



COMUNE di SALE MARASINO  
Provincia di Brescia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## VARIANTE DI AGGIORNAMENTO DEL PGT 2018

### Piano delle Regole

#### Norme Tecniche di Attuazione

- modificate a seguito di parere di compatibilità  
e recepimento delle osservazioni -

#### GRUPPO DI LAVORO

- |   |   |
|---|---|
| - Arch. Pian. Alessandro Peli                     | (aspetti territoriali e urbanistici) – coordinatore |
| - Arch. Enzo Paiardi di Arch&Co Associati         | (collaboratori)                                     |
| - AST&P di Straolzini Angelo e Partners           | (aspetti socio-economici)                           |
| - TeamPA di Bellini Dott. Leonardo e Ing. Roberto | (Valutazione Ambientale Strategica)                 |
| - Pian. Sara Gennari                              | (aspetti informatici e S.I.T.)                      |

giugno 2020

### **P.G.T.**

Adozione	Delibera C.C. n.17 del 16/04/2009
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n. 49 del 15/12/2009

### **VARIANTE 2011**

Adozione	Delibera C.C. n. 39 del 20/12/2011
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n. 49 del 26/06/2012

### **VARIANTE 2015**

Adozione	Delibera C.C. n. del
Accoglimento osservazioni con approvazione definitiva	Delibera C.C. n. 46 del 15 Dicembre 2016

**Abcd** - parti introdotte a seguito di analisi delle osservazioni

**~~Abcd~~** - parti eliminate a seguito di analisi delle osservazioni

# CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE

## PARTE 1^ - NORME GENERALI

### TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

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

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

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

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

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

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

#### ART. 2 - FINALITÀ DELLE NORME

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

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

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

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

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

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

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

### 3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 8 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. ~~2,00~~ 1,50. Gli aggetti superiori a mt. ~~2,00~~ 1,50 sono da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi e verranno computati complessivamente nel calcolo della superficie coperta.

Sono escluse dal calcolo della Sc gli spessori dei tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi della LR n. 33/2007 e successive modificazioni.

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

4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra con altezza massima di interpiano pari a mt. 5,00, compresi gli ascensori e le scale interne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti non esclusi dal computo della SLP. Qualora l'altezza effettiva di interpiano è superiore a mt. 5,00 la SLP si considera doppia ad esclusione delle zone "D".

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

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le cantine singole anche di negozi ed altri servizi alla residenza e le superfici adibite al ricovero autovetture interrate o seminterrate con sporgenza dal piano di campagna esistente prima dell'intervento max. mt. 1,20 con altezza inferiore o uguale a mt. 2,50;
- i piani interrati esistenti alla data di adozione del P.G.T. purché non venga modificata la destinazione d'uso in atto;

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;

- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici,

- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superino i m. 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);

~~- i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SC ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento;~~

~~- i portici e le logge fino ad un massimo del 30% della SC:~~

- ammessa dalle norme di zona, per le zone "B", "D" ed "F";
- esistente, per tutte le altre zone;

~~le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento"~~

- i soppalchi che non prevedono H utile media superiore a mt. 2,00 misurata all'intradosso dei travetti;

- i sottotetti (soffitte) con altezza minore o uguale a mt. 2,20 in colmo misurata all'intradosso del travetto;

- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati ad uso comune;

- per gli spessori dei tamponamenti perimetrali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica si applica la LR n. 33/2007 e successive modificazioni;

- le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali che non abbiano una superficie superiore al 20% della SLP del fabbricato di cui sono pertinenza ed abbiano un'altezza massima di mt. 2,50.

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

6 - **SV Superficie di vendita:** negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quelle degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

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

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali che devono avere larghezza massima pari a mt. 1,50;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

8 - **H Altezza degli edifici,** è la lunghezza della verticale tracciata dal punto più basso fuori terra (piano originario di campagna o del marciapiede) alla quota massima di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o la media dell'ultimo piano mansardato.

L'altezza della facciata fuori terra più alta, fatte salve le specifiche indicazioni di zona, non deve comunque superare m. 9,00, con riferimento all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano considerato nel calcolo della SLP o la media dell'ultimo piano mansardato.

L'altezza massima è quella risultante dal rapporto come media ponderale tra superfici totali delle facciate e perimetro.

9 - **V Volume,** è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 o quella effettiva se superiore nel caso della residenza. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. il volume può essere considerato anche quello fisico fuori terra determinato in base al calcolo geometrico.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

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

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

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

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

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

14 – **DS** Distanza dalle strade: misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato, esclusi diversi accordi definiti da convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

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

15 - **DC** Distanza dai confini: è la distanza in mt misurata radiale tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00 definita al punto 18. Sono altresì escluse le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi la distanza dai confini si intende rispetto alle aree esterne al P.A.

Nelle nuove costruzioni la distanza dai confini è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto. In caso di edifici già costruiti sul confine, il confinante, senza autorizzazione, può costruire in aderenza all'edificio esistente

Le piscine dovranno rispettare una distanza minima dai confini pari alla profondità dello scavo necessario per la loro realizzazione e, comunque, mai inferiore a m 2,00 misurati dal perimetro interno della vasca.

16 – **DF** Distanza fra gli edifici:

è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 2,00.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate; in tali casi dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni del Codice Civile in tema di distanze fra fabbricati.

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

Si concede deroga max. 15 cm alle abitazioni già esistenti alla data di approvazione del PGT negli interventi di miglioramento termico, quale il cappotto termico.

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

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

La distanza tra gli edifici, nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

## **Definizioni particolari**

17 - Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e

montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

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

La quota 0,00 è riferita alla quota del terreno naturale preesistente all'intervento e costituisce riferimento per il calcolo delle altezze e per l'individuazione del piano terra.

Il progettista in fase di presentazione del progetto dovrà individuare quale punto 0.00 (quota fissa relativa) un punto, che deve essere riferito ad un elemento fisso esterno all'edificazione.

Tale punto di riferimento non è modificabile in fase di esecuzione dei lavori e ad edificio realizzato consentirà la verifica della effettiva altezza.

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 50 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

#### 19 - Utilizzazione degli indici

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

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

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

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

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

#### 21 - Dimensione minima degli alloggi

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere alloggi di superficie utile non inferiore a 45 mq. In centro storico la dimensione minima sarà quella prevista dal Regolamento Locale di Igiene Tipo di Regione Lombardia

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

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

### **ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI**

Valgono le definizioni di legge 380/2001 nazionale e successive modifiche.

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

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

- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la SLP interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate.

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

### **ART. 6 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati o permessi di costruire con atto unilaterale d'obbligo e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intendono:

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

#### **Trasformazione del tessuto consolidato**

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

- SCIA - Segnalazione certificata di inizio attività  
- C.I.L. - Comunicazione inizio lavori  
- C.I.L.A. - Comunicazione inizio lavori asseverata  
- Permesso di costruire  
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo  
- Piano di Recupero  
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

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

Valgono comunque gli strumenti di attuazione previsti dalle leggi vigenti ed eventuali modifiche delle stesse.

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

~~c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento quando interessano le seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:~~

- ~~- SLP residenziale di progetto da mq. 350 a mq. 500~~
- ~~- SLP produttive di progetto da mq. 500 a mq. 1.000~~
- ~~- SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 151 a mq. 500~~
- ~~- SLP a destinazione mista da mq. 350 a mq. 500~~
- ~~- SLP artigianato di servizio alla residenza di progetto da mq. 250 a mq. 500.~~

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, quando interessano lotti edificatori esistenti alla data di adozione del P.G.T. del 2009 aventi le seguenti potenzialità edificatorie residue (pari alla differenza tra la SLP ammessa in base all'indice di zona e la SLP degli edifici esistenti) di seguito indicate:

- interventi a destinazione residenziale: SLP residua da mq.150 a mq.500
- interventi a destinazione produttiva: SLP residua da mq.350 a mq.1.000
- interventi a destinazione commerciale-direzionale: SLP residua da mq.151 a mq.500
- interventi a destinazione mista: SLP residua da mq.250 a mq.500
- interventi a destinazione artigianato di servizio alla residenza: SLP residua da mq.150 a mq.500

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

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T. del 2009.

Il permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo prevede la disponibilità dell'attuatore ad allacciare l'immobile alle varie urbanizzazioni anche se non esistenti in loco e al reperimento di spazi a parcheggio esterni alla recinzione di proprietà di progetto nella quantità di 8 mq/ab. per la residenza; 1mq. ogni 10 mq. di superficie coperta per le attività produttive e 1 mq/ogni mq. di SLP terziaria o commerciale. Tali spazi a parcheggio secondo le varie situazioni urbanistiche a discrezione dell'Amministrazione Comunale possono essere privati di uso pubblico, o pubblici. In particolari situazioni morfologico/urbanistiche in cui non ne riscontri da parte dell'amministrazione comunale la necessità, potrà essere richiesta la monetizzazione.

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

Per le SLP residenziali definite agli artt.35 e 36 delle presenti norme, si prevede obbligatoriamente quale titolo abilitativo il permesso di costruire convenzionato che valuti le urbanizzazioni da realizzare e la posizione dell'immobile con il lotto di pertinenza. La convenzione dovrà stabilire altresì l'applicazione dello standard di qualità previsto per le zone residenziali. La convenzione dovrà essere sottoscritta prima della edificazione.

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

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

### ART. 7 – DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

#### 1. Residenziale.

Consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e destinazioni d'uso ad esse assimilabili (case per vacanze, bed & breakfast, ecc.): e servizi funzionali all'abitazione.

#### 2) Artigianato di servizio alla residenza.

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

a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di SLP. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 6;

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

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

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

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

- 3) Commerciale:
- a) esercizi di vicinato;
  - b) medie strutture di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita;
  - d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- 4) Produttiva:
- a) unità produttive industriali;
  - b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
  - c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
  - e) attività di ristorazione, bar, somministrazione di alimenti, bevande e similari,
  - d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale
  - f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. In abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.
- 5) Di autotrasporto:
- attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione degli automezzi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.
- 6) Terziaria:
- uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) Ricettiva – alberghiera - lacuale:
- a) alberghi, pensioni, locande, attrezzature turistiche,
  - b) residenze turistiche,
  - c) attività ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi e alle aree di sosta,
  - d) attrezzature lacuali,
  - e) campeggio
  - f) bed and breakfast – meubl  – residence.
- 8) attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
- a) associazioni politiche, sportive, ricreative,
  - b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
  - c) centri e comunit  assistenziali, case di cura o di riposo;
  - d) scuole private;
  - e) biblioteche, musei, locali per esposizioni, convegni e manifestazioni ricreative;
  - f) attivit  scientifiche di ricerca;
  - g) attivit  sportive e ricreative;
  - h) centri oratoriali;
  - i) culto religioso;
  - l) centri sociali.
- 9) Di spettacolo:
- a) teatro;
  - b) cinema;
  - c) ludico-ricreative.
- 10) Attivit  collettive pubbliche o di interesse comune:
- a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
  - b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;

- c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- e) attività sportive e ricreative;
- f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11) Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.

12) Attività agricola:

- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame,
- b) attività connesse alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
- c) attività agrituristica;
- d) attività florovivaistica;
- e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.

13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.

14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

## **ART. 8 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

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

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

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

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

- a) se all'interno delle zone A e B nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;
- b) se in zone diverse dalle zone A e B, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 14 delle presenti norme.

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

### **Art. 10 – FASCE E ZONE DI RISPETTO - ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE**

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

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

- 1- Infrastrutture della viabilità
- 2- Infrastrutture ferroviarie
- 3- Cimitero
- 4- Pozzi e sorgenti
- 5- Reticolo idrico minore e solchi vallivi
- 6- Elettrodotti
- 7- Metanodotto.

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

**Fatto salvo quanto specificato nei punti successivi**, gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

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

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

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

Fuori dai centri abitati, per la determinazione delle distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade si fa riferimento al Regolamento viario provinciale per le strade provinciali e al **Regolamento del Codice della Strada** per le strade comunali. **Resta ferma la possibilità di ampliamenti di SLP non fronteggianti le strade nelle fasce di rispetto stabilite dal regolamento del Codice della Strada per le strade comunali.** I medesimi riferimenti regolamentari trattano ogni aspetto inerente la gestione delle strade, insieme al vigente "Piano pubblicità" comunale. All'interno del centro abitato le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono quelle previste dal PGT per le singole zone omogenee.

#### **2 – Infrastrutture ferroviarie**

In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti.

Si intendono qui integralmente trascritte la Legge 17.05.1985, n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato" e il D.P.R. 11.07.1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

In particolare:

- a norma dell'art. 15 della legge 17.05.1985, n. 210 i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato;
- le fasce di rispetto saranno di mt. 30 dalla più vicina rotaia, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
- le procedure per gli accertamenti o per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie saranno fissate a norme dell'art. 25 della Legge 17.05.1985, n. 210;
- si intende qui richiamata la Circolare n. 1918 del 16.11.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
- per la disciplina delle distanze di costruzioni, manufatti, ecc. da linee ferroviarie si fa riferimento agli artt. dal 49 al 56 del citato D.P.R. n. 210;
- sono ammesse le deroghe previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

### **3 – Cimitero**

Sono le aree interessate dal cimitero esistente e quelle costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale.

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

### **4 – Pozzi e sorgenti**

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

### **5 – Reticolo idrico minore e solchi vallivi**

Si rimanda allo studio specifico. La larghezza delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua va verificata puntualmente su rilievo in loco.

### **6 – Elettrodotti**

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

### **7 - Metanodotto**

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

## **ART. 11 – AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO**

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi che lo sviluppo urbanistico-edilizio del medesimo può comportare per la salvaguardia delle testimonianze sepolte del passato induce a ritenere meritevole di attenzione la potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente a due componenti fondamentali:

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

In questi ambiti vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di interesse archeologico.

## **PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO**

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

#### **ART. 12 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE**

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

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

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

#### **ART. 13 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TITOLO II – NORME PARTICOLARI

### ART. 14 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

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

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico reperibile anche ai piani interrati. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali, eccetto la zona A – nuclei di antica formazione per i quali lo standard viene ridotto al 50% come previsto dal DM 2/4/68 per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita di primo livello. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 6/2010, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno registrato e trascritto a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del D.lgs 3.1.3.1998 n. 114 e all'art.89 delle NTA del PTCP "Insediamenti commerciali" (per le quantità degli standard si fa riferimento alle NTA del Piano dei Servizi):

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 100% della SLP
- media struttura di vendita di primo livello: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 600 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 150% della SLP
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 200% della SLP
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli e di altri veicoli a motore, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia (D.g.r. X/1193 del 20/12/2013: 1/8 della SLP). Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla SLP (mq.1 ogni mq.1 della SLP).

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita al dettaglio sia di quella di commercio all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, laddove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nelle sue diverse tipologie. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Fanno eccezione i seguenti prodotti per i quali la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata per la vendita:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

### Commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio. Esso può essere svolto sia con propria sede/deposito che senza sede operativa (corrispondenza, catalogo, internet, ecc.).

In caso di commercio all'ingrosso senza sede operativa non è necessaria la specifica destinazione d'uso della sede legale, normalmente coincidente con la residenza del titolare o con l'ufficio della società.

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

In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la Scia (segnalazione certificata di inizio attività) per l'esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata come da normativa vigente.

