~~= la destinazione residenziale è consentita esclusivamente per i dipendenti dell'attività produttiva;~~
- ~~= una porzione degli spazi ricavati a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti dovrà essere destinata al risezionamento della sede stradale di v. Roma e dovrà essere sistemata e ceduta gratuitamente al Comune;~~
- ~~= la parte restante potrà essere destinata alla realizzazione di un parcheggio alberato, con accesso ai posti auto solo mediante percorso interno di distribuzione;~~
- ~~= l'area ricavata dalla demolizione dei fabbricati esistenti dovrà essere destinata alla realizzazione di opere di mitigazione dell'attività, con alberature in doppio filare fino alla rotatoria esistente.~~

~~PDC 20 – v. Marco Biagi~~

~~L'obiettivo è la riqualificazione delle aree produttive attraverso un contenuto completamente condizionato alla riqualificazione della fascia limitrofa con finalità di mitigazione ambientale.~~

~~In aggiunta alle quantità esistenti sono ammessi i parametri massimi seguenti:~~

~~Sc = m² 325~~

~~Slp = m² 650~~

Prescrizioni particolari:

- ~~— dovrà essere riqualificata la fascia di rispetto attigua a sud, con funzione di mitigazione ambientale del comparto produttivo, mediante il rafforzamento della presenza della vegetazione arborea, l'eliminazione delle eventuali specie infestanti e l'inserimento di idonee alberature alternate a vegetazione arbustiva, entrambe autoctone; tra gli arbusti, preferire quelli aventi frutti eduli per la piccola fauna;~~
- ~~— la realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

PDC 21 – v. Degli Spinosi

L'obiettivo è la razionalizzazione distributiva tra aree connesse alla stessa attività produttiva, mediante la formazione di un attraversamento della fascia attigua di rispetto ambientale, in modo da facilitare il solo collegamento pedonale tra gli edifici produttivi.

Il passaggio pedonale dovrà avere larghezza massima di m 1,50.

PDC 22 – v. Dei Carretti

L'obiettivo è il consolidamento degli insediamenti produttivi consentendo un limitato ampliamento entro la struttura edilizia esistente.

SL Slp = max m² 1.440 compreso esistente

Prescrizioni particolari:

- la **SL Slp** ammessa dovrà essere ricavata esclusivamente entro la porzione di fabbricato esistente;
- la realizzazione dell'intervento è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della **SL Slp** e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.

~~PDC 23 – v. Speri~~

~~Gli obiettivi sono la riqualificazione e il consolidamento degli insediamenti produttivi esistenti consentendo un limitato ampliamento.~~

~~Slp = m² 150 in aggiunta alla quantità esistente~~

~~È ammesso l'incremento della Sc per una superficie massima di m² 36,80 per la realizzazione di una pensilina in lato est dell'edificio esistente, per la copertura della zona di scarico, delle dimensioni in pianta di m 3,20x11,50 e un'altezza H max m 4,50.~~

Prescrizioni particolari:

- ~~— la Slp aggiuntiva ammessa, da destinare agli uffici connessi all'attività in essere, dovrà essere ricavata esclusivamente in lato sud del fabbricato esistente, in allineamento con le facciate est e ovest contigue;~~
- ~~— è obbligatoria la sistemazione dell'area a parcheggio antistante, su v. Speri, mediante il rifacimento della pavimentazione con relativo sottofondo a regola d'arte;~~
- ~~— la realizzazione della pensilina ammessa, in lato est dell'edificio esistente, è condizionata all'adozione di soluzioni tipologiche e materiche improntate al decoro;~~
- ~~— la realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo~~

~~all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

~~PDC 25 – v. Provinciale~~

~~L'obiettivo è l'integrazione di insediamento residenziale esistente in aree artigianale/industriale edificata consentendo limitate dotazioni di portici di pertinenza.~~

~~È ammessa la realizzazione di portici di pertinenza per ogni unità immobiliare esistente, nel limite ciascuna del 30% della relativa Slp.~~

~~Progetto Speciale PS.1~~

~~Obblighi previsti: la realizzazione di interventi edilizi entro l'area, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, è condizionata, secondo modalità e tempi da concordare con l'Amministrazione Comunale:~~

~~— alla riqualificazione e al rafforzamento della vegetazione, con funzione di barriera di mitigazione dell'area produttiva, della fascia adiacente all'area produttiva ad ovest, interposta tra questa e la strada vicinale del Barbiero, nonché delle fasce lungo il corso d'acqua posto a nord ovest dell'area assoggettata a PS, a lato della medesima strada del Barbiero, mediante l'eliminazione delle specie infestanti e il potenziamento della vegetazione autoctona lungo il tratto del corso d'acqua adiacente alla strada vicinale del Barbiero;~~

~~— alla sistemazione del fondo stradale della vicinale del Barbiero, in terra stabilizzata, idonea all'uso ciclabile;~~

~~alla pulizia dell'alveo del tratto di corso d'acqua che fiancheggia la strada vicinale del Barbiero;~~

~~il Comune provvederà alla messa a disposizione delle aree necessarie all'attuazione degli interventi previsti lungo il corso d'acqua.~~

Art. 30.2 Aree D2 – Commerciali

1. Descrizione

Le Aree D2 – Commerciali comprendono gli insediamenti esistenti a destinazione commerciale.

2. Obiettivi

Riqualificazione degli spazi pubblici al contorno.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per gli "Ambiti terziario-commerciali".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli", così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti terziario-commerciali".

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Principali	Esercizi di vicinato	3.a)
	Medie strutture di vendita di primo livello (Sv da m² 150 a m² 600)	3.b)
	Grandi strutture per la distribuzione commerciale *	3.d)
	Attività di deposito, di esposizione	3.e)
	Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande) con l'eccezione dei locali nei quali sono già autorizzate medie strutture di vendita	3.f)

	Centri internet/telefonia in sede fissa	3.i)
Complementari	Abitazioni residenziali a servizio esclusivo delle attività commerciali	1.a)
Compatibili	Funzioni artigianali di servizio	2.a), 2.b), 2.c), 2.d)
	Uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi *	6.a)
	Attività gestionali ed informatiche	6.c)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

~~* sono ammesse solo nelle aree ove già esistenti e nelle quali sono ammesse tutte le funzioni commerciali di cui all'Art.8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA.~~

~~Non è ammessa alcuna nuova destinazione residenziale salvo che per l'alloggio del proprietario o del personale dirigente o di custodia per complessivi m² 150 di Slp (tale dimensione si intende concedibile una sola volta e per il lotto originario con atto trascritto e non potrà essere ripetibile in caso di suddivisione del lotto stesso in più unità) per ogni attività con Superficie coperta Sc superiore a m² 200.~~

4. Modalità di intervento e parametri

Gli interventi si attuano mediante intervento diretto, con permesso di costruire o altro atto abilitativo, salvo quanto precisato agli artt. 13, 15 e 16 delle presenti norme.

Per le zone commerciali esistenti superiori a m² 10.000 gli interventi di ristrutturazione complessiva o nuova edificazione si attuano con piano attuativo.

E' confermata e vincolata la quantità dei parcheggi esistenti e relative piantumazioni e verde di arredo, per le aree libere gli standard devono essere reperiti e sono quelli previsti all'Art. 10 delle presenti NTA.

E' ammesso l'ampliamento al piano interrato di locali da adibire a parcheggi pertinenziali.

Per motivate necessità, potranno essere ammesse pensiline per carico e scarico delle merci, per il riparo di carrelli per la spesa o di impianti tecnologici non collocabili all'interno dei locali esistenti a condizione che rispettino la distanza dai confini di m 5; tali pensiline sono da escludere dal calcolo della ~~SL Slp~~.

Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.

In caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione dovranno essere reperiti gli indici di Vp ed Np. Tra le aree a destinazione produttiva e le aree a destinazione residenziale andrà in ogni caso prevista una fascia di rispetto piantumata con filare doppio di alberature autoctone a fogliame fitto, costituito da un filare ad alto fusto e da un filare a basso fusto.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	Uf = 0,80 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = 40%
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 30% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 8
INDICE DI PIANTUMAZIONE	Np = 1/30 m ² Vp e 1 ogni 6 m confine 1 ogni tre posti auto a parcheggio
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = H/2 e non inferiore a m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o, per distanze inferiori a m 5, solo con convenzione tra confinanti art. 7 delle presenti NTA
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = m 10 salvo le limitazioni dell'art. 7 punto "Ds = Distanza dalle strade" delle presenti NTA
DISTANZA DAI LIMITI D'AMBITO	Da = m 10
DISTACCO DAGLI EDIFICI	De = pari all'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

Nell'area D2 – commerciale che ricade nella "Zona AS" – Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione della Riserva e, per quanto non in contrasto, le presenti NTA. Entro la medesima area il Piano delle Regole conferma gli edifici esistenti.

Nell'Area sensibile della riserva, al fine di evitare la presenza di elementi potenzialmente pericolosi per l'avifauna, le finestrate, i camini, le canne fumarie e i manufatti similari, dovranno essere realizzati in conformità alle indicazioni specifiche del Comitato Tecnico Scientifico del Consorzio della Riserva.

Nell'area lungo via Roma, lato est, adiacente ad area floro-vivaistica, al fine di tutelare un ambito inserito in un contesto di rilevante valore ambientale, non sono consentiti ampliamenti dell'edificio esistente.

~~L'area contrassegnata con il n. 13 nelle tavv. P1 e P2 del Piano delle Regole, identificata dai mapp. 7, 9, 200, 201, 202, 203, 204, 273, 292, 293 e 419 fg. 7, è assoggettata a Piano Attuativo denominato "Piano Attuativo Essolunga", finalizzato all'ampliamento e alla riorganizzazione della grande struttura di vendita al dettaglio di tipo misto preesistente, da sottoporre alle necessarie procedure autorizzative degli enti sovraordinati, a Studio di valutazione di incidenza sul Sito Natura 2000 e a necessaria Concertazione con la Provincia di Brescia per la verifica di compatibilità della generazione di traffico dovuta all'intervento per la quale dovrà essere predisposto apposito Studio della viabilità finalizzato, tra l'altro, alla definizione di soluzioni viabilistiche idonee a garantire la sicurezza degli accessi e dei percorsi pedonali, in particolare per l'attraversamento della SP XI, per il collegamento tra la struttura di vendita e il centro commerciale prospiciente e per il raggiungimento delle fermate del TPL, di cui una si trova fuori comparto, che dovranno essere realizzate secondo le modalità stabilite dalla Provincia di BS. Il Piano attuativo dovrà prevedere una quantità di parcheggi pertinenziali pari al 100 % della Slp, di cui almeno i 3/4 aperti al pubblico, nonché come standard urbanistici il 200 % della Slp dell'intero edificio, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175 % della Slp, di cui il 100 % della Slp in conto standard e il 75 % della Slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25 % della Slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio). L'attuazione dell'intervento è subordinata al riconoscimento all'Amministrazione Comunale delle dotazioni territoriali aggiuntive e delle compensazioni territoriali equiparabili ai parametri perequativi di tutte le aree di trasformazione previste dal PGT, che saranno richieste sotto forma economica o tramite la realizzazione di opere.~~

Art. 30.3 Aree D3 – Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali

1. Descrizione

Le Aree D3 – Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali sono aree dei tessuti consolidati, private, di pertinenza di attività esistenti produttive o commerciali.

2. Obiettivi

Riqualficazione delle relazioni con gli spazi del territorio aperto, in particolare mediante l'occultamento alla vista dei piazzali con l'inserimento al contorno di idonee barriere arboree.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

Principali	Piazzali privati	5.c)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

4. Modalità di intervento

Nelle aree D3 non è consentita alcuna edificazione di strutture sia interrate che fuori terra.

Qualsiasi intervento su tali aree dovrà prevedere una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto a schermatura perimetrale del lotto, mediante la predisposizione di un progetto esecutivo da sottoporre ad approvazione comunale.

Le pavimentazioni coprenti impermeabili non devono superare il 70% del lotto.

Art. 31 Tessuto in trasformazione

1. Le aree che, mediante pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o sono edificate (senza che per queste ultime sia avvenuta la cessione delle previste aree per servizi pubblici all'Amministrazione Comunale) sono considerate tessuto in trasformazione e sono classificate in base alla destinazione d'uso prevalente. In particolare sono distinte in:

- C_att Aree a destinazione residenziale prevalente in piani attuativi approvati
- D1_att Aree a destinazione artigianale/industriale prevalente in piani attuativi approvati
- D2_att Aree a destinazione commerciale prevalente in piani attuativi approvati
- PdR_att Ambiti di recupero in piani attuativi approvati

2. Tali zone individuate con specifica simbologia grafica ed apposita perimetrazione nella cartografia del Piano delle Regole si intendono assoggettate esclusivamente alle norme di attuazione, convenzionali e ai parametri dello strumento urbanistico attuativo originale e/o alle varianti approvate.