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

a) nella zona "A" il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di primo livello, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del presente P.G.T., siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività, il subingresso in essa da parte di terzi e la eventuale sostituzione della stessa con altre attività di commercio al dettaglio.

b) nelle zone "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superfici di vendita superiori a mq. 1.500, soglia dimensionale della media struttura di vendita di tipo superiore. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fanno eccezione i locali nei quali, alla data della presente variante, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

c) nelle zone "C" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 90 e superfici di vendita superiori a mq. 1.500, soglia dimensionale della media struttura di vendita di livello superiore. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 100% (150% in caso di

media struttura di vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati,

d) nelle zone "D", dove ammessi, i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita di tipo superiore).

Sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera a) e b) del DL 1/2012 convertito dalla legge 27/2012 e tenuto conto di quanto previsto dall' articolo 11, comma 1, lettera e) del D.lgs 59/2010, stante la situazione urbanistica del territorio comunale, tenuto conto dell'ambiente, ivi compreso quello urbano, verificate le condizioni di traffico e di accessibilità, si ravvisano i motivi imperativi di interesse generale che ostano all'ammissibilità nelle diverse zone urbane della tipologia commerciale "grande struttura di vendita" (esercizio con superficie di vendita superiore ai 1.500) sia in forma singola che organizzata in forma unitaria quale centro commerciale.

I criteri e le procedure per il rilascio delle nuove autorizzazioni per l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento o l'accorpamento/concentrazione di medie strutture di vendita sono disciplinate da apposito atto amministrativo della giunta, da adottarsi ai sensi della DGR 6024/2007, successivamente all'entrata in vigore del P.G.T.

## **ART. 15 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**

### Ambito di applicazione

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

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

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

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

### Criteri di localizzazione

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

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio

stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

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

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

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

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

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

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

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

### Installazioni consentite nelle aree idonee

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

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

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

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

## **ART. 16 – ZONA PER DISTRIBUZIONE CARBURANTI**

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione di carburante o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate ed in posizione tale da non arrecare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente ed al decoro cittadino.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali, nè su aree private di pertinenza di edifici esistenti.

In via precaria, possono essere ammessi nuovi impianti sulle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione di carburante e le relative costruzioni funzionali (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc., con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura: massimo 1/20;
- indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.;
- altezza massima: 5,00 mt.;
- distanza dai confini: minimo 5,00 mt.;
- arretramento dal filo stradale: minimo 10,00 mt.

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

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri di antica formazione e lungo le strade residenziali di quartiere del centro abitato.

Le autorizzazioni alla installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni edilizie per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni momento per motivi di interesse pubblico.

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

Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel centro abitato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 4 mq. di SC e con H massima pari a 2,20 mt, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 3, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine, o in aderenza o con convenzione trascritta con il vicino, e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T.

Tali manufatti, soggetti a comunicazione come manutenzione straordinaria, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale ed essere realizzati in legno.

## **ART. 18 – RECINZIONI**

Chiunque voglia recintare le aree di proprietà deve rivolgere istanza di autorizzazione edilizia o altro titolo abilitativo e attenersi a quanto prescritto nel Regolamento Edilizio.

## CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### TITOLO I – ZONA “A”

#### ART. 19 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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

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

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

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

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

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione come definite dalle leggi vigenti.

#### 1 – Norme generali per i nuclei di antica formazione

##### Prescrizioni generali

##### 1) Prospetti:

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

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

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

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, adeguandosi comunque al Regolamento di Igiene.

Le insegne luminose e non, le tende, le scritte pubblicitarie dovranno rispettare il “piano pubblicità” in vigore.

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

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

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

#### 2) Decorazioni ed ornamenti di edifici.

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

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

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

#### 4) Apparati strutturali:

i portici e le logge individuati nella tavola degli “Elementi particolari da salvaguardare” come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. È ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate e serramenti a grande specchiatura.

Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo e rientranti nella categoria tipologica di palazzi, case padronali e case di pregio, è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate.

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

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

#### 5) Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti, pertanto è possibile la sostituzione dei solai solo nel caso in cui non siano recuperabili con tecniche di consolidamento e sono possibili modifiche di quota qualora non stravolgano i fronti.

Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo ad esempio sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno e/o solette collaboranti

6) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della LR 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con la possibilità di un sovrizzo che implichi un aumento dell'altezza esistente in gronda non superiore a cm. 70 e con una pendenza massima della copertura pari al 40%. Sono esclusi da tali sovrizzi le tipologie di palazzi, case padronali, case di pregio; i relativi rustici (categoria tipologica c)) possono essere sovrizzati fino ad un'altezza massima pari all'altezza esistente dell'edificio a cui si riferiscono.

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

#### 7) Coperture:

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi o tegola coppo anticato;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera alluminio, acciaio inox o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

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

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

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

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

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

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

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

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

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

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

9) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali

recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. È consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 4,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

#### 10) Posti macchina

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

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

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

#### 11) Superfetazioni

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

## 2 – Categorie tipologiche

### **a) Chiese ed edifici ecclesiastici**

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

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

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

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

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

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

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

### **d) Case a corte**

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

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

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

### **e) Edifici a cortina su strada**

Questa tipologia deriva dalle case a corte che nel tempo si sono modificate riducendo gli spazi aperti ed esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.

### **f) Edifici a blocco**

Le case a blocco sono costituite da unità abitative che si sono articolate nel tempo a costituire un unico immobile. A volte sono contornate da strade, a volte si sviluppano intorno a piccoli cortili sui quali si affacciano le abitazioni.

**g) Altre tipologie**

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

**h) Rustici**

- Sono fabbricati in disuso od adibiti ad attività agricole.

**i) Edilizia contemporanea**

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

**l) Fabbricati per attività produttive**

Sono immobili di una certa dimensione adibiti a magazzini o ad attività produttive.

**m) Accessori**

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

### **3 – Destinazioni d'uso**

Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale (vedi art. 14)

- a) - esercizi di vicinato;
- b) – medie strutture di vendita;
- e) - attività di ristorazione, bar.

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera - lacuale

- a) – alberghi, pensioni locande,
- b) – residenze turistiche,

8 - Attività private di servizio sociale:

- a) associazioni politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative.

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

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

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

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

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

#### **4 – Modalità di intervento**

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

**Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:**

##### 1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

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

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

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

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

##### 2. Risanamento conservativo

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

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

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

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

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

Si precisa inoltre che:

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

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali; per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

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

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

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

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

b) eliminazione di pareti non portanti;

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

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

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

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

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

h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali. L'intervento è soggetto a Piano di Recupero se riguardante più del 50% dell'immobile interessato.

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

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

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

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

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

#### 4. Ristrutturazione edilizia

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

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

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

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

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

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

**Con permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo** per gli edifici di antica formazione individuati nella tavola delle tipologie quali case a corte, edifici a cortina su strada, edifici a blocco, altre tipologie non soggetti a restauro e a risanamento conservativo o per gli edifici di edilizia contemporanea interessanti le tipologie contemporanee è possibile realizzare un aumento della SLP del 10% con possibilità di monetizzare gli spazi a parcheggio.

## **ART. 20 - ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA "A"**

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

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi),

1a) solo per gli interventi al punto 1. Restauro e al punto 2. Risanamento conservativo è obbligatoria la presentazione in scala 1/20 dei particolari architettonici costruttivi,

2) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato,

3) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni),

4) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto,

5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi,

6) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale,

7) rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.),

8) progetto esecutivo in scala 1/50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere,

9) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani,

10) fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali.

11) tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni vengono sottoposte al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

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

### **ART. 21 – ZONE “B”**

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

Si articolano in zona “B1” e “B2” esistenti e di completamento residenziale e sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

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

#### **Modalità di intervento**

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

a) con SLP da mq. 350 a mq. 500 con permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo che definisca, previa verifica della dotazione di parcheggi in essere, gli spazi veicolari di accesso, di sosta e di relativa manovra,

b) con SLP superiore a mq. 500 previo piano attuativo con l'obbligo della cessione degli standard pari a 26,5 mq/ab. di cui 8 per parcheggi.

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

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

La ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. I nuovi immobili non possono superare H max mt. 7,50 e dovranno essere ceduti gli standard pari a 26,5 mq/ab.; per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona dove sono posti.

### **ART. 21.1 – ZONA “B1” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA**

Tale zona è interessata da edificazione esistente e contempla anche alcuni lotti liberi.

#### **1 – Destinazioni d'uso**

a) Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma classificate destinazioni d'uso principali gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale;

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale (vedi art. 14)

a) esercizi di vicinato,

- b) medie strutture di vendita,
- e) attività di ristorazione, bar,

6 - Terziaria

7 - Ricettiva – alberghiera - lacuale

- a) alberghi, pensioni, locande, attrezzature turistiche,
- b) residenze turistiche,

8 - Attività private di servizio sociale.

- a) associazioni politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative.

Le destinazioni d'uso di artigianato di servizio alla residenza, commerciale e terziario non possono interessare singolarmente o complessivamente più del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento.

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

## **2 - Modalità di intervento**

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

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.; è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore e già destinato a residenza all'adozione del P.G.T. a condizione che vengano demoliti le superfetazioni e gli accessori staccati dall'edificio principale.

Le ristrutturazioni devono prevedere solo la riconferma della tipologia esistente.

I lotti liberi e le demolizioni e ricostruzioni prevedono solo tipologie con fronti di lunghezza massima di mt. 30,00.

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

H – Altezza: max mt. 7,50.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo mai inferiore a mt. 5,00.

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale a mt. 5,00 fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968)

DF – maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di mt. 10,00 da fabbricati con pareti finestrate

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile.

### **Piano di Recupero – via Roma**

Il piano di recupero interessa i mappali n. 8-26-2466 del fg. n. 7 e perimetra un'area di mq. 1.165. La superficie lorda di pavimento complessiva è pari a mq. 730 per una volumetria di mc. 2.430, di cui mq. 415 di SLP pari a mc. 1.485 per commerciale e terziario e la restante SLP e volumetria per la residenza.

L'altezza massima in lato est deve essere di due piani pari a max mt. 7,50.

Il P.R. prevede l'obbligo di cessione e/o di monetizzazione degli standard previsti dal Piano dei Servizi.

Obblighi particolari:

- a) servitù di transito pubblico su aree per passaggio pedonale pubblico dalla futura piazzetta al futuro ingresso del plesso scolastico,
- b) cessione aree a standard per verde attrezzato al servizio della scuola materna,
- c) spazi privati di uso pubblico di relazione al piano terra.

### **ART. 21.2 – ZONA “B2” – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA**

Tale zona contempla alcuni lotti liberi.

#### **1 – Destinazioni d'uso**

In questa zona è ammessa unicamente la destinazione residenziale 1) e 2) di cui all'art. 7 delle presenti NTA.

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

#### **2 - Modalità di intervento**

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

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq.; è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

I lotti liberi e le demolizioni e ricostruzioni prevedono solo tipologie con fronti di lunghezza massima di mt. 30,00.

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

H – Altezza: max mt. 7,50.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere mai inferiore a mt. 5,00

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale a mt. 5,00 (oppure mt. 0,0) fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968)

DF – maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

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

### **Piano Attuativo – Capannoni via Ronzone**

Il perimetro identifica l'area su cui insistono edifici a destinazione produttiva. Per tali fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. Al cessare delle attività presenti al momento dell'adozione della prima variante di aggiornamento del PGT, è ammesso il recupero del 50% della SLP esistente nel rispetto delle modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi della zona.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale come definita all'art.17 punto 1) delle presenti norme

Le destinazioni d'uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

La riconversione dell'area deve avvenire previa presentazione di Piano Attuativo che ridisegni l'intera area e che sia corredato dai seguenti studi:

- valutazione ambientale strategica (VAS)
- piano paesistico di contesto
- studio del traffico e della viabilità
- progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.37 delle presenti norme
- studio geologico ed idrogeologico

Il progetto contemplato dal Piano Attuativo è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio.

## **ART. 22 – ZONA A VERDE PRIVATO**

In queste aree destinate in gran parte a parco, a giardino, ad orti ed a oliveti e verde arbustivo, è perseguita la valorizzazione e la conservazione delle piantumazioni e delle coltivazioni esistenti. Sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, risanamenti conservativi, ristrutturazioni e ampliamenti degli edifici esistenti. È consentito l'aumento volumetrico del 20% per una sola volta dall'adozione del PGT del 2009, per un massimo di mq. 40,00 di SLP e con permesso di costruire convenzionato.

Sono vietate nuove costruzioni, tranne quanto specificato nelle disposizioni particolari.

~~I criteri, l'altezza, la distanza dalle strade e dai confini fanno riferimento alla zona "B2".~~

**Gli indici edilizi dell'altezza H, della distanza dalle strade DS, della distanza dai confini DC e della distanza dai fabbricati DF sono i medesimi della zona B2.**

È ammessa l'edificazione di garage sotterranei, la ristrutturazione e/o riedificazione di garage e ripostigli esistenti, da collocare organicamente con l'edificio principale. In caso di ricostruzione si dovranno rispettare i volumi e le superfici coperte e le destinazioni d'uso esistenti.

Sono consentiti gli interventi di sistemazione, conservazione e miglioramento delle pertinenze esterne, ivi compresa la costruzione di piscine, campi da tennis, bocce, ed altre tipiche attrezzature legate al verde privato, dimensionate in relazione al criterio di stretta pertinenzialità, a condizione che tali strutture non siano coperte e non comportino l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma classificate destinazioni d'uso principali gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

1 – Residenziale,

3 – Commerciale (vedi art. 14) con adeguamento di spazi a parcheggio:

- a) esercizi di vicinato,
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar,

**12 - Attività agricola:**

**b) attività connesse alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;**

13 – Residenza agricola, ecc.

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

## **ART. 23 – PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AREA BREDINA”**

Il P.I.I. denominato “Bredina” fa parte del Piano Integrato d’area del medio lago, strumento attuativo del P.T.C.P. adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 44 del 27/11/2006 ed in sede di approvazione di fatto costituisce variante al P.R.G. previgente ed al P.G.T. in funzione del livello superiore di pianificazione.

Tale piano individua sul territorio comunale di Sale Marasino “Ambiti e Comparti” ove i comparti costituiscono aree puntuali caratterizzate dalla compresenza di funzioni relative all’accessibilità ed alla portualità, caratterizzate dalla compartecipazione di soggetti pubblici e privati.

Nello specifico il Piano individua quattro comparti, tra cui appunto il comparto B denominato “Bredina” che è stato adottato, quale P.I.I. dal Consiglio Comunale con delibera n. 01 del 29/01/2009.

## TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

### ART. 24 – ZONE “D”

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

Si articolano in zona “D1” – attività produttiva distributiva e direzionale consolidata e di completamento e in zona “D2” commerciale consolidata e di completamento.

#### **Modalità di intervento**

- Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti dall’art. 6 delle presenti norme.

- Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, al reperimento di parcheggi, di idonea mitigazione ambientale con alberi ad alto fusto, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, delle vasche di accumulo acque di prima pioggia, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

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

- Nelle zone “D” gli insediamenti di nuove attività classificate insalubri di I Classe e di autotrasporto sono subordinati alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l’impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell’attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria;
- e che preveda in particolare:
  - le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
  - le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

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

## **ART. 24.1 – “D1” – ATTIVITA’ PRODUTTIVA DISTRIBUTIVA E DIREZIONALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO**

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

### **1 – Destinazioni d’uso**

Al fine di garantire un’adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

1 - Residenziale per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia per una quantità non superiore a mq. 120 di SLP;

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

3 - Commerciale:

- a) esercizi di vicinato (anche per attività che non sono strettamente legate all’attività produttiva)
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all’ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar

4 – Produttiva:

- a) unità produttive;
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
- c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell’unità produttiva;
- d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell’attività produttiva principale;
- e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell’inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all’attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell’attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq. 600 di SLP;

5 - Di autotrasporto:

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

6 – Terziaria:

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

11 - Servizi tecnologici:

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

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

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

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

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

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

H - Altezza: max 9,00 mt. misurata all'estradosso della copertura nel punto più alto con riferimento alla quota del terreno di proprietà posto a valle.

DC – Distanza dai confini = mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0,0) fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968)

DF – maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

DS – Distanza dalle strade: mai inferiore a mt. 5.00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 15% - SP/SF ammissibile

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

### **Piano di Recupero – via Regina Margherita**

Per gli immobili interessati dai mappali n. 975 del fg. n.1 sono ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Attraverso Piano di Recupero si consente una SLP complessiva pari a mq. 3.560 di cui 1/3 per destinazione terziaria-commerciale e 2/3 per destinazione residenziale.

Il P.R. prevede l'obbligo di cessione e/o di monetizzazione degli standard previsti dal Piano Servizi. È obbligatorio comunque reperire 8 mq/ab. di parcheggi per la residenza ed 1 mq/mq. di SLP per il commerciale anche interrati.

### **Piano Attuativo – CAM Srl**

Sul mappale n. ~~4663~~ 2200 del fg.11 è ammesso l'ampliamento della struttura esistente nel rispetto delle modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi della zona.

Il Piano Attuativo deve essere corredato dai seguenti studi:

- piano paesistico di contesto
- relazione paesaggistica
- studio del traffico e della viabilità
- progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.37 delle presenti norme
- studio geologico ed idrogeologico
- valutazione previsionale di impatto acustico

Il progetto deve dimostrare il rispetto delle prescrizioni previste dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed è soggetto al parere della Commissione del Paesaggio.

## **ART. 24.2 - “D2” – ATTIVITA' COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO**

Comprende gli insediamenti esistenti commerciali e direzionali.

### **1 – Destinazioni d'uso**

Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 7, sono di norma ammesse per gli edifici esistenti o da realizzare le seguenti destinazioni:

1 – Residenziale per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione per una quantità non superiore a mq. 150 di SLP, per ogni attività che abbia una dimensione minima pari a mq. 250 di SLP.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale. Lo stesso non potrà essere venduto

separatamente dal complesso commerciale; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato. L'intervento sarà convenzionato con contenuti da definire con apposita delibera.

**3 - Commerciale:**

- a) esercizi di vicinato;
- b) medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,
- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso,
- e) attività di ristorazione, bar,

**6 – Terziaria:**

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

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

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

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

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

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 20%

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: max. 1,00 mq/mq.

H - Altezza: max. non superiore a mt. 7,50

DS – Distanza dalle strade: minimo mt. 5,00 (oppure mt. 0,0)

DC – Distanza dai confini: a mt. 0,0 o a mt. 5,00 fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968)

DF – maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

È consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Per altri parametri e prescrizioni vedi art. 14 delle presenti norme.

## CAPO III – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART. 25 – ZONA “E1” AGRICOLA PROTETTA

Nella zona agricola “E” è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende agricole e di attività legata alla pastorizia e all'allevamento, con edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'agricoltura e il permesso di costruire può essere rilasciato ai soggetti previsti dalla legge. È altresì ammessa per l'impresa agro-meccanica la realizzazione di attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione salvo casi particolari previsti nelle prescrizioni riportate di seguito ai punti c), d), e) e f).

In ogni caso sia gli edifici agricoli-produttivi che ad uso abitativo al servizio dell'azienda agricola devono sottostare ai requisiti previsti dal Regolamento locale di igiene.

La zona agricola è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni relativamente agli edifici non classificati di interesse storico e ambientale e/o tipologico:

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

1) sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti degli immobili destinati a depositi di attrezzi agricoli e fienili;

2) sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione e l'ampliamento di stalle esistenti purché abbiano almeno dieci metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco può essere costituito anche da un vano di servizio.

L'ampliamento può avvenire nel limite del 5% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T. del 2009. Per la distanza dai confini e dai fili stradali vedi p. 3), sono comunque ammessi ampliamenti in allineamento continuo con l'esistente.

3) l'edificazione di nuove stalle e nuovi ambienti a carattere produttivo, strettamente legati alla produzione del fondo è così concessa:

- superficie coperta massima: 5% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del P.G.T.,

- distanza minima dai confini: e non mai inferiore ai mt. 7,50 o in allineamento continuo con l'esistente, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente; (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968)

- H max = mt 7,50,

- distanza dai fili stradali: mai inferiore a mt. 7,50 o in allineamento continuo con l'esistente,

- distacco dagli edifici maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

Per la distanza degli edifici ad uso agricolo produttivo (stalle) dalle case isolate e non di proprietà dalle zone residenziali esistenti o previste dal P.G.T. si fa riferimento al Regolamento locale di Igiene.

4) Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contigui, ma funzionalmente connessi anche in comuni contermini nel rispetto dei disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche.

L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

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

1) sono consentiti il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione delle residenze esistenti alla data di adozione del P.G.T.,

2) sono consentiti, per ogni singola proprietà comunque un massimo di ulteriori mq. 150 di superficie utile di edificazione residenziale come suo ampliamento a diretto contatto con i fabbricati esistenti, con l'obbligo di mantenere le caratteristiche ambientali.

- H max = mt. 7,50

Le opere di cui al punto 1) e 2) quando risultino per formazioni di residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della

Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche sono realizzabili con permesso di costruire da ritenersi gratuito.

3) Per le proprietà agricole sprovviste di abitazione rurale alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la costruzione della cascina in ragione di mc. 0,03 per mq. per uso abitativo a condizione che venga proposta la caratteristica e la tipologia strutturale di fabbricato rurale. Tale norme si applica per superfici di proprietà, in conduzione o in affitto non inferiori a mq. 20.000 (ventimila). Al di sotto di tale dimensione di superficie è vietata qualsiasi nuova costruzione abitativa.

La distanza dalle strade e dai confini = m. 10,00, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada.

C) Per gli edifici antecedenti al 13/06/1980, e per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. del 2009 con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola, ma non classificati di interesse storico-ambientale e/o tipologico. Sono consentiti la ristrutturazione e l'ampliamento nel limite del 20% della SLP esistente con un massimo di mq. 20 di SLP.

D) è ammessa la formazione di strade della larghezza massima di mt. 3,50 con finitura non in asfalto previo parere della Commissione Paesaggio.

E) è ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e/o la conservazione del legname, qualora non esistenti, alle condizioni e con le caratteristiche di seguito indicate:

1) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 2.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 10,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- realizzazione in legno;
- copertura ad una falda ovvero a due falde, con manto in coppi.

2) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 5.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 20,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- copertura in legno e coppi ad una falda ovvero a due falde;
- paramenti murari in pietra, ovvero in legno, ovvero ancora con soluzione mista pietra/legno, in ogni caso da realizzarsi con tecniche tradizionali;
- possibilità di realizzazione, all'interno alla superficie coperta, di un servizio igienico con superficie massima di m<sup>2</sup> 3,00;
- possibilità di realizzazione di un portico aperto su tre lati con una superficie coperta (SC) massima di m<sup>2</sup> 20,00, avente pilastri in pietra o legno e copertura in legno e coppi.

Tali manufatti dovranno essere realizzati e posizionati cercando di ottenere la minima visibilità.

La loro realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire, nonché alla stipula di un atto di vincolo pertinenziale che leghi i manufatti stessi ai terreni suddetti.

Per i manufatti esistenti destinati a depositi attrezzi è ammessa la ristrutturazione della superficie coperta esistente e l'eventuale ampliamento fino al massimo di m<sup>2</sup> 20,00 di SC totale (compresa quindi la parte esistente).

F) è ammessa la ricostruzione e ristrutturazione dei capanni di caccia esistenti per una superficie massima di 16 mq. inclusi gli accessori a servizio e altezza massima di mt. 2,40, il tutto fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti per strutture fisse.

Per gli edifici sparsi di interesse storico-ambientale e/o tipologico si fa riferimento all'art. 31 delle presenti NTA.

### **Tutela paesaggistica**

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art.32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### **ART. 26 - ZONA "E2" SERRE - VIVAI**

Le attrezzature produttive per le colture specializzate possono utilizzare un rapporto massimo di copertura del 40% della intera superficie aziendale.

L'altezza delle attrezzature non potrà superare i mt. 4,50.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà essere inferiore a mt. 5,00, fatte salve altre distanze di salvaguardia previste dal Piano.

Per gli altri indici e parametri valgono gli artt. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche.

~~Per tutti gli edifici esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché per gli edifici di nuova edificazione, a qualsiasi titolo autorizzata, qualora aventi destinazione residenziale o destinabili a residenza, i parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono quelli previsti per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura compresi nella zona urbanistica "E1" AGRICOLA PROTETTA (art.25, punto "A").~~

### **Tutela paesaggistica**

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### **ART. 27 - ZONA "E3" AGRICOLA DI SALVAGUARDIA**

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

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

Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. nella misura massima del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le coperture esistenti, in termini di superficie. Nel caso di ampliamento di stalle esistenti, queste devono distare almeno 50 mt. da abitazioni residenziali isolate esistenti e mt. 200 minimo dalle zone residenziali, commerciali e turistiche del P.G.T.

Per altri indici, parametri e disposizioni valgono le norme della zona "E1" agricola protetta.

Le aziende agricole proprietarie di terreni nella zona "E1" e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare ai fini dell'edificazione eventuali terreni di proprietà nella zona "E3" agricola di salvaguardia, con l'indice previsto della zona "E1".

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

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

Per tutti gli edifici esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché per gli edifici di nuova edificazione, a qualsiasi titolo autorizzata, qualora aventi destinazione residenziale o destinabili a residenza, i parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono quelli previsti per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura compresi nella zona urbanistica "E1" AGRICOLA PROTETTA (art.25, punto "A").

### **Tutela paesaggistica**

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ ~~modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi~~ dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

## CAPO IV – ATTREZZATURE TURISTICHE

### ART. 28 - ZONA F - ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO

Comprende aree destinate ad attrezzature turistico-ricettive, gestite da una impresa offerente al pubblico servizi ed ospitalità. Tali attrezzature devono corrispondere ai requisiti dell'art. 4, L.R. 8-2-1982, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni. In tale zona deve essere garantita la salvaguardia, la conservazione ed il recupero qualitativo delle componenti ambientali in funzione dell'uso pubblico e delle specificità dei singoli siti.

Gli standard di zona dovranno essere conformi a quanto richiesto dalle normative specifiche regionali o nazionali.

La zona si articola in:

F1, attrezzature turistico-ricettive

F2, campeggi

F3, attrezzature lacuali

#### Tutela paesaggistica

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ ~~modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi~~ dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### ART. 28.1 - ZONA F1 - ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con riferimento all'art. 7 delle presenti norme:

1- Residenziale per il titolare, il gestore dell'impresa e del personale addetto ai servizi,

3.a - esercizi di vicinato

3.e - attività di ristorazione, bar, somministrazione di alimenti, bevande e similari

6) Terziaria:

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

7 – Ricettiva, alberghiera, lacuale

a) alberghi, pensioni, locande, attrezzature turistiche,

b) residenze turistiche,

9 – di spettacolo

c) ludico, ricreative.

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

È consentita, con permesso di costruire, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione e l'ampliamento relativo ad adeguamenti funzionali al fine di migliorarne i servizi per un indice fondiario non superiore a 0,50 mq/mq. ed una altezza non superiore a 9,00 mt. per un n. di tre piani fuori terra; per le aree attigue alla ex strada provinciale n. 510 Sebina orientale e poste verso il lago, il terzo piano deve essere mansardato. Ciascun intervento deve migliorare la qualità paesaggistica dell'immobile e del suo immediato contesto, nell'ottica di riqualificazione e valorizzazione del lungo lago e di Rete Ecologica Comunale (REC). L'intervento non deve occludere visuali privilegiate di contemplazione del lago, in particolare da luoghi di fruizione accessibili al pubblico, quali le strade panoramiche e i tracciati guida paesaggistici, riconosciuti a livello regionale ai sensi dell'art.26

della Normativa del PPR (Piano Paesaggistico Regionale); inoltre il progetto deve essere valutato anche in relazione al suo inserimento paesaggistico per quanto visibile da lago e dalla sponda di Montisola.

Sono consentiti interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza, indipendentemente dall'UF massimo ammesso.

Nel caso di ristrutturazione edilizia, ricostruzione ed ampliamento, dovranno essere realizzati parcheggi, riferiti alla volumetria complessiva dell'edificio fino al raggiungimento di un posto macchina per ogni camera, salvo quantità maggiori se previste da specifiche leggi.

Per la ricostruzione e l'ampliamento dovranno essere osservate le seguenti distanze:

DC - dai confini: in aderenza, uguale o superiore a mt. 5,00 fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968);

DF - maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

DS - dalle strade: mt. 7,50.

### **ART. 28.2 - ZONA F2 – CAMPEGGIO ESISTENTE**

Nei campeggi sono ammesse le attrezzature di servizio funzionali alla specificità del servizio di ospitalità fornito; quali, ristoro, igieniche, ricreativo-sportive e tecnologico-infrastrutturali.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili **salvo quanto di seguito previsto in caso di Piano Attuativo**

~~Il rilascio del permesso di costruire per ampliamenti e ristrutturazioni~~ Ogni intervento di grado superiore alla manutenzione straordinaria che interessi l'area a destinazione "F2 – CAMPEGGIO ESISTENTE" è subordinato al rispetto dei seguenti indici ed alla predisposizione di un piano attuativo che dovrà prevedere il reperimento delle relative aree a standard nella misura minima richiesta dalla legislazione vigente in materia:

UF - non superiore a 0,20 mq/mq. di SLP;

H - non superiore a 4,50 mt.;

DC – distanze: dai confini: uguale o superiore a mt. 5,00 fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968);

DF – maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

DS – distanza dalle strade: mt. 7,50

Distanza dal lago, uguale o superiore a mt. 20,00.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, il Piano Attuativo potrà prevedere quanto segue:

- per i "fabbricati storici" (vale a dire quelli la cui epoca di costruzione risalga a prima del Novecento in base alle risultanze dei catasti): è ammesso come grado di intervento massimo il risanamento conservativo;
- per i fabbricati non rientranti tra i "fabbricati storici": è ammessa la demolizione ed il recupero volumetrico;

per tutti i fabbricati esistenti (storici e non): la destinazione d'uso deve essere individuata con la convenzione urbanistica tra quelle ammissibili per la zona "F1 - ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE CONSOLIDATE E DI COMPLETAMENTO".

### **ART. 28.3 - ZONA F3 - ATTREZZATURE LACUALI**

È una zona destinata alle attrezzature balneari ed all'esercizio degli sport nautici compresi, e alle infrastrutture ed attrezzature di attracco anche turistico.

Sono ammesse attrezzature direzionali, di ritrovo, di servizio, di ristoro, igieniche, ricreativo-sportive, tecnologiche ed eventuali opere di rimessaggio.

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

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento, ricostruzione, ed ammettendo un eventuale aumento di SLP pari al 20% dell'esistente SLP fino ad un massimo di mq. 40,00.

Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi edifici è subordinato al rispetto dei seguenti indici:

UF - non superiore a 0,10 mq/mq. di SLP;

UF - non superiore a 0,20 mq/mq. di SLP della area di comparto, per opere di rimessaggio;

H - non superiore a mt. 4,50 (mt. 5,00 per le attrezzature di rimessaggio);

n. di piani - uno;

parcheggi - adeguati alle attrezzature realizzate e secondo le loro destinazioni d'uso;

DC - distanza dai confini, in aderenza, uguale o superiore a mt. 5,00 fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.15. In caso di sovrizzo con pareti cieche uguale alla distanza esistente (con pareti finestrate dovranno essere rispettate le disposizioni del D.M. 2/4/1968);

DF - maggiore o uguale a m 10,00, fatte salve le deroghe ammesse dall'art. 3.16

DS – distanza dalle strade, in aderenza se l'altezza dell'edificio non supera di mt. 1,00 il piano stradale; uguale o superiore a mt. 6,00 per le altre collocazioni e per le opere di rimessaggio; dal lago, uguale o superiore a mt. 10,00.

## CAPO V – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

### ART. 29 - ZONA DI ELEVATA TUTELA AMBIENTALE CON PRATI E PASCOLI

Tale zona interessa la parte più montana del territorio comunale.

In tali aree ogni attività trasformativa è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

a) per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura si fa riferimento alla zona "E1" agricola protetta – art. 25. Per gli edifici ad uso abitativo al servizio dell'azienda agricola facenti parte di aziende agricole esistenti all'adozione del P.G.T. si fa riferimento all'art. 59 punto 3, lettera b) della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche (0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda). **Per tutti gli edifici esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché per gli edifici di nuova edificazione, a qualsiasi titolo autorizzata, qualora aventi destinazione residenziale o destinabili a residenza, i parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono quelli previsti per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura compresi nella zona urbanistica "E1" AGRICOLA PROTETTA (art.25, punto "A").**

b) **Per gli edifici antecedenti al 13/06/1980, e per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. del 2009 con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola, ma non classificati di interesse storico-ambientale e/o tipologico, per gli edifici antecedenti al 13/06/1980 e per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. del 2009 è ammessa una destinazione diversa e destinabili anche a residenza saltuaria non classificati di interesse storico-ambientale** la ristrutturazione e l'ampliamento sono possibili nel limite del 20% per gli edifici con una SLP esistente fino a mq. 200, del 10% per gli edifici con una SLP esistente fino a mq. 400 e del 5% per gli edifici con una SLP esistente oltre mq. 400.

c) è ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e/o la conservazione del legname, qualora non esistenti, alle condizioni e con le caratteristiche di seguito indicate:

1) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 2.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 10,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- realizzazione in legno;
- copertura ad una falda ovvero a due falde, con manto in coppi.

2) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 5.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 20,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- copertura in legno e coppi ad una falda ovvero a due falde;
- paramenti murari in pietra, ovvero in legno, ovvero ancora con soluzione mista pietra/legno, in ogni caso da realizzarsi con tecniche tradizionali;
- possibilità di realizzazione, all'interno alla superficie coperta, di un servizio igienico con superficie massima di m<sup>2</sup> 3,00;
- possibilità di realizzazione di un portico aperto su tre lati con una superficie coperta (SC) massima di m<sup>2</sup> 20,00, avente pilastri in pietra o legno e copertura in legno e coppi.

Tali manufatti dovranno essere realizzati e posizionati cercando di ottenere la minima visibilità.

La loro realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire, nonché alla stipula di un atto di vincolo pertinenziale che leghi i manufatti stessi ai terreni suddetti.

Per i manufatti esistenti destinati a depositi attrezzi è ammessa la ristrutturazione della superficie coperta esistente e l'eventuale ampliamento fino al massimo di m<sup>2</sup> 20,00 di SC totale (compresa quindi la parte esistente).

- Sono vietate le recinzioni, sono ammesse divisorie con siepi o staccionate in legno e per allevamenti particolari la Commissione del Paesaggio può dare indicazioni specifiche su recinzioni a rete,
- è vietata l'apertura di cave,
- è vietata l'esecuzione di scavi e riporti, non potranno essere fatti scassi e riporti di terreno e prosciugamenti, tranne che per la realizzazione di immobili previsti ai precedenti punti a) e b) e c): più in genere non potrà essere alterato il regime delle acque e in ispecie quello degli scarichi,
- le coltivazioni sono ammesse nel quadro delle indicazioni dei piani di assetamento agricolo, redatti secondo criteri naturalistici, in conformità alle previsioni delle leggi regionali 5/4/76 n. 8 e 27/1/1977 n. 9 e 22/12/1989 n. 80,
- è vietata la raccolta o asportazione della flora spontanea,
- è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee,
- è vietata la raccolta o asportazione di fossili, minerali e concrezioni,
- è vietata l'apposizione di cartelli pubblicitari,
- sono ammessi interventi di soluzione di urgenti problemi idrogeologici,
- previo parere della Commissione Paesaggio, è ammessa la realizzazione di strade con una sezione max. di mt. 3,50 ma con fondo sterrato ad eccezione dei punti con un'elevata pendenza dove è ammessa la realizzazione di un fondo in cemento.
  
- è ammessa la realizzazione di nuovi capanni da caccia o la ricostruzione e ristrutturazione di quelli esistenti per una superficie massima di 16 mq. inclusi gli accessori a servizio e altezza massima di mt. 2,40, il tutto fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti per strutture fisse.

Per gli edifici sparsi di interesse storico-ambientale e/o tipologico si fa riferimento all'art. 31 delle presenti NTA.

### **Tutela paesaggistica**

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ ~~modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi~~ dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

## **ART. 30 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE CON BOSCHI E VEGETAZIONE**

In tale zona sono comprese le aree boscate e con vegetazione del territorio comunale, aventi vincoli idrogeologici e caratteristiche naturalistiche e paesaggistiche da salvaguardare.

In tale zona valgono le seguenti norme e prescrizioni:

a) per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura si fa riferimento alla zona "E1" agricola protetta – art. 25. Per gli edifici ad uso abitativo al servizio dell'azienda agricola facenti parte di aziende agricole esistenti all'adozione del P.G.T. si fa riferimento all'art. 59 punto 3, lettera b) della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche (0,01 mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda). ~~Per tutti gli edifici esistenti ed i relativi ampliamenti, nonché per gli edifici di nuova edificazione, a qualsiasi titolo autorizzata, qualora aventi destinazione residenziale o destinabili a residenza, i parametri urbanistico-edilizi di riferimento sono quelli previsti per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura compresi nella zona urbanistica "E1" AGRICOLA PROTETTA (art.25, punto "A").~~

b) ~~Per gli edifici antecedenti al 13/06/1980, e per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. del 2009 con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola, ma non classificati di interesse storico-ambientale e/o tipologico, per gli edifici antecedenti al 13/06/1980 e per gli edifici esistenti all'adozione del P.G.T. del 2009 è ammessa una destinazione diversa e destinabili anche a residenza saltuaria non classificati di interesse storico-ambientale~~ la ristrutturazione e l'ampliamento sono possibili nel limite del 20% per gli edifici con una SLP esistente fino a mq. 200, del 10% per gli edifici con una SLP esistente fino a mq. 400 e del 5% per gli edifici con una SLP esistente oltre mq. 400.

c) per le attrezzature di interesse pubblico esistenti non classificate di interesse storico-ambientale e/o tipologico sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione. L'ampliamento o la demolizione e ricostruzione sono ammessi solo con progetto approvato dal Consiglio Comunale. Dovranno essere mantenute le essenze arboree d'alto fusto esistenti.

d) per le attrezzature ricettive pubbliche o di uso pubblico esistenti all'adozione del P.G.T. è ammesso l'ampliamento una sola volta pari al 50% della superficie lorda di pavimento esistente (SLP); il progetto è soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Sono inoltre consentite attrezzature private per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agriturismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, di ristorazione tipica solo nell'ambito dell'assetto esistente e dell'azienda agricola costituita.

e) è ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e/o la conservazione del legname, qualora non esistenti, alle condizioni e con le caratteristiche di seguito indicate:

1) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 2.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 10,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- realizzazione in legno;
- copertura ad una falda ovvero a due falde, con manto in coppi.

2) Nel caso in cui sia dimostrata la proprietà di terreni, contigui o separati da strada vicinale, con superficie totale non inferiore a m<sup>2</sup> 5.000:

- superficie coperta (SC) massima pari a m<sup>2</sup> 20,00;
- altezza massima, misurata all'intradosso del colmo della copertura, pari a m 2,40;
- copertura in legno e coppi ad una falda ovvero a due falde;
- paramenti murari in pietra, ovvero in legno, ovvero ancora con soluzione mista pietra/legno, in ogni caso da realizzarsi con tecniche tradizionali;
- possibilità di realizzazione, all'interno alla superficie coperta, di un servizio igienico con superficie massima di m<sup>2</sup> 3,00;
- possibilità di realizzazione di un portico aperto su tre lati con una superficie coperta (SC) massima di m<sup>2</sup> 20,00, avente pilastri in pietra o legno e copertura in legno e coppi.

Tali manufatti dovranno essere realizzati e posizionati cercando di ottenere la minima visibilità.

La loro realizzazione è subordinata al rilascio di un permesso di costruire, nonché alla stipula di un atto di vincolo pertinenziale che leghi i manufatti stessi ai terreni suddetti.

Per i manufatti esistenti destinati a depositi attrezzi è ammessa la ristrutturazione della superficie coperta esistente e l'eventuale ampliamento fino al massimo di m<sup>2</sup> 20,00 di SC totale (compresa quindi la parte esistente).

Le recinzioni sono vietate. Sono consentite solo siepi e staccionate in legno e per allevamenti particolari la Commissione del Paesaggio può dare indicazioni specifiche su recinzioni a rete.

Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale.

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.

Sono consentite inoltre tutte quelle attività tradizionali legate agli usi e alle consuetudini locali: caccia, raccolta funghi, prodotti del bosco e similari.

È ammessa la ricostruzione e ristrutturazione dei capanni di caccia esistenti per una superficie massima di 16 mq. inclusi gli accessori a servizio e altezza massima di mt. 2,40, il tutto fatte salvo le autorizzazioni previste dalle leggi vigenti per strutture fisse.

Per gli edifici sparsi di interesse storico-ambientale e/o tipologico si fa riferimento all'art. 31 delle presenti NTA.

### **Tutela paesaggistica**

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ **modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi** dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e ~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ **verrà sottoposto** al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### **ART. 31 – EDIFICI SPARSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O TIPOLOGICO (modificato a seguito di parere della commissione territorio)**

Gli edifici esistenti facenti parte del patrimonio edilizio di interesse storico/ambientale nella zona agricola protetta, di salvaguardia o nelle aree di valore paesaggistico –ambientale ed ecologico sono stati analizzati con uno studio che ha rilevato le tipologie ed il valore storico-ambientale; sulla base di tali analisi si sono potute differenziare le modalità di intervento da attuarsi anche mediante permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato.

La finalità è di favorire la conservazione e il riuso di questo patrimonio edilizio, ora in progressivo degrado, in quanto in buona parte non è più utilizzato per l'attività produttiva agricola, così come era tradizionalmente esercitata, ma che ora possiede la funzione di "presidio antropico" di tipo agricolo "par-time", oltre che costituire testimonianza storico-insediativa di grande rilievo sia per qualità in sé che per consistenza quantitativa estesa in un vasto ambito territoriale.

La destinazione d'uso consentita è quella tradizionale legata all'attività agricola e quella residenziale anche saltuaria; sono inoltre ammesse attività legate all'agriturismo e di carattere ricettivo ove già esistenti, mentre per nuove iniziative di carattere ricettivo private o di uso pubblico è necessario un permesso di costruire convenzionato al fine di fornire i relativi standard urbanistici da adibire anche a parcheggio.

È ammessa la trasformazione in residenza dei locali attualmente disabitati e non più funzionali o dimessi dall'agricoltura.

## Criteria generali

### Prescrizioni comuni a tutti gli interventi

Gli interventi debbono tendere alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente. Sono rivolti al mantenimento delle caratteristiche ambientali proprie della baita o della cascina rurale.

Gli interventi ammessi devono rispettare le forme architettoniche originali, è comunque richiesto l'uso del legno per gronde e balconi; per questi ultimi è ammessa la realizzazione anche con lastre di pietra e ringhiere in ferro o in legno; serramenti in legno con ante, copertura in coppi e comignoli in pietra o rasopietra e cotto.

Ogni edificio deve essere intonato e tinggiato secondo le tonalità cromatiche tenui e può avere delle parti in pietra a vista secondo la tradizione dei luoghi.

Con riferimento alla tavola delle modalità di intervento gli edifici possono essere interessati dai seguenti interventi con riferimento all'art. 4 delle presenti N.T.A.:

- restauro e risanamento conservativo
- straordinaria manutenzione
- ampliamento
- ristrutturazione edilizia

### Aree pertinenziali

- Le aree devono mantenere la connotazione agricola nell'uso del suolo che privilegia lo spazio per il coltivo produttivo rispetto lo spazio costruito o pavimentato e senza soluzione di continuità tra i due.

- Gli interventi sulle aree libere devono prima di tutto conservare i manufatti, le pavimentazioni, le scale, le fontane, ecc. preesistenti che hanno valore testimoniale e storico - culturale di grande importanza e poi limitare i nuovi interventi al minimo indispensabile per non estraniarne l'edificio dal contesto ambientale.

A tale proposito sono ammissibili pavimentazioni tipo "erbablock" per i percorsi e gli spazi di sosta dei veicoli motorizzati.

- Il completamento delle superfici pavimentate va effettuato con elementi lapidei (acciottolato e lastricato) in quanto già utilizzati, oppure altri materiali compatibili con i luoghi.

- Non sono consentite nuove recinzioni che interrompano i diversi corpi di una medesima unità tipologica.

- Sono ammesse delimitazioni delle aree tra l'edificio e l'area agricola con staccionata o con piantini in legno e rete metallica dell'altezza massima di mt. 1,00.

- Non è consentito l'impiego del filo di ferro spinato.

### Portici per il ricovero degli attrezzi

Per gli edifici che ne sono sprovvisti, sia che essi siano singoli o raggruppati in unità tipologiche a più corpi di fabbrica, è ammessa la realizzazione di un nuovo portico della dimensione in pianta fino a mq. ~~18 24 per edifici con area di pertinenza fino a mq. 10.000; fino a mq. 24 per edifici con area di pertinenza superiore a mq. 10.000~~, e avente le seguenti caratteristiche costruttive:

- pianta a forma rettangolare allungata con copertura a una o due falde inclinate con struttura in legno e manto in lamiera zincata o manto in coppi.

- è consentito il tamponamento con assito e con grigliato.

- Altezza massima di mt. 2,50 all'imposta e pendenza delle falde massima del 30%.

### Tutela paesaggistica

Dato il contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti ~~dei luoghi~~, qualsiasi intervento che comporti ~~trasformazione urbanistica o edilizia~~ modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi dovrà far riferimento alla Carta del Paesaggio e alle prescrizioni contenute nell'art. 32 delle presenti NTA, riguardanti le componenti relative ai beni costitutivi del paesaggio presenti nella zona e

~~In questa zona le ristrutturazioni, gli ampliamenti degli immobili esistenti o le nuove costruzioni~~ verrà sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggio.

## **Prescrizioni particolari comuni agli interventi di restauro, risanamento conservativo e straordinaria manutenzione.**

### **- copertura**

Le coperture, a una o due falde, con struttura in legno e manto in coppi presentano prevalentemente limitati sporti di gronda e sono a filo muro sui lati inclinati. Si consente una sporgenza massima di cm.10 di gronda con assito o lattoneria per ovviare al problema delle infiltrazioni d'acqua. **Ove la copertura esistente sporga con aggetti maggiori, in caso di rifacimento, è consentito mantenere la sporgenza come quella esistente.**

Il ripristino e l'eventuale ricostruzione devono mantenere invariate tali caratteristiche e la lattoneria per scossaline, canali, pluviali, va realizzata in lamiera zincata non verniciata, in lamiera preverniciata o in rame, imitandone l'impiego allo stretto necessario.