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

Gli interventi nelle aree come sopra individuate, a piano attuativo realizzato o scaduto e a convenzione scaduta, sono regolate dalle presenti norme rispettivamente:

- per le aree PdR_att Ambiti di recupero in piani attuativi attuati, dalla normativa specifica delle categorie attribuite agli edifici;
- per le aree D1_att a destinazione artigianale/industriale prevalente in piani attuativi approvati, dalla normativa delle Aree D1 – Artigianali/Industriali nel rispetto dei seguenti parametri specifici
 - H = esistente;
 - Rc = 60 % o nei limiti di quanto precedentemente convenzionato;
- per le aree D2_att a destinazione commerciale prevalente in piani attuativi approvati, dalla normativa delle Aree D2 – Commerciali nel rispetto dei seguenti parametri specifici
 - H = esistente;
 - Rc = 40 % o nei limiti di quanto precedentemente convenzionato.

Art. 32 Territorio rurale

1. Descrizione

Il P. G. T. identifica ed articola il territorio rurale in base alla L. R. n. 12/2005 individuando in particolare:

- le aree agricole a valenza produttiva che comprendono le aree EP – Agricole, che sono quelle agro-produttive in cui obiettivo primario è la difesa e la promozione dell'attività agricola, e agro-ambientale e degli elementi costitutivi del paesaggio rurale; ~~tra le aree a valenza produttiva rientra anche un'area EF – Floro-vivaistica;~~
- le aree agricole con caratteri paesaggistici che, dal punto di vista paesaggistico-ambientale, presentano un'elevata sensibilità e caratteri costitutivi (naturali, storico-culturali o del paesaggio agrario) di interesse paesaggistico-ambientale, la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio e che pertanto vanno difesi; le aree agricole con caratteri paesaggistici si suddividono in:
 - Aree ES – Agricole di salvaguardia;
 - Aree EC – Ambientali di collina;
 - Aree EA – Di rispetto ambientale;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che sono connotate da caratteri costitutivi fisici e naturali di grande pregio e che rivestono notevole importanza ecologica per il miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendono anche le aree che presentano elementi di fragilità dal punto di vista idrologico e le aree di interesse archeologico; per tutte queste aree assumono carattere di priorità la generale salvaguardia dell'integrità, della naturalità, dell'ambiente e del paesaggio, nonché il miglioramento della qualità degli habitat e della biodiversità e il potenziamento della funzione ecologica; nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono comprese:

la Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino;

le Zone umide;

le Aree a vegetazione idrofila;

le Aree di tutela archeologica e monumentale;

- le aree a bosco come individuate dal PGT che assume le delimitazioni del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia;
- le aree degli edifici rurali di valore storico-ambientale che comprendono gli edifici, i nuclei rurali ed il relativo ambito di riferimento, di valore storico ambientale, che vanno conservati e recuperati.

2. Obiettivi

Riduzione del consumo di suolo, anche legato agli stessi insediamenti agricoli.

Tutela e valorizzazione degli aspetti paesaggistico-ambientali ed ecologici del territorio rurale.

Tutela ed implementazione della copertura vegetazionale.

Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di qualità storico-architettonica esistente.

3. Destinazioni d'uso e titoli soggettivi

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto diversamente specificato negli articoli successivi, sono quelle indicate per ogni singolo ambito all'art. 8.8 "Ambiti extraurbani ed agricoli" delle presenti NTA.

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per "Attività alberghiere e di ristorazione", che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti extraurbani ed agricoli" così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA.

In relazione all'attività di agriturismo di cui all'art. 8 delle presenti NTA, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, nonché 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.

~~Nelle aree destinate all'agricoltura è ammessa esclusivamente la funzione agricola art. 8 delle presenti norme c.1, 12. da a) a g)) salvo quanto diversamente specificato per ciascun ambito in cui è suddiviso il territorio rurale e non sono ammesse tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 delle presenti N. T. A..~~

~~Nelle sole abitazioni rurali, nonché nelle strutture produttive a matrice storica esistenti sono ammesse, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso originarie, le funzioni abitative — art. 8 delle presenti NTA, 1.a), 1.b) — e altre destinazioni per lo svolgimento di attività culturali e per attrezzature pubbliche, purché compatibili con l'integrità fisica del manufatto.~~

Nelle aree destinate all'agricoltura, il titolo autorizzativo può essere rilasciato:

- per le nuove costruzioni, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio; gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento di strutture produttive non di matrice storica esistenti, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici di edifici a destinazione residenziale prevalente nonché di strutture produttive a matrice storica esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 11 marzo 2005, n. 12.

4. Modalità di intervento: norme generali

In tutte le aree destinate all'agricoltura è ammessa la realizzazione di opere in funzione della conduzione del fondo, 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'art. n. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo quanto specificato per le differenti aree in cui è classificato il territorio destinato

Negli Ambiti di elevata naturalità, individuati nel Piano Paesistico Regionale e riportati nelle tavole di piano, è vietata qualunque opera di movimentazione del terreno (sterri, riporti, ec) fatta eccezione per i soli interventi relativi alle pertinenze degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T., che non rientrano tra gli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole, sono ammesse tutte le categorie di intervento; gli interventi di ristrutturazione e, in particolare, di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente.

Le potenzialità edificatorie delle aree destinate all'agricoltura, come sopra definite, sono utilizzabili alle seguenti condizioni:

- a) il richiedente possieda il requisito soggettivo di cui al precedente punto;
- b) venga dimostrato, nel caso di interventi per la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive agricole, che la costruzione è effettivamente finalizzata alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti; in tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo le strutture preesistenti, fermo restando, se necessario, la demolizione e la ricostruzione delle stesse, purché compatibile con le modalità di intervento stabilite dal P. R. per le medesime strutture;
- c) la costruzione di nuovi edifici residenziali sia ammessa solo qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

5. Disciplina per la realizzazione di concimaie

Il P. R. disciplina la costruzione delle concimaie a servizio di aziende zooteniche attive con l'obiettivo della limitazione dell'impatto visivo e propagazione di odori molesti.

Distanze:

- | | |
|---|-----------|
| - da edifici produttivi di aziende confinanti | m 20; |
| - da edifici produttivi della medesima azienda | m 0 o 10; |
| - da abitazioni isolate di aziende confinanti | m 10; |
| - da abitazioni isolate della medesima azienda | m 50; |
| - dalle strade comunali | m 50; |
| - dalle strade provinciali e statali | m 100; |
| - dal tessuto consolidato residenziale e produttivo | m 200. |

L'accessibilità deve essere garantita dagli accessi carrai esistenti che non prospettare il fronte stradale.

6. Conservazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio storico esistente

Sugli edifici storici esistenti gli interventi dovranno essere volti alla tutela dei valori paesaggistici e della qualità architettonica sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e sono ammessi gli interventi secondo quanto stabilito dalla normativa specifica degli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole art. 32.3.1 delle presenti NTA. La ristrutturazione edilizia, come definita dall'art.3 del DPR 380/2001 e s. m. e i., è ammessa ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

7. Cambi d'uso

Qualora l'originaria destinazione produttiva agricola, sia completamente o parzialmente dismessa alla data di adozione del presente Piano, è consentito il cambio d'uso con destinazione residenziale o con le altre destinazioni principali ammesse per gli edifici non adibiti ad usi agricoli di cui all'art. 32.3.2 delle presenti NTA.

Il cambio d'uso è limitato agli edifici già destinati a residenza ed agli edifici di evidente matrice storica anche con destinazione produttiva ed è consentito se compatibile con il permanere delle attività agricole eventualmente ancora in corso.

La dismissione di edifici e strutture, ove non motivata dalle presenti norme, ovvero da vincoli ed incompatibilità posti dal P. G. T. o dalle distanze di cui al Regolamento locale di igiene comunale, deve essere accompagnata da rinuncia del proprietario e del conduttore agricolo alla realizzazione di nuovi edifici o strutture con destinazione agricola, per un termine di dieci anni, da trascriversi nei registri immobiliari su tutti i terreni di proprietà costituenti l'azienda agricola.

Il cambio d'uso è effettuato previa approvazione di piano attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici.

Il ricorso a piano attuativo o permesso di costruire è disciplinato dagli artt. 15 e 16 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici è ammesso a condizione di non aumentare la capacità insediativa esistente e le unità abitative esistenti di più di due unità.

In ogni caso il progetto dovrà:

- comprendere tutti gli edifici che costituiscono l'insediamento nel suo complesso;
- individuare gli immobili connessi all'attività agricola e quelli non più funzionali a detta attività;
- individuare gli immobili oggetto di rimozioni e demolizioni poiché estranei all'impianto storico, incongrui con i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- definire modalità di cessione e localizzazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 10 delle presenti NTA.

8. Obbligo di demolizione

È obbligatoria la demolizione senza ricostruzione di tutte le costruzioni abusive esistenti, nonché delle costruzioni precarie quali baracche o tettoie prima dell'autorizzazione di ogni intervento di qualsiasi tipo sugli immobili afferenti all'azienda.

In caso di completa dismissione della cascina agricola, ovvero di dismissione sia degli edifici di matrice storica che di quelli di recente realizzazione il cambio d'uso per la residenza o funzioni compatibili della cascina completamente dismessa è consentito solo previa demolizione degli edifici produttivi non di matrice storica esistenti.

9. Regole insediative

Le nuove costruzioni dovranno:

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

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

La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi al fondo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Pertanto le istanze per la realizzazione di nuovi edifici residenziali dovranno verificare e dimostrare tale impossibilità.

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

Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.

Nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, ~~portici e logge~~, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc..

Per i porticati e loggiati è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di

interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri.

10. Disposizioni relative ai boschi

Nelle aree dei boschi come individuate nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole che assume le delimitazioni delle relative superfici della Tav. 11 “Carta del perimetro del bosco e dei sistemi verdi” del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia si applicano le “Disposizioni relative ai boschi” di cui al Titolo III delle NTA del PIF e le Norme Selvicolturali del relativo Allegato n. 3 per le Macroaree 3, 6, 7 e 9, che si intendono qui riportate integralmente e alle quali si rinvia.

11. Disciplina per la tutela paesaggistica del territorio rurale

Si richiama la validità di tutte le prescrizioni di tutela dell’ambiente e del paesaggio di cui al Titolo V delle presenti norme di attuazione.

In particolare nelle aree del territorio rurale:

- è vietata la realizzazione di nuove strade se non espressamente previste dalle previsioni viarie del P. G. T.;
- sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta salvo quanto disciplinato all’art. 19 “Recinzioni” delle presenti norme;
- non è ammesso alcun intervento che possa limitare o ridurre l’accessibilità e la percorribilità delle strade vicinali e dei tracciati consolidati, per l’uso dei quali viene confermato l’interesse pubblico;
- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
 - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
 - sono vietati in ogni caso **materiali bituminosi; e cementizi. L’utilizzo di malta cementizia potrà essere consentito previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio;**
- è vietata la demolizione di murature storiche, in laterizio, ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l’esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che anno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originarie e con le stesse modalità sopra descritte; **è consentito l’allargamento di aperture già esistenti, esclusivamente finalizzato a consentire l’accesso al fondo con i mezzi agricoli.**
- in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- non è consentita alcuna attività di stoccaggio di materiali inerti e di manufatti di qualsiasi tipo;
- è vietato il rimessaggio di autoveicoli o roulotte.

Nelle zone agricole è vietata qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l’asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti e qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie, i bacini idrici e ittici se verificata una delle seguenti condizioni:

- non inseriti in strumenti di programmazione sovracomunale;
- non finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesaggistica, agronomica;
- non rivestano caratteri di interesse pubblico.

modifica della rete irrigua o della viabilità poderal e per i nuovi insediamenti rurali è richiesto un progetto paesistico di dettaglio che dimostri l'inserimento dell'intervento nel contesto anche con l'impiego di adeguate alberature.

12. Prescrizioni igienico sanitarie e di salvaguardia ambientale

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

13. Limitazioni all'installazione di impianti per la produzione di energia

Nel territorio rurale, ove ammessa, l'installazione di impianti per la produzione di energia di cui all'art. 45 delle presenti NTA, è consentita esclusivamente entro i limiti del fabbisogno energetico dell'azienda agricola.