L'orditura principale e secondaria (travi e travetti) va realizzata in legno a sezione tonda o "uso trieste" con taglio terminale a semplice smusso o con sagomatura a "barba" qualora preesistente; se l'orditura esistente è realizzata con sezione rettangolare, la sostituzione è ammessa senza l'uso trieste.

Eventuali opere di rinforzo vanno preferibilmente attuate con tiranti e/o strutture in acciaio limitando l'uso del calcestruzzo armato alle corree di bordo con larghezza inferiore allo spessore del muro in modo da non alterare la continuità del paramento esterno in pietra.

L'eventuale pacchetto di coibentazione non deve interessare lo sporto di gronda e non deve presentarsi in vista lungo i lati inclinati a raso della muratura.

Il manto di copertura deve presentarsi continuo e, tranne motivate esigenze funzionali e/o igienico edilizie, non va interrotto con lucernari, soprattutto nelle falde in vista.

### **- facciata**

L'elemento fortemente caratterizzante è la prevalenza dei pieni sui vuoti, con facciate anche totalmente cieche e con un ritmo compositivo, nella posizione e dimensione delle aperture, che non segue criteri di allineamenti regolari o di ripetitività se non in alcuni casi e generalmente al primo piano degli spazi abitativi.

Gli interventi edilizi dovranno mantenere di massima ed evidenziare questa situazione evitando di uniformare la partitura delle facciate con aperture di uguali dimensioni.

A tal fine le aperture vanno conservate di massima nella posizione e nelle dimensioni preesistenti.

È consentita la formazione di nuove aperture solo per motivate esigenze funzionali e/o igienico - edilizie e l'ampliamento di quelle esistenti.

L'eventuale ampliamento va inteso come ammissibile rafforzamento dei vuoti di facciata, ma tale da non snaturarne la composizione architettonica.

L'altro elemento decisivo, per la connotazione stilistica di questa architettura, è il tipo e il grado di finitura delle murature che, nel caso del ripristino, vanno riportate allo stato originario, il quale può variare dal "raso pietra" a un leggero strato di intonaco e calce che segnala l'irregolarità del piano.

Inoltre, circa altre caratteristiche di facciata, va tenuta presente la mancanza di zoccolature, la protezione delle finestre al piano terra e di quelle prospicienti i loggiati con inferriate in ferro in luce, mentre le ante in legno sono da riservare alle finestre del primo piano.

### **- murature portanti interne**

È consentita la formazione di nuove aperture di massimo **mt. 2,00** per mettere in comunicazione i locali contigui. **Nel caso in cui sia necessaria la sostituzione di parti murarie, queste devono essere ricostruite come l'esistente.**

### **- tramezzature**

Sono consentite per ottenere una diversa ripartizione degli spazi interni e per la realizzazione dei locali di servizio, tranne che negli ambienti voltati, nei quali potranno essere realizzate tramezzature che consentano comunque di mantenere la lettura del volto.

- tamponamenti esterni

È consentito il tamponamento degli spazi che costituiscono il volume lordo fuori terra (superficie coperta per altezza) tranne il caso dei porticati a un solo piano, aperti su tre lati e normalmente addossati all'edificio principale e delle tettoie isolate che vanno conservati aperti e utilizzati come tali.

I nuovi tamponamenti devono consentire la lettura della partitura originaria della facciata differenziandosi dalla struttura preesistente.

- solai

È consentita la modifica della quota originaria di imposta, ma solo per motivate esigenze funzionali e/o igienico - edilizie, purché tale traslazione non comporti variazioni significative sulla facciata o nelle murature portanti interne (modifica di finestre e di porte esistenti).

È consentita la realizzazione di nuovi orizzontamenti, anche a soppalco, con i relativi collegamenti verticali.

- scala

È consentita la realizzazione della scala interna negli edifici e nei corpi di fabbrica, purché non interessi ambienti voltati. **Per gli edifici che ai piani terra presentino esclusivamente ambienti voltati, è concessa la realizzazione della scala di collegamento in apposito vano esterno al perimetro del fabbricato**

Per gli edifici individuati nella tav. n.6 del PdR per i quali è previsto l'ampliamento è ammesso un incremento volumetrico fino a mc. ~~50,00~~ 75,00 da collocare preferibilmente interrato a monte, oppure, se fuori terra, in aderenza all'edificio e tale da integrarsi architettonicamente in modo congruo rispetto la specifica situazione morfologica di giacitura dell'edificio storico preesistente, anche in funzione di adeguamenti igienico-sanitari. Tali manufatti possono derogare dalle distanze dai confini rispettando comunque il Codice Civile.

Per gli edifici di interesse storico ambientale e/o tipologico soggetti a ristrutturazione edilizia in quanto già sottoposti a modificazione sono previsti interventi adeguativi.

Tali interventi non devono alterare l'aspetto complessivo del fabbricato.

Si dovranno:

- mantenere o riproporre le falde dei tetti possibilmente con le pendenze esistenti,
- restaurare o ricostruire le murature con intonaci e pietre come l'esistente,
- rispettare i criteri generali.

È sempre possibile richiedere la variazione del distributivo interno, e l'alterazione della partitura dei solai, tranne nei seguenti casi:

- quando intervenendo vengono eliminati quegli elementi che rendono caratteristico l'aspetto dell'edificio (~~affreschi, volti e cornici in pietra soffitti lignei, caminetti in pietra, comignoli caratteristici, murature in pietra~~)
- quando potrebbero essere distrutti parti o elementi di particolare valore artistico situati in qualsiasi locale dell'edificio.

Per i corpi e le aggiunte incongrue esistenti al fine di favorire la riproposizione della tipologia originaria è consentita la demolizione e ricostruzione, a pari volume e anche in posizione diversa, delle superfetazioni in modo da ottenere, per forma e materiali impiegati, una più coerente integrazione architettonica con l'edificio storico.

## ART. 32 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)

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

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

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n.04 del Documento di Piano "Carta ~~condivisa~~ del paesaggio" che costituisce parte integrante delle tavole del P.G.T.

Componenti del paesaggio fisico e naturale	1. Pascoli, prati permanenti 2. Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti 3. Boschi di latifoglie e di conifere 4. Affioramenti litoidi 5. Crinali e loro ambiti di tutela 6. Corpi idrici principali
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale	7. Colture specializzate 8. Terrazzamenti con muri a secco 9. Malghe, baite, rustici
Componenti del paesaggio storico-culturale	10. Rete stradale storica principale e secondaria 11. Rete ferroviaria storica 12. Architetture e manufatti storici puntuali
Componenti del paesaggio urbano	13. Nuclei di antica formazione 14. Ambiti delle trasformazioni condizionate
Rilevanza paesistica – componenti identificative percettive e valorizzative del Paesaggio	15. Ambiti di elevato valore percettivo 16. Contesti di rilevanza storico-testimoniale 17. Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva 18. Punti e visuali panoramiche 19. Itinerari di fruizione paesistica

## COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE

### **1. Pascoli, prati permanenti**

Elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio della montagna e delle valli prealpine.

All'interno dell'omogeneità visiva data dalle estese coperture boschive, le porzioni di prati e pascoli costituiscono, infatti, un elemento paesistico di grande rilevanza.

Oltre ad individuare la sede, periodica o stabile, dell'insediamento umano contribuiscono a diversificare i caratteri del paesaggio di versante individuando le aree di più densa antropizzazione montana e stabiliscono connotazioni di tipo verticale fra fondovalle ed alte quote, in relazione ai diversi piani altitudinali.

Si distinguono le seguenti tipologie peculiari:

- Prati-pascoli di mezzacosta (maggenghi): aree ubicate in posizione mediana lungo il versante della valle prealpina, tra i 1000 e i 1600 metri, generalmente circondate da boschi; vi sosta il bestiame nella stagione primaverile, durante gli spostamenti tra i pascoli d'alta quota (alpeggi) e il fondovalle; tali aree sono destinate a colture foraggere, utilizzate prevalentemente a sfalcio e pascolo.

- Prati e pascoli di fondovalle: aree ubicate nei fondivalle alpini e prealpini, tra i 300 e i 1000 metri, utilizzate prevalentemente a sfalcio periodico o a sfalcio e pascolo (*prati-pascoli*).

### **Indirizzi di tutela**

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

- Tutela e conservazione di complessi vegetazionali, e ricostruzione dell'equilibrio bio-ecologico dell'ambiente delle attività silvo-colturali e di allevamento zootecnico non intensivo.

Per l'utilizzo agricolo

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

- Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

- La salvaguardia peculiare dei prati e dei prati-pascoli di montagna costituisce azione caratteristica per la tutela dei valori paesistici della componente.

- Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna.

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

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

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderali, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro, percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.

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

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

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

- Sono ammessi ampliamenti e trasformazioni di manufatti a destinazione agricolo-produttiva, purché gli interventi proposti prevedano contestualmente opere volte al recupero paesistico-ambientale e alla ricomposizione di un'immagine naturalistica tesa a mitigarne l'impatto sull'ambiente.

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

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

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

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

indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

## **2. Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti**

I versanti sono formati dalle pendici vallive dei principali bacini idrografici e costituiscono elementi di raccordo tra fondovalle e le aree di maggiore altitudine caratterizzate da forte energia di rilievo.

Il versante è l'elemento percettivo dominante che determina la "plastica" dei paesaggi vallivi.

Due sono le principali modalità di percezione dei versanti: dal versante opposto e dal fondovalle.

I versanti possono dar luogo a variegata configurazioni morfologiche.

### **VERSANTI A MEDIA ACCLIVITÀ**

Si tratta di versanti ampi e dolci a medio-bassa pendenza, caratterizzati dalla presenza di coltri eluviali di spessore significativo che, rimodellando in modo uniforme le discontinuità tipiche delle rocce affioranti, consentono la presenza di una fitta vegetazione naturale. Su questi versanti sono spesso presenti estese praterie con vegetazione naturale erbacea e cespuglieti.

### **Indirizzi di tutela**

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

- Nei versanti di raccordo, a causa della natura litologica prevalentemente argillosa, evitare le modificazioni alle condizioni di giacitura del pendio, con rischio di innesco di situazioni di dissesto, spesso irreversibili.

Ogni intervento di modifica dell'assetto attuale deve essere comunque valutato tramite approfondite indagini geotecniche.

- Sulle aree di versante aventi forte pendenza (superiore al 30%) devono, in linea generale, essere esclusi gli interventi edilizi, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno (salvo le opere di recupero ambientale).

- è vietata l'apertura di nuove cave.

#### Per l'utilizzo agricolo

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

- Dovranno essere salvaguardate ed incentivate le colture tradizionali.

- Andranno favorite le manutenzioni che impediscano l'avanzamento progressivo del bosco e la progressiva cancellazione degli spazi prativi di montagna.

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

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

- L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.

- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle tecniche dell'ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, d'accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agrosilvo-pastorale.

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

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

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

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

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

- Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di permesso di costruire, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura nonché relativi ad eventuali interventi di mitigazione paesistica.

- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze ablotiche o biocenotiche.

- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

### **3. Boschi di latifoglie e di conifere**

Si definisce "bosco" l'insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre. Le fasce boscate, fortemente caratterizzate per estensione, omogeneità di versante, acclività, esposizione, altitudine e qualità del substrato litologico, costituiscono elementi di forte connotazione paesistica.

I boschi rappresentano il connettivo vegetazionale che collega ambiti fisiograficamente diversi: proteggendo dall'erosione dei corpi idrici, contribuendo alla stabilità idrogeologica, all'autodepurazione dell'ambiente, all'equilibrio ed alla compensazione bioecologica generale degli ecosistemi.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- Conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesistici; conservazione dell'integrità delle aree boscate.

- Frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo e verso i fondivalle.

- Ridefinizione puntuale dei confini tra bosco e aree libere, con margini non rettilinei, in modo da mantenere l'equilibrio percettivo tra le diverse componenti del paesaggio.

- Ai fini della prevenzione incendi è opportuno garantire la possibilità di divisione delle superfici forestali in porzioni isolate da fasce libere taglia fuoco e la costruzione di riserve d'acqua e di piazzole per l'atterraggio di elicotteri. Le fasce taglia fuoco devono essere realizzate possibilmente come piste di servizio a debole pendenza o come pascoli alberati, utilizzabili anche per il pascolamento; esse devono comunque avere larghezze ridotte (compatibilmente con la loro efficacia e funzionalità), soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi.

- Manutenzione e reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

- è ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri e delle mulattiere; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria.

- è vietato l'uso di mezzi motorizzati, salvo che per le attività agro-silvo-pastorali e per la mobilità dei residenti.

- è vietata la recinzione delle aree boscate.

#### Per l'utilizzo agricolo

- Valorizzazione dell'attività agricola, ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato.
- Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici forestate; il dissodamento; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- Favorire la silvicoltura ad indirizzo produttivo, privilegiando la vocazione delle specie vegetazionali in equilibrio con l'ambiente. Le pratiche silvo-colturali devono essere improntate a criteri naturalistici: il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali.
- L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto percettivo privilegiando tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui sopra sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni delle tecniche di ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale.
- L'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne e dei ripetitori di grandi dimensioni.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- Garantire la possibilità di realizzare opere di difesa idraulica e idrogeologica, interventi di rimboschimento, formazione di percorsi di accesso e di servizio, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei manufatti esistenti.

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

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

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

- Sono consentite nuove costruzioni per il presidio agricolo produttivo della montagna, subordinatamente alla verifica della loro compatibilità con i caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, da verificarsi, in sede di concessione edilizia, coerentemente agli indirizzi anche tipologici, costruttivi, di utilizzo di materiali, di finitura delle NTA del P.G.T.
- Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi, posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche.
- Sarà possibile la costruzione di edifici di dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttive coerenti con la tradizione agricola locale, finalizzati ad una fruizione eco-turistica e di studio dei luoghi.

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

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

#### **4. Affioramenti litoidi**

##### FALDE E CONI DI DETRITO

Sono costituite da depositi pedemontani di frammenti di roccia incoerenti, derivanti dalla disgregazione dei versanti rocciosi soprastanti. Possono essere attive o stabilizzate; queste ultime presentano vegetazione spontanea.

Sono un elemento dinamico strettamente collegato alle energie di rilievo soprastanti e al processo di colonizzazione stabilizzante del bosco: costituiscono generalmente una fascia intermedia (spesso considerevolmente estesa longitudinalmente) tra gli elementi strutturanti il paesaggio caratterizzati da forti energie di rilievo ed il bosco. Pertanto rappresentano un elemento visivamente rilevante del paesaggio montano.

##### **Indirizzi di tutela**

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

##### FALDE DI DETRITO

- Vietare tutte le trasformazioni, impianti e attività estrattive non espressamente finalizzate ad interventi di recupero ambientale.
- Le falde di detrito non stabilizzate (o "attive", in altre parole periodicamente alimentate da crolli) vanno preservate a causa dei fenomeni di instabilità intrinseca e per l'estrema vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico. Esse possono essere oggetto di tutti gli interventi necessari per evitare situazioni di dissesto e di pericolo, soprattutto quando sottendono infrastrutture e insediamenti.
- Le falde di detrito stabilizzate contigue ad aree antropizzate possono essere oggetto di interventi di carattere paesistico, con rimboschimento parziale dei tratti di demarcazione, dove è presente l'accumulo di materiali di grossa pezzatura (con utilizzo di essenze autoctone).
- L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti o da introdurre, sulla razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati.