Art. 32.1 Aree EP agricole a valenza produttiva

~~Art. 32.1.1 Aree EP Agricole~~

1. Descrizione

Aree agricole destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive, nel rispetto della valenza paesaggistica del territorio rurale, intendendo l'esercizio dell'agricoltura, non solo come attività produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

2. Obiettivi

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

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per le "Aree agricole a valenza produttiva EP".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per "Attività alberghiere e di ristorazione", che non siano ammesse all'interno delle "Aree agricole a valenza produttiva EP" così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA.

~~Nelle Aree EP Agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

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

~~Non ammesse~~ ~~Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA~~

4. Modalità d'intervento e parametri

Nelle aree EP Agricole è ammessa la realizzazione di opere in funzione della conduzione del fondo, 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'art. n. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i seguenti parametri:

a) Residenze ~~annesse alle strutture agricole~~

~~12.a) art. 8 delle presenti
NTA~~

~~Sono le abitazioni dell'imprenditore agricolo o del legale rappresentante dell'impresa agricola e dei dipendenti dell'azienda.~~

Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è richiesta una superficie aziendale minima di ha 5 esclusivamente entro il territorio comunale.

Uf = 0,02 m²/m² su terreni a coltura specializzata orto-floro-vivaistica specializzata o vigneti;
Uf = 0,0033 m²/m² per un massimo di m² 166 di ~~SL Slp~~ per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo e a prato-pascolo permanente.

Uf = 0,01 m²/m² sugli altri terreni agricoli

H = 7,50 m

Rp = 30%

Dc = 10m

De = 10 m da altri edifici residenziali

distanze minime da verificare con tipo di misurazione radiale:

- m 20 da edifici produttivi agricoli e allevamenti della stessa proprietà;
- m 50 da edifici produttivi agricoli e allevamenti di altra proprietà;

Ds = non inferiore a m 20 salvo maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada.

Per le residenze agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme è consentito un ampliamento della capacità edificatoria pari al 20% della SL esistente.

b) Attrezzature e infrastrutture produttive agricole

~~12.b) art. 8 delle presenti
NTA~~

~~Sono gli edifici necessari e strettamente finalizzati alla conduzione del fondo come: silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.~~

Rc = 10 %;

~~20 % per le aziende aziende orto-florovivaistiche;~~

H = m 7,50;

m 12,50 solo per silos e impianti tecnologici diversi dai fabbricati e soltanto in caso di provata necessità e se compatibili con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi;

Dc = m 10;

De = distanze minime da verificare con tipo di misurazione radiale:

- m 10 da altri edifici produttivi agricoli e destinati ad allevamento;
- m 20 da edifici residenziali della stessa proprietà;
- m 50 da edifici residenziali di altra proprietà;

Ds = non inferiore a m 20 salvo maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada.

I limiti di Rc sopra riportati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

c) Edifici adibiti ad allevamento

~~12.c) art. 8 delle presenti NTA~~

Sono gli edifici destinati al ricovero degli animali. Rc = 10 %;

H = m 7,50;

Dc = m 10;

De = distanze minime da verificare con tipo di misurazione radiale

- m 10 da altri edifici produttivi agricoli e destinati ad allevamento;

- m 25 da edifici residenziali della stessa proprietà;
- m 50 da edifici residenziali di altra proprietà;
- come da Regolamento locale di igiene comunale da altre aree a destinazione diversa da quella agricola;

Ds = non inferiore a m 20 salvo maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada.

Sono comunque ammessi l'ampliamento nonché la demolizione e ricostruzione delle stalle esistenti a distanze da abitazioni o da nuclei abitati inferiori a quelle sopra riportate; la superficie coperta a fine intervento non potrà comunque superare la superficie coperta esistente incrementata del 30% per una sola volta, a condizione che tale possibilità di incremento non sia già stata utilizzata nella misura massima prevista successivamente alla data del 15 dicembre 2000; questo tipo di intervento non potrà essere realizzato cumulativamente con quelli attuabili in base al parametro Rc sopra riportato e al relativo incremento del 20 % stabilito dalla L. R. n. 12/2005 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T.; in funzione di questi interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli incrementi concessi.

Per gli allevamenti ad uso familiare valgono le norme stabilite dal Regolamento Locale di Igiene.

Non è ammesso alcun allevamento zootecnico intensivo.

d) Serre

~~12.e) art. 8 delle presenti NTA~~

Sono ambienti protetti da copertura trasparente adibiti alla produzione orto-frutticola e floro-vivaistica.

Rc = 40 %;

H = m 4,50;

Dc = m 10;

De = m 5 da altre serre;

m 10 da altri edifici produttivi agricoli

distanze minime da verificare con tipo di misurazione radiale:

- m 20 da edifici residenziali della stessa proprietà;
- m 50 da edifici residenziali di altra proprietà;

Ds = non inferiore a m 20 salvo maggiori distanze previste dal Nuovo Codice della Strada.

Il limite di Rc sopra riportato non si applica nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Le serre dovranno in ogni caso essere autorizzate e poiché, per estensione e continuità, costituiscono fattore di modifica paesaggistica, il loro inserimento, il posizionamento e le caratteristiche dei manufatti dovranno essere attentamente verificati:

- dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione;
- andranno impiegate strutture modulari di produzione industriale con esclusione della possibilità di impiego di materiali di recupero;
- non dovranno costituire elemento di disturbo visivo rispetto alle visuali paesaggistiche individuate nella Carta della sensibilità (tavola P3 del D.P.).
- dovranno rispettare le seguenti distanze:
 - m 100 dalle cascine storiche;
 - m 200 da edifici assoggettati a vincolo;
 - m 100 dai corsi d'acqua.

Le serre realizzate in continuità potranno occupare una superficie massimo di m² 1.000.

Ogni organismo di serra di superficie pari a m² 500 o inferiore dovrà risultare separato da quello/i adiacente/i da una fascia scoperta di m 5 di larghezza.

Come stabilito dalla L. R. n. 12/2005, per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T., i parametri di Uf e Rc sopra riportati sono incrementati del 20 %.

Gli interventi nelle aree EP – Agricole sono consentiti secondo quanto previsto al precedente art. 32 delle presenti norme.

Gli eventuali ampliamenti da eseguirsi in conformità ai parametri di cui ai punti a), b), c) del presente articolo dovranno essere attuati in continuità all'impianto edilizio esistente nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'architettura rurale (adeguamento della pendenza delle falde a quella esistente, mantenimento di allineamenti definiti, ecc.). In particolare, l'ampliamento ad uso residenza al servizio del fondo, dovrà avvenire prioritariamente mediante recupero di locali nell'ambito dell'edilizia antica

Al fine del computo delle quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni, con classificazione urbanistica analoga, di comuni contermini.

Gli imprenditori agricoli, proprietari di terreni ubicati in aree EP – Agricole che intendono realizzare, in dette aree, edifici destinati ad attività agricole, possono utilizzare ai fini del computo delle quantità edificabili gli appezzamenti componenti l'azienda ubicati in aree ES – Agricole di salvaguardia e in aree EA – Di rispetto ambientale, con gli stessi indici e prescrizioni delle aree EP – Agricole.

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

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Gli immobili adibiti a residenza, qualora risultino isolati e/o all'esterno di cascinali a corte, potranno essere recintati per un adeguato spazio circostante pertinenziale individuabile dall'orografia del territorio o dalle antiche mappe e comunque non superiore a dieci volte la superficie di sedime degli immobili. Per i cascinali antichi esistenti e per quelli di nuova formazione che ripropongono l'impianto della cascina agricola tradizionale, le recinzioni potranno essere realizzate nel rispetto della tradizione dell'edilizia rurale e del rispetto ambientale (muri ciechi con materiali ed altezze simili all'esistente). Per le residenze recenti o nuove, tali recinzioni dovranno avere una altezza massima di m 1,50 di cui max. m 0,30 in muratura, mimetizzata con essenze arbustive.

Solo nei casi in cui la **SL S_{ip}** esistente risulti superiore a quella ammessa in base all'applicazione dei parametri di cui al paragrafo a) del presente articolo, incrementati del 20 % per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, per ogni singola proprietà, è consentito un ampliamento massimo **pari al 20% della SL esistente ovvero, in alternativa**, di ulteriori m² 120 di **SL S_{ip}** residenziale, all'interno del fabbricato della cascina con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle e fienili esistenti o come suo ampliamento a diretto contatto con gli edifici esistenti, con l'obbligo di mantenere l'altezza di colmo esistente. **Non E'** ammessa la chiusura di porticati e logge, **mentre e** saranno tollerati inserimenti al loro interno di scale rettilinee e servizi igienici, di dimensioni contenute e integrati nel fabbricato preesistente.

Per gli edifici rurali che al momento dell'adozione del P. G. T. si trovassero nelle condizioni di avere il piano terra con altezza interna dei vani destinati ad abitazione inferiore ai m 2,70 previsti dalle norme igieniche, è consentito l'innalzamento della copertura mantenendo la pendenza delle falde, fino a raggiungere le altezze interne dei piani minime prescritte.

Ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 11 marzo 2005, n. 12 è ammessa la possibilità di attuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, nonché di modifiche interne e di realizzazione di volumi tecnici soltanto sugli edifici a destinazione residenziale prevalente esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T..

Gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione dovranno garantire una maggiore coerenza con il contesto.

Le limitazioni dei fondi, sono ammesse mediante piantumazione di essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate, inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di m 1,20.

5. Norme particolari

~~Per l'immobile contrassegnato con il n. 14 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, con Permesso di costruire convenzionato, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, è consentito un intervento che dovrà essere attuato nel rispetto integrale dei seguenti parametri, modalità e condizioni, nonché di quanto stabilito dalle "Norme generali" dei Tessuti storici di cui all'Art. 26.3 delle NTA del PR; tale intervento dovrà prevedere:~~

~~— l'ampliamento verso ovest dell'edificio esistente sull'area dei mapp. 85p e 147p f. 24 per una S_{ip} massima di mq 150, suddivisa egualmente sui due piani, entro la sagoma planimetrica definita dagli allineamenti della parete nord dell'edificio esistente e della parete sud della muratura a contatto con il loggiato, nonché dal lato ovest dell'area ammessa, con andamento parallelo alla testata dell'edificio esistente;~~

~~— la realizzazione di porticato e loggiato, in aggiunta all'incremento di S_{ip} ammesso, da costruire in adiacenza, a sud, all'ampliamento edilizio consentito, mediante il prolungamento verso ovest della~~

~~struttura a pilastri esistente, fino al nuovo allineamento di testata dell'ampliamento ammesso, e la suddivisione del fronte sud in due campate uguali;~~

~~— la costruzione dell'ampliamento e del portico/loggiato con caratteristiche tipologiche e materiche tradizionali e linguaggio architettonico coerente con la specificità del luogo, con copertura a falde inclinate complanari a quelle adiacenti dell'edificio esistente, con pilastri del portico/loggiato uguali a quelli esistenti per forma, dimensioni e materiali costitutivi.~~

~~La realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

Art. 32.1.2 — Aree floro vivaistiche

1. — Descrizione

~~L'area è riferita all'attività floro vivaistica e di commercializzazione dei prodotti, posta a est di v. Roma, in località Bracchi (anche altra area Breda).~~

2. — Obiettivi

~~Riqualificazione delle relazioni con gli spazi del territorio aperto, in particolare mediante l'occultamento alla vista dei piazzali con l'inserimento al contorno di idonee barriere arboree.~~

3. — Destinazioni d'uso

~~Nelle Aree floro vivaistiche sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Principali	Attività floro vivaistica *	12.e)
Complementari	Abitazioni residenziali ad uso esclusivo dell'attività principale	1.a)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

~~* Sono ammessi la vendita al minuto, il deposito e l'esposizione dei propri prodotti e di altre merci non prodotte, ma compatibili con l'attività esistente.~~

4. — Modalità di intervento e parametri

~~Non sono ammesse nuove costruzioni e sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli edifici esistenti senza possibilità di ampliamento.~~

~~Parametri edificatori specifici per l'attività floro vivaistica~~

ALTEZZA MASSIMA	m 4,50, misurata al colmo per le serre
RAPPORTO AEROILLUMINANTE	16/8
DISTANZA DAI CONFINI	m 5
PARCHEGGI PERTINENZIALI	10 % di Sc per le serre 400 % della superficie commerciale e espositiva

~~Parametri edificatori specifici per l'abitazione residenziale dell'imprenditore e/o del custode~~

ALTEZZA MASSIMA	m 4,50
DISTANZA DAI CONFINI	m 5

~~Essendo la struttura posta all'interno della fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto comunale, può subire modifiche all'interno della sistemazione esistente.~~

~~Nello svolgimento dell'attività non potranno essere utilizzate, per la cura delle piante, sostanze nocive che potrebbero col tempo produrre un inquinamento delle falde acquifere.~~

5. — Prescrizioni particolari.

~~È ammesso, solo con parere preventivo favorevole della Commissione per il paesaggio, l'innalzamento della copertura dell'edificio in costruzione, posto a ovest, a destinazione unicamente di ricovero attrezzi-macchine, soltanto fino all'altezza del capannone adiacente posto a nord.~~

Art. 32.2.1 Aree ES - Agricole di salvaguardia

1. Descrizione

Le aree agricole di salvaguardia, comprendono:

- le aree agricole che ricadono nell'Area Sensibile AS della Riserva Naturale delle Torbiere;
- le aree agricole che per ubicazione potrebbero svolgere un'importante funzione ecologica di miglioramento delle condizioni ambientali alla scala locale e territoriale in coerenza con le indicazioni della rete ecologica regionale e provinciale;
- le aree agricole fragili dal punto di vista idrogeologico;
- le aree agricole connotate da caratteri costitutivi di notevole interesse la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa, siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio rurale, in coerenza con le indicazioni del P. T. C. P. per il sistema del Paesaggio;
- le aree agricole periurbane di rispetto dell'abitato, chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree di trasformazione e gli edifici destinati alle attività agricole;
- le aree di tutela di percorsi storici, di itinerari di fruizione paesaggistica e/o di elementi naturalistici e architettonici in coerenza con le indicazioni del P. T. C. P. per il sistema del Paesaggio.

2. Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e zootecniche esistenti nelle aree ai margini dei centri abitati o lungo le viabilità locali, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per le "Aree agricole di salvaguardia ES".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per "Attività alberghiere e di ristorazione", che non siano ammesse all'interno delle "Aree agricole di salvaguardia ES" così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA.

Nelle Aree ES – Agricole di salvaguardia, solo se esistenti alla data di prima approvazione del PGT, sono ammesse le seguenti destinazioni:

Principali	Abitazioni agricole per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L. R. n. 12/2005	12.a)
	Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola	12.b)
	Allevamento di bestiame e attività connesse *	12.c)
	Attività agrituristica	12.d)
	Attività di supporto e commercializzazione dei prodotti vitivinicoli e agricoli in genere, con esclusione di allevamenti	12.f)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

~~* Sono in ogni caso vietati gli allevamenti zootecnici intensivi.~~

4. Modalità d'intervento

Nelle aree ES – Agricole di salvaguardia è vietata la realizzazione di nuove stalle o di costruzioni per allevamenti di bestiame di qualsiasi tipo.

Nelle aree agricole di salvaguardia che ricadono nella "Zona AS" – Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione della Riserva e, per quanto non in contrasto, le presenti NTA.

Nell'Area Sensibile della riserva devono essere rispettati tutte le attività da favorire, i divieti e gli obblighi così come esplicitati nella D. G. R. 8 aprile 2009, n. 8/9275 "Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde".

Nell'Area sensibile della riserva sono vietate le realizzazioni di nuove stalle e di nuovi edifici con destinazioni d'uso di tipo agricolo, se non già esistenti alla data di prima approvazione del PGT. Sono ammessi tutti gli altri edifici esistenti nelle aree agricole di salvaguardia che ricadono nella "Zona AS" – Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino, che sono stati censiti mediante apposite schede, predisposte per ciascun edificio, contenute nell'elaborato P4 del Piano delle Regole "Schede dei fabbricati che ricadono nell'Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino" e, oltre a quanto stabilito dalle presenti norme, in particolare, per i relativi interventi e destinazioni d'uso, dovrà essere rispettata la normativa specifica riportata nelle schede stesse. Gli incrementi concessi nelle aree ES restano pertanto esclusi nelle stesse aree ES che ricadono nella "Zona AS" – Area Sensibile della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino.

Gli impianti di specie arboree e arbustive nell'Area Sensibile dovranno utilizzare specie autoctone o tipiche dell'ambiente sebino comunque preventivamente concordate con l'Ente gestore.

In tutte le altre aree ES – Agricole di salvaguardia:

- sono ammessi (con esclusione della "Zona AS") ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del P. G. T. entro il limite di $R_c = 3\%$ della superficie dei fondi, anche non contigui, componenti l'azienda in aree EP, ES, EC e EA, compresi quelli esistenti in comuni contermini, calcolato comprendendo le superfici di copertura esistenti;
- per le distanze e le altezze vanno rispettati i limiti stabiliti all'art. 32.1.1 delle presenti norme;
- come stabilito dalla L. R. n. 12/2005, per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T., il parametro R_c sopra riportato è incrementato del 20 %;
- per le residenze agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme e con esclusione della "Zona AS", è consentito un ampliamento pari al 20% della SL esistente.
- è ammessa l'attività di agriturismo ~~solo in edifici esistenti alla data di prima approvazione del PGT e/o attraverso interventi che ne prevedano il loro recupero, nel rispetto delle prescrizioni della L. R. 5 dicembre 2008, n. 31 e del R. R. 6 maggio 2007, n. 10 come modificato dal R. R. 28 dicembre 2009, n.7;~~ l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, nonché al loro asservimento all'uso pubblico con adeguata segnaletica, della vegetazione nelle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, oltre alla programmazione delle colture tipiche compatibilmente con le esigenze produttive dell'azienda e di mercato;
- le limitazioni dei fondi, sono ammesse mediante piantumazione di essenze arbustive e, per particolari esigenze accertate inerenti gli allevamenti, potranno essere ammesse staccionate di legno o metallo con altezza massima di m 1,20.

5. Norme particolari

~~Per l'immobile contrassegnato con il n. 15 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, la possibilità di realizzare sull'area individuata con i mapp. 282 e 59 foglio 22 della mappa catastale, una nuova unità fuori terra per attività vitivinicola per m3 600 con un portico di collegamento al fabbricato esistente di m2 50.~~

~~Nell'area contrassegnata con il n. 16 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificata dai mapp. 95, 96, 97, 98 e 212sub.1-2-3-4-5, f. 24 assoggettata a PdR approvato, oltre alla residenza è ammessa, con nuovo PdR, la destinazione alberghiera, con esclusione della ristorazione se non ad uso esclusivo della clientela dell'albergo; per l'attuazione del nuovo PdR dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche rurali consone al contesto agricolo e dovranno essere reperiti all'interno dell'area d'intervento gli standard di parcheggio pertinenziali, pari a 1 posto auto per ogni camera.~~

~~Nell'area contrassegnata con il n. 17 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificata dal mapp.~~

~~72, f. 25, assoggettata a PdR_att Piano di recupero approvato è ammesso, indipendentemente dal numero di unità abitative, un aumento della superficie per autorimessa autorizzata, fino a un massimo di m2 75 (compreso l'esistente), da realizzare mediante un porticato in legno.~~

Nelle aree individuate con apposita perimetrazione e denominate “Aree di possibile realizzazione di edifici con destinazioni non agricole” nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificate dai mapp. 13 e 24, f. 3, è possibile la realizzazione di edifici con destinazioni non agricole come definite dall'art. 16.1 del P. S. - Destinazioni ammesse: edifici per l'attività agricola anche ricettiva, per la produzione di energia da fonti alternative, per le attività artigianali e l'aggregazione sociale, l'incubatoio ittico realizzato in collaborazione con la Provincia di Brescia ed interventi di housing sociale. **La realizzazione di tali interventi dovrà avvenire mediante la richiesta di un Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 della LR12/05 e s. m. e i.**

Art. 32.2.2 Aree EC – Ambientali di collina

1. Descrizione

Nelle aree ambientali di collina sono comprese le aree boscate e non del territorio comunale, poste in collina, aventi vincoli idrogeologici e caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche da salvaguardare, come il Monte Alto.

All'interno dell'area ambientale di collina sono specificamente individuate con apposita perimetrazione nella cartografia di Uso del suolo del Piano delle Regole le Aree di valorizzazione del bosco.

2. Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela ambientale, paesaggistica e naturalistica, consentire l'esercizio delle attività agricole e silvo-colturali esistenti, evitando nel contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto, con la struttura stessa del territorio agricolo e con le visuali paesistiche esistenti, ovvero vietando lo sviluppo di insediamenti che pregiudicherebbero le possibilità future di ampliamento dei nuclei abitati.

Nelle Aree di valorizzazione del bosco l'obiettivo particolare è quello di favorire la fruizione del bosco in un ambito significativo del Monte Alto.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per le “Aree ambientali di collina EC”.

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli “Ambiti residenziali”, per gli “Ambiti produttivi” e per gli “Ambiti terziario-commerciali” e per “Attività alberghiere e di ristorazione”, che non siano ammesse all'interno delle “Aree ambientali di collina EC” così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA.

~~Nelle Aree Ec – Ambientali di collina sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Principali	Attività agricole*	12.a), 12.b), 12.c), 12.d)*, 12.e), 12.f), 12.g) 7.b)
Compatibili	Bed and breakfast	
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 “Destinazioni d'uso” delle presenti NTA	

~~* — l'attività di agriturismo è ammessa solo in edifici esistenti in aree limitrofe all'abitato, nel rispetto delle prescrizioni della L. R. 5 dicembre 2008, n. 31 e del R. R. 6 maggio 2007, n. 10 come modificato dal R. R. 28 dicembre 2009, n.7-~~

4. Modalità d'intervento

Nelle aree ambientali di collina valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- è vietata ogni nuova costruzione ad esclusione di quanto è previsto ai successivi punti c) e d) del presente articolo;**
- è ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli delle aree EC – Ambientali di collina per interventi da localizzare solo nelle aree EP e ES in base ai rispettivi indici e modalità stabiliti nei relativi articoli 32.1.1. e 32.2.1 delle presenti NTA;**

- c) per gli edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli vedi l'art. 32.3.2 delle presenti norme con la prescrizione che per gli edifici ricadenti all'interno delle Aree di elevata naturalità ai sensi del PPR, l'ampliamento massimo consentito, pari al 20% della SL esistente, è ammesso esclusivamente mediante i portici e le logge da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti ~~possano essere autorizzati nella misura del 50% della SL esistente dell'ampliamento consentito (10%);~~
- d) per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura e per gli edifici ad uso abitativo al servizio dell'azienda agricola facenti parte di aziende agricole esistenti alla data di prima approvazione del P. G. T., valgono le norme delle aree ES – Agricole di salvaguardia, di cui al precedente art. 32.2 con la prescrizione che per gli edifici ricadenti all'interno delle Aree di elevata naturalità ai sensi del PPR, l'ampliamento massimo consentito, pari al 20% della SL esistente, è ammesso esclusivamente mediante portici e logge da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti;
- e) è ammessa la realizzazione di strade, della larghezza massima di m 3 solo per i frontisti e per interventi di protezione civile e antincendio, nonché soltanto se funzionali alla conservazione, manutenzione e valorizzazione del bosco, ai fondi coltivati a prato e vigneto, oliveto ed altro, secondo un programma specifico di valorizzazione dell'area boschiva, approvato dall'Amministrazione Comunale e dagli altri Organi competenti; su tali strade è possibile porre il vincolo di servitù pubblica.

Nei casi in cui sono ammesse le attività di agriturismo, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la stipula di una convenzione che preveda un programma di recupero ambientale dell'azienda, finalizzato al recupero e alla valorizzazione di sentieri e strade, con relativi manufatti, e 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.

Nelle Aree di valorizzazione del bosco, come specificamente individuate nella cartografia di Uso del suolo del PR, è ammessa la ridefinizione del tracciato dei sentieri e l'acquisizione alla proprietà pubblica della relativa superficie, unicamente finalizzata alla valorizzazione e alla fruizione del bosco.

5. Prescrizioni particolari

La facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.

Le recinzioni sono ~~vietate. Sono~~ consentite solo mediante di siepi e/o staccionate realizzate in legno.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura e sui sentieri va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e non si può chiudere in alcun modo.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione civile.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) saranno effettuate in conformità alle prescrizioni di polizia forestale e comunque soggette alle seguenti limitazioni:

- nei versanti fortemente acclivi è vietato il taglio a raso;
- gli interventi silvo-colturali devono favorire le specie spontanee;
- l'eventuale rimboschimento ai fini produttivi di aree a prato-pascolo dismesse, deve essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionali competenti.

Nei boschi cedui che abbiano superato i normali avvicendamenti sono ammessi solamente (prioritariamente) tagli di conversione all'alto fusto.