##### CONOIDI DI DEIEZIONE

- Mantenimento delle caratteristiche peculiari dei conoidi di deiezione, impedendo l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo la leggibilità e la percezione visuale dei caratteri paesistici. Nel caso dei conoidi appartenenti all'ambito costiero e già interessati da usi urbani, l'estensione delle destinazioni d'uso di tipo urbano non sono vietate, ma andranno fortemente limitate, e in ogni caso dovrà essere garantita la leggibilità dei caratteri paesistici peculiari.

#### Per l'utilizzo agricolo

##### FALDE DI DETRITO

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

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

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dai P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale ed al miglioramento dei rapporti con il contesto.
- Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

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

##### FALDE DI DETRITO

- È vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati, fatta esclusione per le opere di presidio idrogeologico e le infrastrutture connesse, che interessino gli areali della componente paesistica in oggetto. Il suo ruolo nella definizione del paesaggio provinciale non dovrebbe essere compromesso anche in relazione alla unicità paesistica che espressa unitamente alla valenza scientifica.

### **5. Crinali e loro ambiti di tutela**

Costituiscono gli spartiacque dei bacini idrografici e assumono rilevanza paesistica poiché definiscono bacini di percezione visuale e caratterizzano il paesaggio.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- è necessario il mantenimento dell'immagine paesistica originaria dei crinali, attraverso il mantenimento degli ambiti boscati sommitali e/o dei prati pascoli di quota.
- Ogni intervento nei terrazzi deve essere finalizzato alla tutela idrologica e alla conservazione morfologica, ripristinando dissesti pregressi o in atto.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva dell'ambito.
- L'uso di mezzi motorizzati su percorsi fuoristrada è limitato alle necessità derivanti dall'esercizio di attività agro-silvo-pastorali, ed inoltre per l'approvvigionamento delle attrezzature ricettive, delle abitazioni isolate, e per l'esecuzione di opere pubbliche e attività di protezione civile
- è necessaria la tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari; la tutela della percezione visiva. Sono vietati interventi di trasformazione che comportino alterazioni della morfologia e degli assetti vegetazionali e che alterino la percezione visiva degli elementi, come le edificazioni di crinale e/o di sommità.

##### Per l'utilizzo agricolo:

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano compresi in strumenti di programmazione o pianificazione approvati ai relativi livelli istituzionali.
- Non sono consentite nuove infrastrutture, le rettifiche di quelle esistenti devono essere precedute da V.I.A.
- Non è consentita l'installazione di elettrodotti, ripetitori radiotelevisivi o altri impianti tecnologici
- Non sono consentite l'apertura di cave o discariche.

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

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dell'immagine originaria dell'architettura tradizionale locale, con il recupero e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.
- Non sono consentite nuove costruzioni anche al servizio dell'azienda agricola.

## **6. Corpi idrici principali: torrenti e loro aree adiacenti**

### **CORSI D'ACQUA**

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

Appartengono a tale categoria:

#### **TORRENTI**

Corsi d'acqua con alvei a pendenza forte e irregolare, con alta velocità delle acque e con regime estremamente variabile, caratterizzato da piene brusche e violente alternate a magre spesso molto accentuate. Caratterizzano i paesaggi di montagna, delle valli, e, in genere, di tutti quei territori caratterizzati dalla presenza di rilievi e versanti.

#### **MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA**

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

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

#### **- Sorgenti**

Siti dove emergono in superficie falde acquifere sotterranee; le sorgenti si distinguono in base alla continuità e alle variazioni di portata delle acque (sorgenti perenni, temporanee, ecc.) e in base alla natura della falda acquifera che le alimenta.

#### **- Cascate**

Salti d'acqua lungo il corso dei torrenti, dovuti a un brusco dislivello del fondo, causato spesso da differenze nella resistenza all'erosione delle rocce del letto; il materiale abrasivo trasportato dalle acque scava frequentemente, alla base delle cascate, cavità più o meno larghe e profonde

#### **- Aree adiacenti**

Aree alluvionali adiacenti ai corsi d'acqua, in genere ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura o dei fondovalle, delimitate da orli di terrazzo.

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

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

## **Indirizzi di tutela**

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

### **CORSI D'ACQUA**

- Tutela della morfologia naturale dei corsi d'acqua, con garanzia di mantenimento delle modalità naturali di evoluzione dei sistemi acquatici e di riva.
- I corsi d'acqua i cui tracciati presentino un carattere naturale o naturaliforme dovranno mantenere tale carattere, sia ai fini naturalistico-ambientali, sia a fini ricreativi.
- Limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- Tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua, per le conseguenze che tale equilibrio induce sull'assetto globale del territorio e sul paesaggio. A tal fine gli usi consentiti dovranno riguardare sia gli aspetti "quantitativi" (minimo deflusso), sia quelli relativi alla "qualità" delle acque (depurazione, misure anti-inquinamento).
- Difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale.
- Conservazione integrale di eventuali meandri, lanche, zone umide.
- Incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi.

- Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia naturale preesistente.
- Sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- Sono da impedire l'asportazione del materiale movimentato. Ove strettamente necessario ai fini del riassetto idrogeologico, sono consentite opere e/o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli alvei (briglie, arginature, opere di vaso). Nel caso di realizzazione di briglie e di consolidamento artificiale delle scarpate, devono essere utilizzati materiali morti e vivi integrati staticamente (gabbioni e scogliere rinverdite) o alternati (pietrame nei tratti a sponda convessa e piantumazioni nei tratti concavi). La difesa dei corsi d'acqua dal rischio di dissesto idrogeologico, dovrà realizzarsi non solo attraverso la creazione di "barriere" e "difese strutturali" di tipo "passivo", ma anche attraverso l'individuazione di aree libere da infrastrutture e/o insediamenti. Devono essere previsti letti di piena raccordati gradatamente al terreno circostante e caratterizzati da scarpate a pendenza moderata, piantumate con essenze autoctone.
- Sono ammissibili tutti gli interventi atti a garantire un deflusso minimo delle acque, che permetta la vita e la reintegrazione dei corsi d'acqua nel paesaggio; limitare il rilascio di concessioni per nuove derivazioni d'acqua se non a scopi agricoli.
- Sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Sono da regolamentare l'accesso e il transito con mezzi motorizzati, se non per lo svolgimento delle attività agricolo-forestali e per il governo del corso d'acqua.
- Sono vietate l'apertura di cave e di discariche in alveo o in prossimità dei corsi d'acqua.
- Sono da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

#### MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA

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

#### Per l'utilizzo agricolo

##### CORSI D'ACQUA, MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA, AREE ADIACENTI

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

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

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

CORSI D'ACQUA, MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA

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

AREE ADIACENTI

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

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle tecniche di ingegneria naturalistica. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda interventi ex-novo limitati esclusivamente a rifugi posti di ristoro percorsi e spazi di sosta e simili, presidi per il controllo e il monitoraggio dei valori ambientali e scientifici, andranno svolte e documentate specifiche ricerche mirate all'accertamento che essi non riguardino anche parzialmente, areali, connotati da forti valenze abiotiche o biocenotiche;

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

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

CORSI D'ACQUA, MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA, AREE ADIACENTI

- Per quanto concerne gli interventi sui manufatti edilizi esistenti a servizio dell'attività agricola (case, stalle, ecc.), sono ammessi interventi di adeguamento funzionale alle seguenti condizioni.

a) apposizione di vincolo registrato di destinazione sul manufatto e sull'area di pertinenza;

b) conformità alle prescrizioni specifiche delle tecniche di ingegneria naturalistica, in merito alle caratteristiche tipologiche, ai materiali d'uso, ecc., finalizzate al mantenimento delle caratteristiche ambientali dell'edilizia tradizionale.

- Sono ammessi interventi relativi a modeste infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, come allacciamenti idrici ed elettrici, di servizio ai manufatti esistenti.

- Per i manufatti edilizi non riconducibili alla classificazione del comma precedente è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati

CORSI D'ACQUA, MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA

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

AREE ADIACENTI

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

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

CORSI D'ACQUA, MORFOLOGIE DEI CORSI D'ACQUA, AREE ADIACENTI

- È vietato l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali storicamente consolidati della componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni del P.G.T. sono subordinate alla redazione di uno studio paesistico con dettagli di approfondimento al contesto interessato.

In detto studio, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;

c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

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

### ***7. Vigneti e colture specializzate***

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

Per l'utilizzo agricolo:

- è necessario contenere la riduzione delle aree interessate da colture specializzate o la sostituzione con altre colture.

- Deve essere mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica.

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

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

- Gli adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni dell'ingegneria ambientale.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

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

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

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

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

- È vietata la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi, di stretto servizio all'attività colturale prevista dal P.G.T. nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto.
- La compatibilità degli interventi possibili deve comunque essere verificata con lo studio del piano paesistico di contesto fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali in linea con episodi preesistenti della tradizione specifica.

### **8. Terrazzamenti con muri a secco**

Le sistemazioni agrarie costituiscono elemento di forte rilevanza paesistica, in quanto "disegnano" in modo estensivo l'orditura e la morfologia del territorio, caratterizzando in modo peculiare i diversi paesaggi agrari.

Sistemazione tipica dei versanti collinari, lacustri o montani a pendenza accentuata sono i terrazzamenti anche con muri a secco ed i ciglionamenti. Generalmente occupano la parte bassa dei versanti e spesso si estendono anche a quote più elevate.

I *terrazzamenti* riguardano modellamenti di versanti ripidi con gradoni per la coltivazione agricola e la stabilizzazione idrogeologica. Si distinguono nei tipi con muri a secco (per le pendenze maggiori) o con scarpate artificiali (ciglioni) consolidate dal manto erboso.

Sono un elemento fondamentale, storico e visuale, di identificazione del paesaggio agrario lombardo collinare, montano e delle riviere dei laghi subalpini.

Terrazze e ciglioni sostituiscono al declivio continuo della pendice (così come più comunemente si presenta in natura) una successione di ripiani digradanti.

Nella sistemazione a ciglioni la funzione di sostegno dei ripiani resta affidata alla coesione, o alla cotica erbosa; nella sistemazione a terrazze i ripiani sono sostenuti da muri a secco, costruiti con sassi ricavati sul luogo dallo spietramento del terreno.

I muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli costituiscono l'elemento di connotazione percettiva dal basso dei versanti coltivati. Oltre al particolare assetto morfologico, evocativo di una modalità di trasformazione antropica di lunga durata in assonanza con le componenti naturali del paesaggio, i terrazzamenti in pietra si pongono in relazione organica con il contesto di riferimento anche per la natura del materiale impiegato.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.
- Evitare l'alterazione della morfologia del terreno, dell'assetto irriguo e infrastrutturale. La riorganizzazione della rete irrigua e delle infrastrutture in generale dovrà essere orientata sulle trame tradizionali del territorio. La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento paesistico, evitando di alterare la morfologia originaria delle sistemazioni agrarie e la possibilità di fruizione visiva delle stesse.

##### Per l'utilizzo agricolo

- è necessario contenere la riduzione delle aree interessate da colture a oliveto e vigneto o la sostituzione con altre colture.
- Salvaguardia dei manufatti storici a servizio delle colture tradizionali, ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidate, con le morfologie di versante.
- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei vigneti, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura in oggetto.

- Non sono ammesse innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli, comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo che determinino limitatissime modifiche dell'entità manufatti oggetto della componente, quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.

- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche che verranno emanate nei Piani Paesistici Comunali.

- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.

- Dovrà essere particolarmente controllato l'inserimento paesistico ambientale delle strade di accesso e di raccordo tra i terrazzamenti utilizzati a fini agricoli, evitando le massicciate in cemento a vista.

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

- è da evitare l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi che interessino i manufatti della componente paesistica in oggetto.

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

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

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

- È da escludere la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per gli interventi previsti dal P.G.T., nonché mirati alla valorizzazione culturale e turistica dei luoghi, che interessino i manufatti delle componenti paesistiche in oggetto.

- La compatibilità degli interventi possibili dovrà comunque essere verificata con le previsioni di dettaglio del piano paesistico comunale e fondata sull'utilizzo di tipologie, tecnologie e materiali coerenti con episodi preesistenti della tradizione edilizia locale.

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

- È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessino gli areali ed i manufatti edilizi che caratterizzano la componente paesistica in oggetto; tuttavia in ambiti territoriali interclusi, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una trasformazione della componente.

- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dello studio paesistico comunale con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica.

- In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;

b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;

c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;

d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura assolutamente omogenei alle preesistenze.

### **9. Malghe, baite, rustici**

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

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

L'individuazione dei caratteri puntuali identificativi d'impianto tipologico, dimensionali, costruttivi e di rapporto con la rete infrastrutturale ed il contesto costituisce per le cascine, le maghe, le baite ed i rustici, la condizione fondamentale di tutela. Questa tutela è stata oggetto di uno studio già redatto dal P.R.G. previgente.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- La conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.
- La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, e spazi scoperti adiacenti.

##### Per l'utilizzo agricolo

- L'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile, anche attraverso interventi di adeguamento funzionale secondo le indicazioni del P.G.T. che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

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

- Sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesistico.
- Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture di cui al comma precedente sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi alle prescrizioni specifiche dell'ingegneria naturalistica.
- A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi ad infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo, e di regimazione.
- Interventi infrastrutturali a rete (energetici, viari, impianti di risalita, ecc) non classificabili nei commi precedenti, dovranno preventivamente essere oggetto di concertazione con la Provincia attraverso una valutazione dell'Impatto Ambientale dei medesimi.
- A ridosso degli edifici isolati l'eventuale installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi dovrà rispondere a criteri di compatibilità paesistica, senza alterare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi; particolare attenzione nella posa dei sostegni degli elettrodotti e alla localizzazione delle antenne.
- è vietata la posa dei ripetitori di grandi dimensioni
- 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.

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale.
- Gli ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico).
- Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti con qualsiasi destinazione d'uso.
- 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.

## COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

### **10 - Rete stradale storica principale e secondaria**

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco. La rete stradale storica principale è costituita dalla strada litoranea che da Iseo costeggia dall'inizio del secolo scorso il lago e dalla antica strada Valeriana che percorre da sud a nord tutti i centri storici posti alle pendici collinari.

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

Per l'utilizzo agricolo:

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

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

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

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

- Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti posti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.G.T., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto.
- Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio non deve impedire la percezione di parti significative del fondale montano o di architettura storiche di pregio).
- Deve essere mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni.

### **11 - Rete ferroviaria storica**

Questa costituisce un'importante testimonianza della dotazione infrastrutturale connessa al processo di industrializzazione del territorio. Taluni tratti del tracciato storico conservano ancora oggi il rapporto visuale originario con l'ambiente.

La ferrovia è stata inaugurata nel 1909. I lavori durarono parecchi anni: nel tratto che costeggia il lago si rese necessario lo scavo di numerose gallerie e in valle dovettero essere costruiti ponti, per quell'epoca, "grandiosi".

Il passeggero che utilizza la ferrovia che costeggia il lago nel comune di Sale Marasino intravede a est, in alcuni tratti fra le costruzioni le pendici delle prealpi e del Monte Guglielmo, mentre ad ovest vede il lago d'Iseo e di Montisola. Tali vedute vanno salvaguardate quali visuali particolari. Le visuali sensibili dal treno vanno mantenute sia la montagna che verso il lago.

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

Per l'utilizzo agricolo, gli interventi infrastrutturali a rete (esistenti e di nuovo impianto) e per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati e non esistenti:

- vedi rete stradale.
- nelle fasce di rispetto ferroviario non sono consentite nuove costruzioni, salvo deroghe autorizzate dall'Ente preposto.