La coltivazione dei boschi è ammessa nel quadro delle indicazioni dei piani di assestamento forestale, redatti secondo criteri naturalistici, in conformità alle previsioni delle leggi regionali vigenti,

Le ripe ed i terrazzi coltivati dovranno mantenere il manto erboso per non creare trasporto di materiale durante le precipitazioni meteorologiche, in tutte le Aree ambientali di collina è vietato l'uso di sostanze che possono causare inquinamento delle acque.

Nelle Aree EC – Ambientali di collina è vietata:

- l'apertura di cave;
- l'esecuzione di scavi e riporti; non potranno essere fatti scassi e riporti di terreno, fatta eccezione per le pertinenze della sola residenza principale così come definite all'art. 5 delle presenti NTA.

- prosciugamenti più in generale non potrà essere alterato il regime delle acque;
- è vietata la costruzione di strade ad eccezione di piste forestali tagliafuoco;
- la raccolta o asportazione della flora spontanea;
- l'introduzione di specie animali e vegetali estranee;
- la raccolta o asportazione di fossili, minerali e concrezioni,
- l'apposizione di cartelli pubblicitari.

Nelle Aree EC – Ambientali di collina sono ammessi interventi di soluzione di urgenti problemi idrogeologici.

~~Sull'area contrassegnata con il n. 18 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, identificata dal mapp. 33 fg. 9 solo con piano attuativo, subordinato alla verifica di conformità ai disposti dell'art. 17 delle NTA del PP del PTR, è ammessa la realizzazione di deposito dell'attività agricola esistente, per attrezzature agricole e stoccaggio del vino, interamente interrato, con Slp max di m² 3.000, distribuita su 2 o 3 livelli, con tunnel anch'esso interrato, di collegamento al fabbricato esistente, da realizzare sui mapp. 124 e 125 fg. 19, il PA dovrà essere corredato da:~~

- ~~— uno Studio geologico di fattibilità, che definisca modalità di intervento compatibili in funzione della sicurezza ambientale del contesto in presenza di qualsiasi situazione atmosferica;~~
- ~~— un Piano Paesaggistico di Contesto, redatto ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che, in relazione alla sensibilità paesaggistica dei luoghi, definisca le modalità di intervento meno impattanti comprese quelle di ripristino dei livelli del terreno e del manto erboso e vegetazionale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: il tracciato di nuova realizzazione della strada di accesso al fabbricato interrato, di larghezza max m 3, deve essere il più breve possibile e non impattante sulla percezione del paesaggio e deve essere affiancato su ambo i lati da filari di alberature autoctone; è da evitare la realizzazione di piazzali; le piante estirpate devono essere reimpiantate secondo un progetto di ripristino;~~

~~l'attuazione dell'intervento è subordinata al versamento di un contributo aggiuntivo calcolato in proporzione a quanto previsto dal punto e) dell'art. 10 delle NTA del P. R., finalizzato a finanziare interventi di riqualificazione ambientale previsti dal P. S., nonché alla realizzazione, come compensazione territoriale, della sistemazione della rete fognaria lungo v. Villa volta a risolvere le criticità esistenti.~~

Sull'area contrassegnata con il n. 19 nelle tavole del Piano delle Regole è ammesso un ampliamento pari al 20% della SL esistente al fine di consentire l'ampliamento dell'attività ricettiva.

Art. 32.2.3 Aree EA – Di rispetto ambientale

1. Descrizione

Sono aree del territorio pedecollinare nelle quali si concentrano elementi di grande significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati.

2. Obiettivi

Conseguire livelli elevati di tutela paesaggistico-ambientale, consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti, evitando nel contempo usi e trasformazioni incompatibili con il mantenimento dei singoli beni costitutivi e con l'equilibrio ecologico e paesaggistico dell'area.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8 delle presenti NTA per le "Aree di rispetto ambientale EA".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti produttivi" e per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per "Attività alberghiere e di ristorazione", che non siano ammesse all'interno delle "Aree di rispetto ambientale EA" così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA.

~~Nelle Aree EA – Di rispetto ambientale sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

- ~~Principali — Attività agricola propriamente detta a carattere aziendale singolo o 12.b) interaziendale, conduzione e lavorazione del fondo con rotazione di colture e trasferimento del prodotto all'alimentazione del bestiame sul fondo, o con trasformazione vitivinicola~~
- ~~Non ammesse — Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA~~

4. Modalità d'intervento

Nelle aree di rispetto ambientale **ambientali di collina** valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- a) è vietata ogni nuova costruzione;
- b) è ammessa l'utilizzazione ai fini edificatori delle superfici dei fondi agricoli delle aree EA – Di rispetto ambientale per interventi da localizzare solo nelle aree EP e ES in base ai rispettivi indici e modalità stabiliti nei relativi articoli 32.1.1. e 32.2.1 delle presenti NTA;
- c) l'Amministrazione Comunale sovrintende alle opere di adeguamento e manutenzione di eventuali sentieri pedonali e capezzagne, ecc., oltre che del taglio delle ripe;
- d) l'eventuale rimboschimento di parti a scopi produttivi, dovrà essere effettuato con sistemi assonanti ai caratteri naturali dei luoghi, secondo piani aziendali approvati nelle sedi istituzionalmente competenti;
- e) 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.

Art. 32.3 Aree rurali edificate

Art. 32.3.1 Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole

1. Descrizione

Sono individuate graficamente le aree delle cascine di valore tipologico, storico ed ambientale. Sono edifici ed aree di pertinenza che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale, hanno conservato relativamente integro il proprio impianto originario e, pur non presentando particolari pregi architettonici, sono significativi da un punto di vista tipologico e costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, dell'ambiente e degli insediamenti rurali, formatisi storicamente.

2. Obiettivi

Salvaguardare i caratteri tipologici, ambientali e paesaggistici degli insediamenti e al contempo garantirne il recupero funzionale.

3. Modalità di intervento

Per gli edifici di interesse storico-ambientale identificati nelle tavole di Uso del suolo del PR, sono possibili interventi di risanamento, restauro e **ristrutturazione edilizia, come definita dall'art.3 del DPR 380/2001 e s.m. e i., ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione**, secondo le specifiche norme dell'ambito in cui sono ubicati con le seguenti prescrizioni:

- rispetto obbligatorio delle norme generali dei tessuti storici delle presenti NTA;
- possibilità di massima di rinnovo, sostituzione e spostamento delle strutture orizzontali (solai);
- salvaguardia e valorizzazione delle strutture a volte;
- mantenimento delle strutture verticali portanti fatti salvi i casi di impossibilità statica dimostrata;
- possibilità di aperture di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante. Le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti;
- ricostruzione o ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- ricostruzione o ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali;
- ~~divieto di chiusura di logge e portici, nei quali è ammesso solo l'inserimento di vani scala e servizi igienici (chiusura con serramenti ammessa come successivo);~~
- possibilità di tamponamento di **logge, portici e** dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse), ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri;
- obbligo di impiego di materiale tradizionale per le coperture;
- obbligo di impiego di ante o griglie in legno per i serramenti esterni;
- obbligo di impiego di materiali e tecniche tradizionali per intonaci e tinteggiature delle facciate;
- nel caso di locali al piano terra con altezza interna inferiore alla regolamentare, e qualora non sia possibile recuperare una maggiore altezza all'interno delle altezze e sagome esistenti, potrà essere ammesso un innalzamento del profilo del tetto senza alterare la pendenza delle falde, per una quota strettamente necessaria al raggiungimento dei requisiti normativi;

- per i cascinali che si trovano ad una quota inferiore rispetto alla strada o al piano di campagna, è consentita un'elevazione della sagoma senza alterare la pendenza delle falde, in modo da portare fuori terra gli stessi volumi preesistenti;

~~– nei cortili non è ammessa l'occupazione del sottosuolo, salvo che per la collocazione di caldaie per riscaldamento.~~

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

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

Art. 32.3.2 Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici

1. Descrizione

Sono gli edifici non connessi ad attività agricole individuati con apposita simbologia nella cartografia di Uso del suolo del P. R..

Per la destinazione d'uso degli immobili non individuati con apposita simbologia fa fede la destinazione d'uso derivante dal titolo abilitativo rilasciato alla data d'adozione delle presenti norme. Per la destinazione d'uso degli immobili realizzati precedentemente alla data di entrata in vigore della LR 93/1980 fa fede la destinazione d'uso esistente.

Per gli ambiti di cui al precedente comma 1 gli interventi previsti dagli specifici articoli di norma sono consentiti esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati precedentemente all'anno 1967, oppure definitivamente condonati.

2. Obiettivi

Evitare il consolidamento degli insediamenti sparsi consentendo limitati adeguamenti funzionali.

3. Destinazioni d'uso

Per gli edifici residenziali non agricoli in zona agricola le destinazioni d'uso ammesse sono quelle consentite per gli "Ambiti a destinazione d'uso prevalentemente residenziale" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli" indicate all'art. 8 delle presenti NTA.

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Principali	Funzioni residenziali	1.a), 1.b)
	Fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesaggistici del territorio	10.f)

Per gli edifici contrassegnati con la lettera b) sono in atto attività alberghiere e di ricezione.

4. Modalità di intervento

Per gli "Edifici non adibiti ad usi agricoli in aree agricole produttive e con caratteri paesaggistici", ai fini della realizzazione degli interventi e/o ampliamenti consentiti, è consentita un'altezza massima pari a 7,50 metri o preesistente alla data di adozione delle presenti norme. Per quanto non specificato nel presente articolo, si applicano le modalità di intervento e i parametri (superficie coperta, ecc.) delle rispettive "Aree agricole a valenza produttiva e con caratteri paesaggistici" di appartenenza, nonché le limitazioni all'area di stretta pertinenza degli edifici per:

~~— il calcolo della permeabilità;~~

- la realizzazione delle autorimesse fuori terra;
- la delimitazione con recinzioni o mediante siepi autoctone, come per tutte le aree del territorio rurale, in base all'Art. 19 – Recinzioni" delle presenti norme.

Gli edifici posti nelle Aree EP – agricole e nelle Aree ES – Agricole di salvaguardia, con l'esclusione di quelli situati nei limiti delle fasce di rispetto e per i quali valgono le singole prescrizioni, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del 20 % in più del volume esistente, purché non abbiano già usufruito di tale possibilità successivamente alla data del 01/01/1989.

Gli edifici posti nelle Aree EC – Ambientali di collina e EA – Di rispetto ambientale, con l'esclusione di quelli situati nei limiti delle zone di rispetto e per i quali valgono le singole prescrizioni, potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento fino ad un massimo del ~~10-~~ 20% in più del volume esistente per motivi di adeguamento funzionale degli stabili, purché non abbiano già usufruito di tale possibilità successivamente alla data del 01/01/1989. ~~All'interno degli ambiti di elevata naturalità ai sensi del PPR tale capacità edificatoria aggiuntiva potrà essere realizzata esclusivamente mediante portici o logge da realizzarsi in ampliamento agli edifici esistenti;~~

Per gli edifici contrassegnati con la lettera b) la ~~SL Slp~~ esistente alla data di prima approvazione del PGT può essere ampliata del 50 % per la parte commerciale e del 20 % per la parte destinata a residenza.

Gli interventi devono essere tesi al recupero dei caratteri stilistici mediante l'uso di tecniche e materiali tradizionali, l'intorno deve essere attrezzato con piantumazioni autoctone adeguatamente curate, gli scarichi delle acque nere devono essere regolarizzati in conformità alle disposizioni di legge in materia e le acque bianche devono essere adeguatamente convogliate in corsi d'acqua esistenti in modo da evitare il dilavamento del terreno o fenomeni di erosione.

~~5. Norme particolari~~

~~Per l'immobile contrassegnato con il n. 19 nella cartografia di Uso del suolo di Piano, in aggiunta al 10% di ampliamento del volume esistente come sopra ammesso, con Permesso di costruire convenzionato è consentito un incremento volumetrico fino a un massimo di mc 90, da realizzare, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, unicamente in aderenza al fabbricato fuori terra esistente, in lato nord ovest, su sottostante autorimessa interrata (autorizzata con Permesso di Costruire n.3/2003), all'interno del sedime di questa, con l'impiego degli stessi materiali e soluzioni formali dell'edificio esistente, copertura a doppia falda inclinata, con andamento e pendenze delle falde di tetto dell'edificio esistente; la realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento della Slp e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

Art. 32.4 Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 32.4.1 Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino

L'area è caratterizzata da grandi e poco profondi specchi d'acqua, alternati ad arginature lievemente emergenti, con tipica vegetazione di canneti e fiori d'acqua e costituisce, inoltre, un singolare quadro panoramico di non comune bellezza godibile dalle strade pubbliche.

In tale area deve essere rigorosamente garantita la conservazione integrale dell'ambiente naturalistico, storico, archeologico e paesaggistico.

Le aree perimetrate come Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino sono gestite dal Consorzio di gestione di cui fanno parte i Comuni di Corte Franca, Iseo e Provaglio d'Iseo.

In tali aree devono essere rispettati tutte le attività da favorire, i divieti e gli obblighi così come esplicitati nella D. G. R. 8 aprile 2009, n. 8/9275 "Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde".

Nelle aree della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino valgono le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Gestione della riserva, nonché le prescrizioni e le indicazioni del P. G. T.; rispetto a queste ultime le NTA del Piano di Gestione sono in ogni caso prevalenti.

Le formazioni forestali comprese entro i confini della Riserva Naturale "Torbiere di Iseo" come individuate nella scheda di macroarea specifica Ambito n. 1 dell'Allegato n. 2 – Boschi di particolare pregio ecologico del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Brescia sono delimitate nella cartografia di Uso del Suolo del Piano delle Regole e per tali ambiti si applicano le norme selvicolturali a basso impatto riportate nell'Allegato n. 3 – Norme Selvicolturali del PIF, che per la Macroarea 7 in cui ricade la riserva riguardano la Funzione paesaggistica, che si intendono integralmente richiamate nelle presenti NTA e alle quali si rinvia.

Art. 32.4.2 Zone umide e Aree a vegetazione idrofila

Le Zone umide sono aree naturali protette, ubicate in vari luoghi del territorio comunale, che costituiscono elementi rilevanti per la rete ecologica e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità, secondo quanto definito dall'art. 76 delle N. T. A. del P. T. C. P., che stabilisce che queste aree, per la loro rilevanza biologico-naturalistica, debbano essere sottoposte ad azioni di tutela e di controllo, ammettendo esclusivamente interventi di naturalizzazione e di valorizzazione.

Il P. G. T. riporta nella cartografia le Zone umide individuate dal "Censimento delle zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi di Garda e di Iseo" 2006 del Settore Ecologia della Provincia di Brescia, precisandone i limiti che, a una scala di maggior dettaglio, risultano generalmente ampliati.

Sono altresì soggette a massima tutela le Aree a vegetazione idrofila anch'esse individuate dalla cartografia di piano.

All'interno degli ambiti territoriali delle Zone umide e nelle Aree a vegetazione idrofila sono vietati:

- qualsiasi tipo di edificazione e di recinzione;
- qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi e qualsiasi opera che preveda movimenti di terra o sistemazioni agrarie che determinino variazioni plano-altimetriche dell'assetto dei terreni;
- interventi che alterino il regime e/o la composizione delle acque e che depauperino il grado di naturalità;
- interventi che alterino l'equilibrio biologico della flora e della fauna originarie, queste qualora nel tempo fossero state alterate devono essere ripristinate nella situazione originaria;
- depositi permanenti o temporanei di materiali;
- qualsiasi altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni della qualità dell'ambiente incompatibili con la tutela degli ambiti territoriali.

E' consentito lo sfalcio periodico del canneto.

Le coltivazioni dovranno arrestarsi a non meno di m 2 dall'orlo perimetrale. Lungo le rive ed in un raggio di m 20 dal perimetro non potranno essere ammassate sostanze che potrebbero provocare l'inquinamento delle acque.

Art. 32.4.3 Aree di tutela archeologica e monumentale

Trattasi di due distinte aree, ubicate in quota sulle pendici del Monte Alto in posizione paesaggisticamente rilevante, dove sono presenti manufatti di interesse storico-archeologico.

Area 1: “Castelli di Nigoline” - consiste in una vasta superficie, parzialmente a bosco, su cui sono rintracciabili notevoli resti di murature e basamenti di torri facenti parte di un impianto fortificato di epoca incerta, probabilmente altomedievale.

Area 2: “Romitorio di S. Michele” - consiste nella presenza, su un crinale al di sopra dell'abitato del Castello di Colombaro, di un piccolo edificio che conserva rilevanti tracce di una antichissima chiesa medievale. Nei pressi è pure situato un basamento imponente di una torre, anch'essa medievale, successivamente demolita.

Le aree individuate devono godere della massima tutela, qualsiasi attività deve essere finalizzata allo studio, al rilievo, alla valorizzazione e all'eventuale musealizzazione delle strutture storico-archeologiche dei siti.

E' auspicabile l'esecuzione di studi che approfondiscano l'origine e la funzione dei manufatti.

Qualsiasi ricerca deve essere concordata e diretta dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, Nucleo Operativo di Brescia.

In un progetto generale di valorizzazione dei siti storico-archeologici è consentita la sistemazione dei sentieri di accesso, l'apposizione di segnaletica indicativa ed esplicativa, la formazione di spazi di sosta.

Non è in ogni caso consentita alcuna edificazione anche a carattere precario.

E' altresì ammessa nelle zone boscate rientranti nel perimetro di tutela lo svolgimento delle pratiche silvo colturali secondo le norme e disposizioni di legge, semprechè non disturbino o intacchino sia le emergenze fuori terra che le stratificazioni sepolte.

Art. 33 Area del Campo da golf e attrezzature connesse

Nell'area del Campo da golf e attrezzature connesse l'edificazione è consentita, secondo le previsioni del relativo piano attuativo vigente in attuazione, sino alla sua scadenza.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area sono per strutture sportive e di servizio connesse al golf o per strutture di carattere alberghiero o residenziale di pertinenza e per il tempo libero.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione entro le quantità di ~~SL Slp~~ e i limiti di altezza esistenti.

Oltre le quantità esistenti e convenzionate è possibile la realizzazione di:

- ~~SL Slp~~ esclusivamente a destinazione residenziale di pertinenza e per il tempo libero, nelle seguenti aree individuate quali aree ancora edificabili nella cartografia di Uso del suolo del PR e contrassegnate con apposite lettere:

~~A1b = m² 333;~~

A₂) = m² 500;

~~B) = m² 333;~~

D = m² ~~400 + 717~~ 700 (in seguito a convenzione urbanistica del 23.11.2012 P. A. “Residenze di via T.Speri”);

E = m² 333.

~~R1 = m² 167;~~

C1 = m² 666;

X = m² 400 solo con PDC, condizionato alla realizzazione della pista ciclo-pedonale di collegamento ~~di v. del Cinquino con v. T. Speri tra la rotatoria di ingresso al golf a sud e la via Tito Speri a nord,~~ quale dotazione territoriale aggiuntiva, tenuto conto dei costi della trasformazione, delle superfici realizzabili e dei ricavi attesi; la realizzazione della pista ciclo-pedonale, ~~il cui percorso lambisce a sud e a est le aree del campo da golf e delle relative attrezzature,~~ dovrà comprendere:

- la formazione ~~di nuovi tracciati per una lunghezza indicativa di circa m 600,~~ con fondo stradale in terra stabilizzata, di larghezza minima di m 2,50;
- la costruzione di idoneo ponte per l'attraversamento del corso d'acqua del Longarone;

- ~~— l'adeguata sistemazione in terra stabilizzata, del fondo stradale delle strade campestri esistenti, nei tratti interessati;~~
- ~~— la cessione gratuita obbligatoria delle aree di proprietà per la realizzazione della pista ciclo-pedonale;~~

- la messa a disposizione delle altre aree rimanenti, necessarie all'attuazione della pista ciclo-pedonale provvederà il Comune, la cui acquisizione è a totale carico dello stesso; ~~qualora non fosse possibile l'attuazione della medesima pista, contestuale a quella dell'intervento di edificazione previsto nell'area "X", dovrà essere versato al Comune un importo secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi (vedi art. 13 e Allegato 2 delle NTA del PS) che potrà concorrere alla realizzazione di interventi di riqualificazione e/o di attrezzature per servizi pubblici.~~

Nelle aree per attrezzature connesse al campo da golf, di seguito riportate con le relative superfici edificabili assegnate:

B = m² 333; C1 = m² 666; D = m² ~~400 + 717~~ 700 (in seguito a convenzione urbanistica del 23.11.2012 P. A. "Residenze di via T. Speri"); ~~R1 = m² 167;~~

~~è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, entro il limite di quella complessiva assegnata alle stesse aree, con possibilità di incrementare o diminuire la potenzialità attribuita alle singole aree, nel rispetto comunque, in caso di incremento, entro ciascuna area, del limite massimo di Indice di utilizzazione fondiaria Uf di 0,22 m²/m², verificando di volta in volta il rispetto delle condizioni stabilite. Nelle aree per attrezzature connesse al campo da golf contrassegnate come B.1) e B.2), con Permesso di costruire convenzionato, è ammesso un incremento della Slp esistente pari a m² 50, da ricavare obbligatoriamente entro la sagoma della Sc dell'edificio esistente, la cui realizzazione è condizionata alla cessione dello standard relativo all'incremento stesso e, qualora tale cessione non fosse attuabile, è possibile richiederne la monetizzazione.~~

Sono ammesse solo tipologie edilizie a un piano fuori terra o a un piano fuori terra più sottotetto.

Ogni edificio dovrà essere dotato di impianto per il recupero dell'acqua piovana finalizzato all'irrigazione.

È ammessa la destinazione residenziale, ad uso abitazione del custode o del personale della struttura turistica, unicamente nella palazzina a due piani posta all'ingresso del complesso edificato.

Sono vietate tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA.

È obbligatoria la piantumazione con specie arboree già presenti nel Campo da golf, nella misura minima di 2 alberi ogni m² 25 di verde profondo.

Il trattamento del verde deve essere effettuato con prodotti ecologici e non inquinanti le falde acquifere.

Qualsiasi intervento di modifica dell'assetto morfologico e vegetazionale dell'area del golf deve essere sottoposto a preventiva approvazione comunale.

Art. 34 Area per attività alberghiere e di ristorazione

1. Descrizione

È un'area di particolare valore ambientale sulla quale insiste un complesso edilizio turistico-ricettivo e di ristorazione di recente edificazione, posto su balze degradanti.

2. Obiettivi

Completare e qualificare l'attività turistico-ricettiva e di ristorazione attualmente insediata in loco.

3. Destinazioni d'uso

~~Sono ammesse le seguenti destinazioni:~~

Principali	Funzioni ricettivo-alberghiere e Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande (quali con riferimento al "Regolamento Comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" a titolo esemplificativo e non esaustivo: ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie, pasticcerie, gelaterie, bar, caffè, enoteche, birrerie, ecc. in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e/o bevande)	7 3-f)
Non ammesse	Tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso" delle presenti NTA	

~~* è ammessa la residenza turistico alberghiera; è altresì ammessa la realizzazione di locali accessori (portinerie) e servizi tecnici, di strutture scoperte per lo sport e il tempo libero (piscina e campo golf di prova), di pertinenza dell'attività alberghiera e ristorativa.~~

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 8.7 delle presenti NTA per gli "Ambiti per attività alberghiere e di ristorazione".

Ai sensi del comma 1 dell'art.51 della L.R.12/2005 e s. m. e i. sono esplicitamente vietate le destinazioni definite per gli "Ambiti residenziali", per gli "Ambiti terziario-commerciali" e per gli "Ambiti extraurbani ed agricoli", così come definiti dall'art.8 delle presenti NTA, che non siano ammesse all'interno degli "Ambiti per attività alberghiere e di ristorazione".

4. Modalità di intervento e parametri

L'attuazione delle previsioni relative all'ampliamento della struttura esistente, alla realizzazione di edifici accessori all'attività stessa e di strutture scoperte per lo sport e il tempo libero, dovranno essere definite con l'Amministrazione Comunale e subordinate all'approvazione di un nuovo piano attuativo, in quanto il Piano Norma precedentemente approvato non è stato attuato e risulta decaduto.

QUANTITÀ MASSIMA EDIFICABILE	SL Slp = m ² 1.665 in aggiunta alle quantità esistenti per ampliamento delle strutture esistenti
RAPPORTO DI PERMEABILITA'	Rp = 60% del lotto
ALTEZZA MASSIMA	H = m 6,50
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	Dc = H/2 e non inferiore a m 5
DISTANZA DALLE STRADE	Ds = m 10 salvo le limitazioni dell'art. 7 punto "Ds = Distanza dalle strade" delle presenti NTA
DISTANZA DAI LIMITI D'AMBITO	Da = m 10
DISTACCO DAGLI EDIFICI	De = pari all'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei sedimi di copertura, degli allineamenti, dei profili altimetrici, del profilo del piano di campagna esistente.