### **12 – Architetture e manufatti storici puntuali**

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

Il Piano garantisce le seguenti azioni:

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

La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli etc. La tutela è rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, nonché al "contesto" paesistico, inteso

come l'ambito di riferimento culturale e visivo adiacente all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

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

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

- è necessario il rispetto dell'art. ....delle presenti norme di attuazione.

Gli edifici esistenti inoltre devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Per un corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti edilizi isolati:

- Non è consentito alcun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei:

- Non è consentito alcun intervento di ampliamento dei nuclei anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

## **COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO**

### ***13 – I nuclei di antica formazione***

Sono i nuclei di antica formazione che nel loro complesso conservano ancora un pregio ambientale e risultano una testimonianza storica. .

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

#### **Indirizzi di tutela**

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

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia già previste all'19 delle presenti norme di attuazione.

Sono comunque necessarie:

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

Sono vietate:

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

Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei abitati

- Nei nuclei rurali storici sono ammissibili in generale interventi di tipo recupero e conservazione del patrimonio edilizio e degli spazi urbani, nel rispetto delle caratteristiche materiche e formali originarie dei tessuti edilizi e degli edifici.

- Recupero delle parti particolarmente degradate e delle tipologie edilizie particolari (rustici, accessori, ecc.) per nuove destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, pubbliche).

- Conservazione degli elementi isolati superstiti e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

- Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.).
- Nuovi edifici, anche se di uso pubblico, sono ammessi soltanto se previsti da piani attuativi corredati da un apposito studio paesistico esteso al contesto di contorno che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche, architettoniche e di materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.
- 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.
- Sono vietati l'ampliamento dei nuclei abitati, rurali isolati; tuttavia in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente.
- Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione di studi paesistici con eventuali dettagli di approfondimento al contesto interessato.
- In detti piani, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
  - a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
  - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
  - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito.

#### **14 - Ambiti delle trasformazioni condizionate**

Gli ambiti delle trasformazioni condizionate sono ambiti prevalentemente inedificati, contigui e no agli abitati. La cartografia del P.T.C.P. indica diverse preclusioni a nuove urbanizzazioni finalizzate ad evitare fenomeni di conurbazione e di perdita delle componenti paesistiche. Gli elementi di criticità sono dati da uno sviluppo dimensionale rispetto alle preesistenze storiche e alla perdita di una linea leggibile tra gli spazi urbani e l'ambito agricolo.

#### **15 – Ambiti di elevato valore percettivo**

Sono gli ambiti che per il rapporto di reciprocità percettiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale costituiscono quadri paesistici caratterizzati da omogeneità d'insieme e pertanto, richiedono una tutela specifica dell'integrità e della fruizione visiva

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico-culturali e delle permanenze insediative, nonché per la salvaguardia di quadri paesistici di elevata significatività.

La reciprocità del rapporto percezione dipende da fattori oggettivi del quadro percepito, nonché di contesto del fruitore. Sono compresi i "luoghi dell'identità", i "paesaggi agrari tradizionali".

Tali ambiti nel territorio comunale nel P.T.C.P. sono stati individuati in fasce che interessano le dorsali montane poste fra il territorio di Sale Marasino e quello di Gardone Valtrompia e nella fascia di contesto dell'antica "Strada Valeriana".

Il territorio comunale necessita di una attenzione particolare per attutire gli impatti ambientali che possono essere provocati dalle arterie di traffico esistenti poste sulla direttrice che da Iseo porta in Valle Canonica.

La viabilità storica principale e secondaria e la ferrovia storica consentono delle vedute e degli scorci della montagna e del lago oltre che dei diversi centri storici che si sviluppano lungo la strada Valeriana.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- Sono da rispettare tutte le norme specifiche di salvaguardia previste dalle NTA del P.R.G.,
- sono comunque necessarie la tutela e la conservazione dei caratteri formali,
- è necessaria la tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,

- è necessaria la tutela della visibilità dalla rete stradale storica principale e secondaria, dai punti panoramici e visuali panoramiche, dalle percorrenze pubbliche.

## **16. Contesti di rilevanza storico - testimoniale (ambiti della riconoscibilità di luoghi storici)**

Sono luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali che li caratterizzano sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e conclamato elementi di forte identità territoriale.

Gli elementi di criticità sono il degrado fisico degli elementi riferibili alla memoria e la compromissione del contesto o dei suoi rapporti paesistici e spaziali a causa d'interventi di tipo edilizio intrusivo.

### **Indirizzi di tutela**

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

- Lo studio paesistico punta a:
- Riconoscere e catalogare i segni della memoria collettiva ed indicare norme per la conservazione attiva, il restauro ed il risanamento conservativo dei reperti e degli elementi fisici significativi, segnalando e tenendo viva la memoria e la significatività di luoghi e di eventi storici.
- Tali luoghi devono essere tutelati conservando e ripristinando i rapporti paesistici e spaziali originari e le eventuali tracce storiche.

#### Per l'utilizzo agricolo

- Evitare opere di aratura profonda, spianamento o sbancamento di terreni con eliminazione di dossi e terrazzi, ecc., nei pressi delle aree interessate.
- Evitare opere edilizie e infrastrutturali nonché ogni movimento di terra che alteri in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

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

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

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

- Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

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

- È da evitare la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici.

### ***17 – Luoghi di rilevanza paesistico percettiva caratterizzati da beni storici puntuali***

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

Nel comune di Sale Marasino vengono individuati il nucleo vecchio di Maspiano e la Chiesa San Giacomo, il Santuario della Madonna della Neve a Gandizzano e la Chiesa di San Vincenzo Ferreri in località S. Vincenzo di Presso.

#### **Indirizzi di tutela**

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

Lo studio paesistico comunale e la conseguente normativa di tutela delle N.T.A. del P.G.T. garantiscono le seguenti azioni:

- Salvaguardia dell'impianto planivolumetrico.
- Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali.

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

- Sono necessarie la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, etc.
- Per i complessi individuati che, per posizione e singolarità, costituiscono "luogo della rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, viene garantita la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e di punti di fruizione.

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

- è necessario il rispetto delle NTA del P.G.T.

Gli edifici esistenti inoltre devono essere oggetto d'interventi tesi al recupero dei caratteri connotativi originari, con la tutela e la valorizzazione degli impianti tipologici, delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

- Per i complessi individuati che, per posizione e singolarità, costituisce "luoghi di rilevanza paesistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico culturale, è garantita dal Piano la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione di contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo,
- la valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche secondo funzioni compatibili.

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

- Non è ammesso alcun intervento che preveda la costruzione di nuovi manufatti edilizi isolati fatta esclusione per quelli strettamente necessari per la fruizione dei quadri paesistici nonché per il governo e la tutela degli assetti idrogeologici, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto, è compatibile con la necessaria tutela del ruolo della medesima nella definizione del paesaggio.

##### Per uno sviluppo paesisticamente sostenibile, dei nuclei:

- Non è ammesso alcun intervento di ampliamento dei nuclei anche isolati, che modifichi le condizioni di percezione dei contesti, è compatibile con la necessaria tutela dell'integrità del quadro paesistico percepito o delle condizioni della sua fruizione.

### **18 – Punti panoramici - Visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati e non di elevata fruizione percettiva di quadri paesistici del territorio di Sale Marasino e comprendono talune viste che in molti casi sono un patrimonio collettivo condiviso oltre che un importante momento evocativo e suggestivo nel rapporto con gli elementi storici più significativi e con il paesaggio contraddistinto dalle montagne delle prealpi del lago d'Iseo.

Lo studio paesistico comunale individua quali assi su cui porre punti panoramici e visuali panoramiche.

1. la strada provinciale ex SS 510,
2. la strada storica Valeriana,
3. le visuali della costa e del lago d'Iseo.

#### **Indirizzi di tutela**

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

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

### **19 – Itinerari di fruizione paesistica**

Questi tracciati costituiscono la trama relazionale minore, ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale. La rete dei percorsi è costituita da tracciati di piste ciclabili esistenti e di strade di campagna anche non asfaltate che percorrono il territorio senza soluzione di continuità raggiungendo anche comuni confinanti.

A Sale Marasino sono percorsi storici:

- la strada antica "Valeriana,
- la strada litoranea,
- la strada ferrata,
- le vie d'acqua del lago antistanti l'abitato.

Sono percorsi di interesse paesaggistico:

- la strada comunale che da Sale va verso la Valle Trompia,
- le strade percorse dai trattori,
- i sentieri montani.

#### **Indirizzi di tutela**

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

- è necessaria la valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.
- Le percorrenze individuate sulla tavola devono essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
- è necessaria la creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta ecc.

## **Nel territorio comunale di Sale Marasino:**

2= sensibilità paesistica bassa	comprende le zone produttive, commerciali, turistiche consolidate e di completamento
3= sensibilità paesistica media	comprende tutte le zone residenziali e di servizio che si sono sviluppate negli ultimi cinquant'anni, oltre le zone intercluse nell'abitato
4= sensibilità paesistica elevata	comprende tutti i nuclei di antica formazione, le zone agricole e le aree poste a diretto contatto con il lago
5= sensibilità paesistica molto elevata	comprende tutte le zone boscate ed i solchi vallivi interessati dai corsi d'acqua

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

## CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA

### ART. 33 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Lo studio geologico, allegato al PGT, ha evidenziato la presenza nel territorio di Sale Marasino, 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 suddivise in quattro classi e sono state individuate nella CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (TAVOLA 6 dello studio geologico).

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.

#### • ZONE IN CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa classe comprende aree nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dell'area. Deve essere 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 dall'art. 27, comma 1, lettere a) b) c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

ZONE IN CLASSE 4A: in questa classe ricadono le aree dove la coltre colluviale e/o morenica si trova in una situazione di equilibrio limite o localmente instabile, a causa di fenomeni di ruscellamento od erosione regressiva all'interno delle fasce in erosione dei principali corsi d'acqua e dei loro tributari.

Ricadono in questa classe anche le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e le aree con alta probabilità di essere interessate da fenomeni di trasporto in massa e/o di trasporto solido lungo il fondo valle dei torrenti Vigolo e Portazzolo; le uniche opere ammesse sono quelle di sistemazione idrogeologica ed i lavori di manutenzione dell'alveo (ad esempio: la pulizia, ecc.); eventuali opere di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno essere attentamente valutate e dimensionate sulla base di studi idraulici ed idrogeologici atti a individuare situazioni di rischio di vario tipo e a definire i valori di trasporto solido e liquido e di colata dei corsi d'acqua stessi.

**ZONE IN CLASSE 4B:** in questa classe ricadono le aree di frana attive e quiescenti presenti al di fuori delle zone 4A; sono comprese inoltre le aree impostate sui litotipi dolomitici e calcareo dolomitici. Qui l'elevata acclività e la naturale fratturazione della roccia, rendono queste zone a rischio di frane per crollo e per ribaltamento di materiale lapideo anche dalle coperture quaternarie. Le uniche opere ammesse sono quelle di consolidamento e di stabilizzazione delle aree instabili nonché quelle di protezione delle opere esistenti.

**ZONE IN CLASSE 4C:** in questa classe ricadono le - *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ad alto grado di tutela*: vengono recepite le fasce di rispetto individuate per il reticolo idrico minore (*Reticolo Idrico Minore* - De Pascalis Giubbini, 2004). Al loro interno si applica il Regolamento allegato allo studio citato. Si precisa che le distanze dall'argine dal corso d'acqua, così come indicato nelle Norme Tecniche del RIM, sono da verificare in sito.

Ricadono infine nella classe di fattibilità 4 le zone di tutela assoluta di opere di captazione ad uso idropotabile che dovranno essere tutelate secondo le prescrizioni contenute al D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152 (art. 94) di cui si allega un estratto:

*“la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 metri, ove possibile.*

*L'estensione di tale zona è adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa”.*

#### • **ZONE IN CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una migliore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in sito e in laboratorio, nonché mediante studi specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno inoltre essere predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

**ZONE IN CLASSE 3A:** in questa classe ricadono aree a rischio idrogeologico dove la realizzazione di eventuali opere è vincolata ad una analisi idrogeologica che determini le caratteristiche morfometriche del bacino e della conoide secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 dalla D.G.R. del 28 Maggio 2008 - N. 8/7374 che porteranno alla delimitazione di aree a pericolosità omogenea che stimi inoltre i valori di portata di piena al colmo nel punto interessato dall'opera, per piene con tempi di ritorno 50, 100 e 200 anni.

Verranno valutate le portate solido-liquide conseguenti e la possibilità che si verifichino fenomeni di colata, la loro consistenza e se possibile il loro punto di arresto.

Verrà infine indicata la compatibilità tra tali portate e le caratteristiche geometriche dell'alveo e delle opere di difesa presenti nonché delle opere in progetto, proponendo eventuali interventi di mitigazione del rischio.

Ricadono nella zona 3A anche alcune aree interessate dall'oscillazione del livello del Lago d'Iseo; in queste fasce verranno indicate le soluzioni progettuali più idonee a minimizzare i rischi di danneggiamento delle opere in via di realizzazione.

**ZONE IN CLASSE 3B:** l'elevata acclività, la presenza di coperture moreniche o colluviali e/o la vicinanza di terrazzamenti fluviali anche di notevole altezza, rendono necessaria l'esecuzione di prove geotecniche e/o di analisi strutturali sull'ammasso roccioso; si dovranno inoltre definire gli spessori delle coperture e l'eventuale presenza d'acqua al loro interno e al contatto con il substrato

roccioso laddove presente. L'acquisizione di questi dati servirà ad effettuare analisi di stabilità lungo il pendio o in corrispondenza dei terrazzamenti, e a proporre le migliori soluzioni per la stabilizzazione degli stessi sia durante i lavori che dopo la loro conclusione.

Tale analisi dovrà inoltre definire la presenza di eventuali aree instabili o potenzialmente instabili a monte delle opere in via di realizzazione.

**ZONE IN CLASSE 3C:** Aree di salvaguardia di opere di captazione ad uso idropotabile che dovranno essere tutelate secondo le prescrizioni contenute al D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94) In questa classe ricadono le zone di rispetto di sorgenti e pozzi per acque deputate al consumo umano (area circolare delimitata in carta da tratteggio rosso) dove, oltre alle prescrizioni previste per le classi 3, si dovranno seguire le "direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" contenute nel citato decreto e secondo l'allegato 1 della D.G.R. 10.04.2003 n. 7/12693 (punto 3: disciplina delle zone di rispetto):

le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere, utilizzando il criterio geometrico, un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

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, di cui si allega un estratto:

*"Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni*

- *dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;*
- *accumulo di concimi organici;*
- *dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;*
- *aree cimiteriali;*
- *spargimento di pesticidi e fertilizzanti;*
- *apertura di cave e pozzi;*
- *discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;*
- *stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;*
- *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;*
- *impianti di trattamento di rifiuti;*
- *pascolo e stazzo di bestiame;*
- *è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, dove possibile, le misure per il loro allontanamento."*

#### • **CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

In questa classe ricadono aree dove sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per la presenza di limitata acclività dei versanti, di spessori discontinui delle coltri superficiali moreniche e/o colluviali e per la possibile presenza, a monte delle opere, di fasce di instabilità ad elevata acclività o per la residua possibilità di rischio idrogeologico dovuta a modesti flussi residui.

In questa classe ricadono le aree nelle quali è stato riscontrato un limitato rischio idrogeologico per il possibile passaggio di flussi residui sui conoidi dei torrenti Vigolo e Portazzolo.

Nuova edificazione: per le aree ubicate in corrispondenza dei conoidi dei corsi d'acqua maggiori, la relazione redatta dal professionista incaricato dovrà contenere una analisi storica dei fenomeni alluvionali verificatesi nel passato o anche di semplici fenomeni di flussi idrici non catastrofici sulla parte di conoide interessata dall'opera ed in un suo intorno significativo. Lo studio dovrà verificare lo stato di manutenzione delle opere idrauliche presenti sull'asta torrentizia nel tratto di conoide a monte dell'opera, la loro funzionalità, la presenza in alveo di vegetazione e/o di materiale trasportato ed eventualmente in grado di essere rimosso od in grado di creare fenomeni di tappo. Laddove non siano presenti opere di difesa si verifichi la presenza di sponde in erosione. Si

individui quindi la presenza, lungo l'alveo, di eventuali sezioni critiche come ponti, restringimenti curve, ecc.

Si verifichi infine la presenza di eventuali intubamenti di corsi d'acqua minori o di canali di raccolta delle acque meteoriche drenate, ad esempio lungo il versante a monte, il loro dimensionamento ed il loro stato di manutenzione. Si individuino eventuali percorsi preferenziali delle acque piovane (con eventuale trasporto di materiale) incanalate in superficie durante violenti eventi meteorici e si indichino le migliori soluzioni per minimizzare gli effetti negativi.

Inoltre, per la realizzazione di nuovi fabbricati e per tutte le opere che prevedano l'esecuzione di sterri e rilevati, per tutte le opere che, all'interno del centro abitato, pregiudichino la stabilità degli edifici limitrofi, si rendono necessari approfondimenti per la definizione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione; si indichi l'eventuale presenza della falda idrica sotterranea e la sua influenza sulle caratteristiche dei terreni. La relazione dovrà infine indicare le migliori soluzioni progettuali per rendere compatibili i carichi previsti con le caratteristiche geotecniche dei terreni, per la messa in sicurezza sia dei cantieri che delle opere una volta terminate e per quelle presenti nel loro intorno.

Ampliamento di edifici esistenti: sono ammessi, senza verifiche integrative inerenti le condizioni di rischio geologico, interventi che comportino ampliamento di fabbricati esistenti fino ad un incremento di superficie pari al 20% dell'esistente. Qualora l'incremento di superficie superi il 20% dell'esistente, valgono le prescrizioni formulate per le nuove edificazioni.

Sono ammessi, senza verifiche integrative inerenti le condizioni di rischio geologico, interventi che comportino il recupero di sottotetti senza innalzamento dell'altezza del fabbricato.

Recupero del patrimonio edilizio esistente: sono ammessi, senza verifiche integrative di tipo geologico, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12/05. Per gli interventi e) dell'art. 27 della L.R. 12/05 valgono le prescrizioni indicate per le nuove edificazioni.

Opere varie: per la realizzazione di opere di vario tipo (strade comunali, strade di accesso, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua e opere di interesse pubblico), valgono le prescrizioni formulate per le nuove edificazioni.

### **Pericolosità sismica locale**

1. Con l'OPCM n°3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" vengono individuate le nuove zone sismiche sul territorio nazionale. L'Ordinanza è in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005.
2. La Regione Lombardia con D.G.R. 7 novembre 2003 n.7/14964 recepisce, in via transitoria e fino a nuova determinazione, la classificazione contenuta nella OPCM n°3274 del 20 marzo 2003.
3. Il Comune di Sale Marasino ricade in **Zona Sismica 3**.
4. Il 5 marzo 2008 è entrato in vigore il D.M. 14 gennaio 2008 contenente la nuova normativa tecnica associata alla classificazione sismica. Tale decreto sostituisce il precedente D.M. 14 settembre 2005, fatto salvo il periodo di monitoraggio di 18 mesi durante il quale si possono utilizzare per la progettazione sia le norme del D.M. 14 gennaio 2008, sia le norme previgenti. In tal caso per i comuni in zona 3, come Sale Marasino, si possono usare le specifiche di "sismicità bassa" (S=6).
5. Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 ottobre 2003, per le quali si applicano da subito le norme del D.M. 14 gennaio 2008.
6. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, contenuta nell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008, prevede tre livelli di approfondimento in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica individuati sul territorio.
7. La procedura ha evidenziato che, per gli scenari identificati nel territorio di Sale Marasino, la possibile amplificazione sismica, risulta contenuta e che quindi l'applicazione dello

spettro previsto dalla normativa (D.M. 14 gennaio 2008) risulta sufficiente a tenere in considerazione i reali effetti di amplificazione litologica.

#### **Procedure per l'applicazione della normativa geologica**

1. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
2. Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (LR 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (LR 12/2005, art. 38).
3. 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).
4. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua, quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni".

## CAPO VII - QUALITA' DEL PROGETTO

### ART. 34 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO

#### **Paesaggio:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel "Capo V - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico" delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le "linee guida per l'esame paesistico dei progetti", obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

#### **Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:**

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 13 "Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici" delle presenti norme.

#### **Terre e rocce da scavo:**

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse "Terre e rocce da scavo", così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 "Terre e rocce da scavo" del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

#### **Smaltimento acque meteoriche:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel "Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica" delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni.

In ambito regionale, le "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 -

indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti - ancorché parziali - della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'All.2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come "parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti", il Regolamento Regionale 4/2006 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:

*“Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo”.*

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

### **Rumore ambientale:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

#### Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di “documentazione di impatto acustico” o di “valutazione previsionale di clima acustico” da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo “Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.”

#### Requisiti acustici passivi degli edifici

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

#### Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

La documentazione progettuale da predisporre per la concessione edilizia o per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la “valutazione previsionale di clima acustico” ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

### **Inquinamento luminoso:**

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

**Aspetti energetici:**

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

## CAPO VIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### ART. 35

Queste disposizioni fanno riferimento agli asterischi numerati sulle tavole dell'uso del P.d.R. Oltre alle disposizioni previste per ogni zona urbanistica di riferimento, sono ammesse le seguenti SLP definite, che possono configurarsi quali ampliamenti di edifici esistenti o nuove costruzioni. Il lotto di pertinenza deve essere individuato di massima dove è posizionato l'asterisco.

#### Zona "B1"

4. - Per l'immobile posto sul mapp.3472 del fg.7 è possibile realizzare una ulteriore abitazione per una SLP di mq. 150.

#### Zona a verde privato

1. - Sui mappali 623, 1561 e 2780 del fg.3 è possibile l'edificazione residenziale di una SLP definita di mq. 150. (variante 2011)

3. - Sul mappale n. 247p. del fg.9 è possibile l'edificazione residenziale di una SLP massima di mq. 150.

6. - Sul mappale n. 5415p. del fg.7 è possibile l'edificazione residenziale di una SLP massima di mq. 150 con l'obbligo di formazione di spazi a parcheggio per almeno 5 posti macchina lungo la strada pubblica.

7. - La disposizione è stata stralciata in quanto non richiesta.

10. - Sul mappale n. 4137p. del fg.14 è possibile l'edificazione residenziale di una SLP massima di mq. 150

12. Con la variante 2011 è stata introdotta la seguente ulteriore disposizione particolare:

- Sul mappale 611 del fg.9 è possibile con permesso di costruire convenzionato l'edificazione residenziale di una SLP definita di mq. 300 con l'obbligo di reperire minimo 10 posti auto scoperti di pertinenza dell'attività esistente posta sul mappale n. 2566 del fg.3. Per la nuova SLP è obbligatorio il reperimento dei parcheggi e non è possibile la loro monetizzazione.

Con l'accoglimento delle osservazioni alla variante 2011 è stata introdotta la seguente disposizione particolare:

#### Zona "A"

13. - Per l'immobile posto sul mapp.1195 del fg.2 in via M. Libertà n. 37 è ammessa una ristrutturazione parziale mantenendo il portico e i volti esistenti al piano terra.

Con la variante 2015 è stata introdotta la seguente ulteriore disposizione particolare:

#### n.3 - Edifici sparsi di interesse storico-ambientale e/o tipologico

Per l'immobile esistente contraddistinto con il mapp.1188 del fg.914 è ammessa anche la destinazione specifica di "uffici direzionali" ed amministrativi aziendali.

La variante consente alla società "La Sfinge" proprietaria dell'immobile (composta da più settori tra cui il settore agricolo, il settore florovivaistico ed anche il settore terziario con il programma "Mela verde" - nota produzione televisiva in visione su Mediaset) senza interventi edilizi sull'immobile esistente la nuova destinazione d'uso.

## CAPO IX - OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI

### ART. 36 - DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON PRESCRIZIONI E INDICATE CON NUMERO IN CARTOGRAFIA

Il presente articolo specifica i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 15/12/2009 ed individuate nella cartografia con il numero progressivo dell'osservazione e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere necessariamente alla lettura completa dell'osservazione e della relativa determinazione.

Le realizzazioni dovranno comunque essere soggette alle norme generali previste per ogni zona urbanistica di riferimento in cui sono poste.

**osservaz. n.4** – Sul mapp.3998 del fg.11, la SLP ammessa dovrà essere quella del PGT adottato (mq. 182 circa)

**osservaz. n.7** – è possibile sul mapp.1599 del fg.3 la realizzazione di un piccolo fabbricato unifamiliare come da integrazione allegata all'osservazione.

**osservaz. n.8** - Per l'intervento della Soc. Solelago Srl è possibile modificare la destinazione d'uso fino al 50% della SLP realizzata quale residenza di cui al punto 1) dell'art. 7 del PdR. La trasformazione deve prevedere l'applicazione dello standard di qualità aggiuntivo.

**osservaz. n.9** – è possibile realizzare una SLP definita di mq. 150 sul mappale 3631 del fg.11 ~~da adibire a prima casa per il figlio~~ con l'obbligo di allacciarsi alla fognatura fino al condotto comunale in via Ronzone.

**osservaz. n.12 e 51** – L'edificabilità sul mapp.4525 del fg.11 dovrà avvenire su progetto di massima dell'Amministrazione Comunale che valuti la situazione ambientale dei luoghi.

**osservaz. n.13** – è possibile la realizzazione di alcuni accessori sui mappali di proprietà del fg.14 come da disegni allegati all'osservazione.

**osservaz. n.14** – è possibile sul mapp.6072 del fg.3 la realizzazione ~~di due unità abitative ciascuna di 150 mq. di SLP di una SLP residenziale di 300 mq, per un massimo di n. 4 unità abitative aventi ciascuna SLP non inferiore a mq 75.~~

Dovranno essere richieste le relative autorizzazioni alla Ferrovia.

**osservaz. n.17** – è possibile sui mapp.3439p. e 3443p. del fg.3 la realizzazione di una SLP definita di mq. 150 ipotizzando un edificio ad un piano per minimizzare l'impatto visivo.

**osservaz. n.18** – è possibile sul mapp.3438 del fg.3-7 la realizzazione di una SLP definita di mq. 150 ipotizzando un edificio ad un piano per minimizzare l'impatto visivo.

**osservaz. n.19** – Per il fabbricato posto sul mapp.1161 del fg.22 si conferma la possibilità di esercitare attività commerciali e di laboratorio per confezionamento fiori e di realizzare al piano

interrato con altezza utile interna pari a mt. 3,50 un deposito con reperimento di parcheggi o monetizzazione. Il progetto dovrà essere conforme a quanto previsto nella variante 2011 punto 1).

**osservaz. n.20** – L'area interessata dal mapp.4931 del fg.11 potrà essere coinvolta nell'attuazione dell'ambito "C"

**osservaz. n.26** – è possibile sui mapp.1370p. e 1332p. del fg.903-907 la realizzazione di una SLP definita oltre quella esistente di mq. 400 residenziale da posizionare sulle prime balze attigue alla strada condizionata all'allargamento stradale anche a scomputo dello standard di qualità.

**osservaz. n.29** – è possibile sui mapp.3739 del fg.9 e 3417 del fg.14 la realizzazione di un ristorante collegando il terreno all'ampia taverna esistente con l'obbligo di permesso di costruire convenzionato che preveda il reperimento di parcheggi.

**osservaz. n.30** – è possibile sul mapp.1951 del fg.12 la realizzazione di un galoppatoio coperto e un serraglio mobile tipo gazebo.

**osservaz. n.45** – Il fabbricato posto sul mapp.5440 del fg.15 viene riconosciuto a destinazione residenziale.

**osservaz. n.53 e n. 54** - stralciate in accoglimento parziale della osservazione n.1 alla variante 2011.

**osservaz. n.63** – Il fabbricato posto sul mapp.5445 del fg.14 viene riconosciuto quale edificio in zona agricola non destinato all'agricoltura.

**osservaz. n.64** – Il fabbricato posto sul mapp.338 del fg.14 viene riconosciuto quale edificio in zona agricola non destinato all'agricoltura.

**osservaz. n.78** – Sui mapp.5238 e 5242 del fg.14 è ammessa una destinazione agro-produttiva, cioè una attività di tipo artigianale connessa all'agricoltura relativa alla riparazione e vendita di macchine ed attrezzature agricole.

**osservaz. n.80** – è possibile recuperare le superfici coperte esistenti sul mapp.2536 adibite ad accessori sul mappale 503 per la formazione di un nuovo fabbricato con locali interrati quali parcheggi e accessori all'abitazione con tipologia paesisticamente compatibile con il centro storico.

**osservaz. n.89** - Sul corpo su strada c) vista le caratteristiche attuali è possibile adottare l'intervento di ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime rispettando le facciate su strada in modo da rendere funzionali le opere edilizie da eseguirsi, come da disegno allegato all'osservazione.

Per il corpo b) è possibile la modalità di intervento di straordinaria manutenzione.

**osservaz. n.90** - Per i fabbricati posti sui mapp.536 e 537 del fg.3 è ammessa la ristrutturazione edilizia che prevede anche la demolizione e ricostruzione solo attraverso Piano di Recupero.

**osservaz. n.93** – è possibile per il mapp.1474 del fg.14 trasferire la volumetria del fabbricato esistente attualmente deposito dietro l'ex fabbricato rurale e di destinarlo a residenza per ragioni di accessibilità ed inserimento paesaggistico.

**osservaz. n.94** - è possibile trasferire in posizione più idonea il manufatto al servizio dell'agricoltura posto sul mapp.2062 del fg.12 con la medesima SLP e volumetria con caratteristiche paesistiche consone alla zona.

Il progetto dovrà essere sottoposto alla determinazione del grado di incidenza paesistica ai sensi del DGR n. 7/11045 del 8/11/2002 come previsto per la zona.

**osservaz. n.95** - è possibile trasferire in posizione più idonea il manufatto al servizio dell'agricoltura posto sul mapp.5951 del fg.8 con la medesima SLP e volumetria con caratteristiche paesistiche consone alla zona.

Il progetto dovrà essere sottoposto alla determinazione del grado di incidenza paesistica ai sensi del DGR n. 7/11045 del 8/11/2002 come previsto per la zona.

**osservaz. n.97** - Per il fabbricato posto sul mapp.1185 del fg.2 per la porzione di recente realizzazione corpo B) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e mantenendo la SLP esistente e le altezze esterne è possibile variare le altezze interne senza computare l'eventuale aumento volumetrico.

**osservaz. n.120** - Per l'edificio posto sul mapp.2666 è ammessa al piano terra l'attività artigianale o un artigianato di servizio oltre al commerciale. È possibile realizzare un primo piano mansardato con una SLP residenziale di mq. 200. È necessario prevedere l'incidenza paesistica del progetto come previsto dal D.G.R. 7/11045 del 8/11/2002.

## **VARIANTE 2015**

Il presente articolo integra i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n