Solo con il medesimo Piano attuativo sopra prescritto, in caso di attuazione contestuale o, diversamente, con Permesso di Costruire Convenzionato e, in ogni caso, previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio, sull'area identificata dai mapp. 139-200 f. 5, a lato della struttura alberghiera, è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta, dotata di locali accessori e di una struttura porticata leggera delle dimensioni massime complessive di m² 100 di SL ~~Slp~~, aggiuntiva alle quantità esistenti e a quelle sopra

ammesse, secondo quanto di seguito stabilito:

- locali accessori (spogliatoi, servizi igienici, deposito attrezzi e locale tecnico) da collocare in posizione di minimo impatto e seminterrata, H netta interna dei locali max m 2,50;
- una struttura porticata leggera, con copertura piana, a servizio della piscina, sullo stesso piano e in prossimità di questa, H netta max m 2,70.

Per la realizzazione della piscina è necessaria, ai fini della sostenibilità del progetto, la verifica dei seguenti aspetti:

- coerenza con le indicazioni dello studio geologico comunale relativamente all'area in esame;
- capacità dell'acquedotto comunale di soddisfare la capacità richiesta per la realizzazione della piscina;
- congruenza della capacità della fognatura e del depuratore di supportare gli scarichi decadenti dalla nuova piscina.

Art. 35 Aree di coltivazione ed escavazione dell'argilla cessate

1. Sono le aree destinate in passato alla coltivazione di giacimenti di argilla, già interessate da attività di escavazione, ora cessate, per le quali devono essere realizzati adeguati interventi di recupero ambientale, che in parte sono già autorizzati e in attuazione (con convenzione) e, in parte dovranno essere autorizzati dal Comune di Corte Franca, a seguito di convenzione con lo stesso. Tali aree sono individuate mediante apposita perimetrazione nelle tavole di Uso del Suolo del Piano delle Regole e, solo a seguito dell'avvenuto completamento dei relativi interventi di ripristino ambientale, potranno essere destinate all'attività agricola e per esse varranno le norme delle "Aree ES – Agricole di Salvaguardia" delle presenti NTA, nelle quali sono già classificate dal Piano.

Art. 36 Aree destinate alla mobilità

1. Le aree per la viabilità stradale sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

2. Esse comprendono:

- le strade;
- le intersezioni;
- i parcheggi;
- le fasce di rispetto.

3. L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P. G. T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera. Eventuali scostamenti di tracciato fino a m 5 per ogni lato della sede stradale individuata cartograficamente per gli adeguamenti delle strade esistenti e fino a m 10 per ogni lato della sede stradale individuata per le nuove strade di piano sono ammessi e non danno luogo all'esigenza di variare la cartografia del P. R..

4. Le strade interne al tessuto consolidato dovranno essere dotate di percorsi pedonali ed ove possibile di percorsi ciclabili secondo lo schema di rete definito nel D. P. e nel P. S..

5. Alcune strade extraurbane locali prevedono l'uso promiscuo auto-bici in quanto assi della rete ciclabile extraurbana di connessione fra le frazioni.

6. Prescrizioni particolari per la realizzazione di nuove strade

Le strade di nuova costruzione in ambito urbano dovranno avere larghezza minima della carreggiata di m 7,50 per i due sensi di marcia con due marciapiedi laterali di larghezza minima di m 1,50. Eventuali viabilità a fondo cieco dovranno prevedere un adeguato spazio di manovra e per l'inversione del senso di marcia.

Il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

Le strade di nuova edificazione saranno alberate in ragione di 1 albero ogni 6 metri lineari, preferibilmente su entrambi i lati. Saranno dotate di siepi. Per la costruzione delle strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D. P. R. n. 495/1992 e successive modifiche.

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione o riqualificazione della rete stradale possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

7. Prescrizioni particolari per gli accessi privati

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente sugli spazi pubblici, fatto salvo ingressi pedonali e carrai come chiaramente indicato negli elaborati progettuali.

I nuovi insediamenti di qualsiasi tipo dovranno avere un solo ingresso carraio o – se opportunamente motivato, il minor numero di accessi.

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle tavole del P. G. T..

Non è mai ammesso alcun accesso diretto da lotti privati su proprietà pubbliche o su aree con destinazione a servizi, con esclusione delle aree destinate a viabilità o nei casi espressamente previsti nei piani attuativi, fatto salvo eventuali deroghe per accessi a lotti non altrimenti accessibili.

I cancelli carrai dovranno essere in posizione rientrante minimo m 5 dal limite della recinzione del lotto, fatto salvo situazioni preesistenti ed in particolare l'esistenza di cortine edilizie o di murature storiche e fatta salva l'eventuale possibilità di edificazione a confine ai sensi delle presenti norme.

8. Percorsi pedonali e ciclabili

L'edificazione deve rispettare i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di passaggi abbandonati, il completamento dei percorsi esistenti o l'apertura di nuovi passaggi. I percorsi indicati nelle tavole del P. G. T. ed in particolare nel Piano dei Servizi non potranno essere recintati se non a mezzo di siepe e dovranno essere mantenuti con le caratteristiche storicamente acquisite (sezioni, finitura). **E' vietata la chiusura di strade vicinali e/o consortili e dei percorsi pedonali o ciclabili in quanto deve esserne garantito l'accesso pubblico ed il transito.**

TITOLO VII – VINCOLI E LIMITAZIONI

Art. 37 Fasce di rispetto stradali

1. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

2. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. 30 dicembre 1970, n. 5980 ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione quali per esempio:

- parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti; gasdotti, ecc;
- recinzioni in muratura – che a norma dell'art. 878 del c.c. non abbiano un'altezza superiore a m 3 – in rete metallica, nonché siepi, a delimitazione del confine di proprietà;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale; strade di raccordo dei vari sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.
- ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

3. Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo fuori e dentro i centri abitati nei casi previsti dal Codice della Strada. Ove non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D. Lgs.10 settembre 1993, n.360.

4. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

5. In particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.

6. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici U_f e U_t . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell'area agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Art. 38 Area destinata alla viabilità ferroviaria e fascia di rispetto

L'area è destinata alle sedi ferroviarie esistenti, secondo il disposto del D. Lgs. 20 agosto 2000, n. 190, ai relativi servizi tecnici e impianti, con esclusione di altri insediamenti.

La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D. P. R. 11 luglio 1980, n. 753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, nonché installare opere di protezione o impianti di qualsiasi tipo.

Art. 39 Fascia di rispetto cimiteriale

1. La fascia di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata.
2. Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle differenti aree agricole.
3. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno del perimetro della tessuto consolidato interessato dalla fascia di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:
 - parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
 - piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
 - locali tecnici con esclusione della presenza di persone;sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

Art. 40 Aree di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

1. Le aree di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, ovvero ai pozzi dell'acquedotto.
2. Ai sensi di legge, tali fasce si distinguono in:
 - Fascia di tutela assoluta (m 10 dal punto di captazione);
 - Seconda fascia di tutela (m 200 rispetto al punto di captazione).In esse valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D. P. R. 24 maggio 1988, n. 236.

Art. 41 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

1. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:
 - D. M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
 - L. 22 febbraio 2001, n. 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
 - D. P. C. M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
 - D. M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".In particolare secondo quanto stabilito dagli enti gestori sono fissate le seguenti fasce di rispetto misurate per ciascuna parte dall'asse di percorrenza dell'elettrodotto:
 - m 35 (m 33 angolo interno) per la linea n. 762 Terna 132 kV;
 - m 28 per la linea n. 765 Terna 132 kV;
 - m 28 (m 4 tratto in cavo) per la linea n. 767 Terna 132 kV.

2. Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.
3. In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

Art. 42 Fasce di rispetto dai depuratori

1. Il piano individua le fasce di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, degli impianti di depurazione delle acque reflue esistenti nel territorio comunale, .
2. Tali fasce di rispetto, circostanti le aree destinate agli impianti, hanno una larghezza minima di m 100 e in esse non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento del nuovo impianto previsto.

Art. 43 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

1. Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano. Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del comune di Corte Franca.
2. Il disegno delle fasce riporta esattamente quanto approvato nel Regolamento comunale di polizia idraulica, salvo quelle relative ai corsi d'acqua appartenenti al Reticolo idrografico residuale che, secondo quanto stabilito dall'art. 18 del citato Regolamento, sono sottoposti alle prescrizioni delle N. T. A. dello strumento urbanistico (P. G. T.). È possibile comunque che il cambio di scala e la differente base cartografica comportino leggere traslazioni delle stesse. Per eventuali verifiche si rinvia quindi alla cartografia del regolamento stesso.
4. Per tutti i corsi d'acqua del Reticolo idrografico residuale per i quali il Piano prevede il mantenimento si fissa una fascia di rispetto di m 2,00 su ambedue le sponde.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI SETTORIALI E SPECIFICHE

Art. 44 Norme speciali per le attività commerciali

1. Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Per le destinazioni commerciali devono essere rispettati i disposti dell'art. 134 delle NTA del PTCP (raccomandazione a titolo di direttiva del parere della Provincia di compatibilità al PTCP).

2. Si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

3. I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano nel calcolo della superficie di vendita.

4. Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività:

- di vendita per il consumo sul posto di alimenti e/o bevande nei locali dell'esercizio o in aree adiacenti o pertinenti aperte al pubblico a tal fine attrezzati;
- che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

5. Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, ecc.).

6. Per la disciplina specifica delle attività di somministrazione di alimenti e/o bevande si rimanda inoltre al "Regolamento comunale per la definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande".

7. Si considerano destinazioni equiparate al commercio le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa – quali le attività di:

- centro fitness, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e scommesse (lotto, SNAI e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo; sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.; cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

8. Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive.

9. In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (SL ~~Slp~~) come definita dalle presenti norme.

10. La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D. Lgs. n. 114/98, è precisata all'art. 6 delle presenti norme.
11. L'insediamento dei centri di internet/telefonia in sede fissa, ove ammesso dalle presenti norme, è consentito soltanto se compatibile con la viabilità di accesso e con le funzioni urbane al contesto e solo:
- al piano terra degli edifici e con accesso diretto del pubblico;
 - con la disponibilità documentata di aree a parcheggio pertinenziale pari al 100 % della **SL Sp**;
- fermo restando la sussistenza dei requisiti igienico sanitari degli ambienti in cui si svolge tale attività.
12. Le attività commerciali si distinguono in dettaglio ed ingrosso.
13. In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio. (ex Art. 40 del R.R. 21 luglio 2000, n. 3)
14. Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio.
15. È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.
16. Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:
- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;
 - extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.
17. È consentita la localizzazione, al massimo, delle medie strutture di vendita, escludendo che, le stesse, possano costituire struttura organizzata in forma unitaria assimilabile a centro commerciale di cui all'Allegato A, 4.2.1, della D. G. R. 4 luglio 2007, n. 8/5054 e s. m. i. (raccomandazione a titolo di direttiva del parere della Provincia di compatibilità al PTCP).
18. Non si considerano centri commerciali le strutture:
- con superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali non superiore a m² 150;
 - con accesso del pubblico ai singoli esercizi, anche se inseriti in un unico edificio, avvenga solo da pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro commerciale ceduti alla Pubblica Amministrazione);
- la cui unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
19. La superficie di vendita (Sv) del centro commerciale è data dalla somma delle Sv degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale superficie determina la classificazione nelle tipologie distributive commerciali, come sopra definite nel presente articolo e, di conseguenza, l'ammissibilità o meno nelle varie zone in cui è classificato il territorio comunale.
20. Per le nuove strutture di vendita da attuare mediante interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.
21. Parcheggi pertinenziali
- I parcheggi pertinenziali vanno reperiti come segue:
- per gli esercizi di vicinato in caso di nuova costruzione;
 - per le medie strutture di vendita al dettaglio nei casi di nuova costruzione, incremento della **SL Sp**, cambio di destinazione da residenza da industria da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione.
- Salvo quanto diversamente specificato nelle singole Aree di Piano, nei casi come sopra previsti, le quantità di parcheggi pertinenziali da reperire sono:

- per gli esercizi di vicinato il 30 % della SL SIp;
- per le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande esclusi i ristoranti il 100 % della SL SIp da destinare a parcheggio per la clientela;
- per i ristoranti il 200 % della SL SIp da destinare a parcheggio per la clientela;
- per le medie strutture di vendita il 100 % della SL SIp, di cui almeno 2/3 aperta al pubblico;
- per il commercio all'ingrosso il 30 % della SIp.

Non sono richieste dotazioni pertinenziali per il passaggio da dettaglio a ingrosso.

22. Aree per servizi pubblici

Nell'ambito dei piani attuativi o dei permessi di costruire convenzionati è richiesta la dotazione minima di aree per servizi pubblici come indicato all'art. 10 delle presenti norme.

Art. 45 Norme per gli impianti per la distribuzione del carburante e stazioni di servizio

1. La realizzazione di impianti di distribuzione carburante per autoveicoli è ammessa, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, nonché del Capo IV della L. R. 2 febbraio 2010, n. 6 e del nuovo Codice della strada, solo nelle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato, nelle aree del tessuto consolidato a destinazione artigianale ed industriale prevalente e nelle aree del tessuto consolidato a destinazione commerciale e direzionale prevalente, a condizione che siano previste le sole attrezzature di vendita e tecniche di manutenzione e lavaggio.; la realizzazione di impianti di distribuzione carburante per autoveicoli è vietata in tutte le altre aree del territorio comunale.

2. Gli impianti di distribuzione carburante per autoveicoli ove ammessi possono essere realizzati esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

3. I nuovi impianti nelle fasce di rispetto a lato delle strade, all'esterno del centro abitato, possono essere ammessi soltanto in via precaria.

4. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti e delle relative strutture di servizio è sempre soggetta al rilascio di permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme ed è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che impegna il richiedente alla completa rimozione di tutte le strutture realizzate sull'area decorso il termine di anni diciotto (eventualmente rinnovabili) che decorrono dalla data di rilascio dell'agibilità.

5. I nuovi impianti con i relativi accessori (chioschi, piccoli magazzini, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, officine e altre attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rc = 20 % (escluse le pensiline);

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

Uf = 0,033 m²/m², escluse le pensiline di copertura delle isole di distribuzione dei carburanti;

Dc = m 5;

Arretramento dal filo stradale: minimo m 10.

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

7. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno m 20 dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

8. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione di carburante ad uso privato, che devono comunque essere soggetti ad autorizzazione.

Art. 46 Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso

1. Gli impianti di illuminazione esterna su aree pubbliche e/o private dovranno attenersi a quanto stabilito dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) ai sensi della L. R. n. 17/2000 e s. m. e i. e dal "Regolamento per la riduzione dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico e per la corretta illuminazione delle aree scoperte nel comune di Corte Franca" approvato con D. C. C. n. 34 del 7 novembre 2006.

Art. 47 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

1. Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse articolazioni del territorio, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

2. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal Piano Paesaggistico (volume 7, Piani di Sistema: 1. Infrastrutture a rete) del P. T. R. e a quanto indicato nella D. G. R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

3. Nei tessuti storici, nelle aree del tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente e nelle aree verdi a giardino, parco privato brolo, orto, nonché in tutte le aree del territorio rurale, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico-ambientale, a tutela e salvaguardia dei luoghi e dei quadri visuali complessivi, degli ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica e delle rilevanti componenti di interesse paesaggistico e percettive che caratterizzano il territorio comunale, è vietata l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

4. Nelle aree del tessuto consolidato a destinazione prevalente industriale/artigianale o commerciale sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Art. 48 Impianti per la produzione e la distribuzione dell'energia

1. Cabine elettriche

La realizzazione delle cabine di trasformazione è regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SL ~~Sp~~ e del Rc ammessi;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a m 2,50 salvo specifiche esigenze tecniche.

2. Impianti fotovoltaici

Gli impianti solari e fotovoltaici sono ammessi, nel rispetto della normativa vigente e in coerenza con i criteri paesaggistici del PGT, in tutte le aree del territorio comunale, con la sola esclusione degli edifici storici delle categorie A1, A2 e con limitazioni per gli edifici storici delle categorie A3 e A4, per gli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole, nonché per gli ambiti del territorio rurale.

Sugli edifici ricadenti nei Tessuti storici classificati A3 e A4 e per quelli di tutela storico-ambientale in aree agricole potranno essere installati pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle falde di copertura, soltanto se esposte sulla proprietà privata; tali pannelli non potranno superare il 50 % della superficie della falda del tetto relativa, dovranno essere a basso impatto visivo, derivare forme geometriche quadrate o rettangolari, avere superfici scure e non riflettenti, essere integrati nella copertura inclinata o complanari ad essa, senza strutture di sopraelevazione, con posizionamento di serbatoi e altri accessori non in vista.

Sugli edifici ricadenti nei tessuti storici classificati A2 potranno essere installati pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle falde di copertura, soltanto a condizione che vengano collocati prioritariamente sulle falde di copertura degli edifici accessori, previo parere favorevole obbligatorio della Commissione per il paesaggio, che valuti in particolare la compatibilità dell'inserimento in relazione alla valenza dell'edificio e del contesto, nonché nel rispetto di tutte le limitazioni e modalità già stabilite dall'Art. 48 per gli edifici A3-A4 e di tutela storico-ambientale in aree agricole.

È vietato collocare a terra i pannelli solari termici e/o fotovoltaici nell'ambito dei tessuti storici, a fianco degli Edifici di tutela storico-ambientale in aree agricole e in contesti paesaggistici di rilevante interesse.

Nelle aree agricole, ove comunque l'installazione di impianti termici e/o fotovoltaici è consentita esclusivamente entro i limiti del fabbisogno energetico dell'azienda agricola, i pannelli solari possono essere collocati a terra solo in prossimità di edifici non soggetti a tutela storico-ambientale e solo se adeguatamente occultati alla vista da idonei elementi vegetazionali di specie autoctone; gli impianti a terra devono in essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento e il recupero della fertilità dei terreni interessati.

In particolare ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista:

- per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a m² 100, la produzione energetica minima è di 5 kW;
- per gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici è obbligatorio progettare e realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile.

3. Impianti per la produzione di biogas

Gli impianti per la produzione di biogas sono autorizzati secondo le procedure del D. Lgs. n. 387/2003.

Non sono comunque ammessi impianti nei centri abitati o nelle aree a destinazione residenziale prevalente.

Art. 49 Impianti di smaltimento rifiuti

1. Gli impianti di trattamento rifiuti, ove ammissibili ai sensi della normativa vigente e del Piano Provinciale dei Rifiuti, sono autorizzati secondo le procedure di legge.
2. In ogni caso il PGT non prevede la localizzazione sul territorio comunale di nuovi impianti – fatta eccezione per le isole ecologiche, in ragione della sensibilità paesistica del territorio e della vulnerabilità della falda.
3. Eventuali discariche cessate, ai sensi di legge, non possono essere utilizzate per produzioni alimentari o zootecniche.

Art. 50 Siti da assoggettare a bonifica

1. Come da normativa nazionale vigente in materia, si definisce sito da bonificare quel sito che presenta livelli di contaminazione o alterazioni chimiche, fisiche o biologiche del suolo o del sottosuolo o delle acque superficiali o delle acque sotterranee tali da determinare un pericolo per la salute pubblica o per l'ambiente naturale o costruito.
2. L'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare, e la sua conseguente perimetrazione negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico, comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area.
3. In caso di mutamenti di destinazione d'uso di aree produttive in dismissione, o di segnalazione di aree sulle quali l'attività antropica si suppone possa aver provocato potenziali contaminazioni, si prevedono opportune indagini preliminari finalizzate all'accertamento del grado di contaminazione delle matrici ambientali.

Art. 51 Ricoveri attrezzi e/o animali

1. Nelle aree residenziali è consentita la realizzazione di manufatti prefabbricati o comunque privi di fondazioni e di facile rimozione, preferibilmente realizzati interamente in legno, destinati a ricoveri attrezzi e/o animali con le seguenti dimensioni massime:
 - superficie = m² 10;
 - altezza interna = m 2,40;
 - superficie portico 50 % superficie manufatto;
 - 1 manufatto per ogni unità abitativa;
2. Modalità costruttive diverse saranno valutate ed eventualmente approvate con il parere vincolante dalla Commissione Paesaggio in funzione del contesto di intervento;
3. Nelle aree agricole, ambientali e di salvaguardia è consentita la realizzazione di un manufatto ogni 5000 mq di area;
4. Entro il termine di 24 mesi dall'entrata in vigore della presente norma tutti i fabbricati accessori presenti sul territorio dovranno essere adeguati alla stessa ed in possesso di regolare atto autorizzativo;
5. Tali manufatti sono esclusi dal computo della superficie coperta e del volume, ma devono rispettare le distanze dai confini (salvo convenzionamento con il confinante) e la superficie filtrante.

~~Art. 52 Disciplina previgente relativa a definizioni particolari~~

~~Il presente articolo specifica i contenuti della disciplina previgente relativa a determinazioni particolari di cui alla D. C. C. n. 42 del 26 novembre 1999 che vengono confermate dalle NTA del Piano delle Regole e individuate nella relativa cartografia di Uso del suolo con la stessa numerazione originaria in riferimento alla citata deliberazione:~~

- ~~= n. 28 (tavv. P1 e P2) — è consentita un'ulteriore quantità di Slp di m² 210 sul mapp. n. 73 del foglio 6 della Mappa catastale — da accorparsi obbligatoriamente al fabbricato esistente — oltre quanto previsto dall'art. 32.3.2 delle presenti NTA;~~
- ~~= n. 61 (tavv. P1 e P2) — è consentita un'ulteriore quantità di Slp di m² 83, oltre l'indice Uf dell'ambito in cui ricade l'area, individuata nella Mappa catastale con il mapp. n. 127 del foglio n. 9, per permettere il sovrizzo del fabbricato esistente sulla stessa;~~

- ~~— n. 84 (tavv. P1 e P2) — è consentita un'ulteriore quantità di Slp di m^2 83, oltre l'indice Uf dell'ambito in cui ricade l'area, individuata nella Mappa catastale con i mapp. n. 20 e 19p del foglio n. 10, per permettere il sovrizzo del fabbricato esistente sulla stessa;~~
- ~~— n.75 (tavv. P1 e P2) — è consentita un'ulteriore quantità di Slp di m^2 7, oltre l'indice Uf dell'ambito in cui ricade l'area, individuata nella Mappa catastale con il mapp. n. 179 del foglio n. 14, per attuare il sovrizzo del fabbricato esistente sulla stessa;~~
- ~~— n. 118 (tavv. P1 e P2) — è consentita la realizzazione di un manufatto fuori terra destinato ad autorimessa da vincolare agli alloggi esistenti nella misura di m^2 10 ogni m^2 33 di Slp della costruzione esistente sui mapp. n. 2-3-6-7 del foglio n. 5 della Mappa catastale.~~

TITOLO IX - NORME FINALI E SPECIFICAZIONI**Art. 523** Principi interpretativi

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala più dettagliata, tranne nel caso in cui la tavola a scala minore definisca prescrizioni poi non ripetute nella tavola di maggior dettaglio.
2. In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
3. Eventuali errori o carenza di cartografia quali la mancata esatta indicazione di edifici o infrastrutture esistenti non possono avere conseguenze sull'applicazione delle previsioni e prescrizioni di piano.

Art. 534 Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità amministrativa, di cui alla legge 7 agosto 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA alle disposizioni europee, statali, regionali e sovracomunali vigenti in materia.
2. Gli interventi proposti dovranno essere conformi alle normative di tutela del sistema delle acque superficiali, ai disposti del regolamento idrico consortile nonché di quello comunale. Per gli interventi adiacenti o intersecanti corsi d'acqua, oltre a quanto disposto all'art. 42 delle presenti norme "Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore", si rinvia al Regolamento comunale di polizia idraulica ed ad eventuali disposizioni del Consorzio di Bonifica.
3. Gli interventi dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed a rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita oltre che nei disposti degli articoli per le aree agricole delle presenti norme, da ogni provvedimento in materia di tutela sanitaria e salubrità ambientale emanate dall'ASL competente o da altri organismi preposti.
4. Per tutte le problematiche di carattere acustico, ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione acustica del territorio.

Art. 545 Norme finali

1. Qualora i permessi di costruire, già rilasciati sulla base della normativa previgente, scadano senza essere realizzati, i progetti dovranno obbligatoriamente essere adeguati alle previsioni del P. G. T.. Eventuali varianti in corso d'opera dovranno conservare i parametri urbanistici del progetto approvato a cui si riferiscono. Sono fatti salvi gli impegni assunti da privati con rilascio di permesso di costruire riguardanti destinazioni d'uso anche se non risultanti nelle tavole di PGT.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole e/o sulle relative aree di pertinenza in contrasto con le presenti norme, sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e, solo se specificato dalle presenti norme, straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; altri interventi sono consentiti mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzati ad adeguare l'edificio esistente alle norme dell'ambito in cui è inserito.
3. La deroga agli strumenti di pianificazione è ammessa solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.

ALLEGATO 1 – Estratto D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgunci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione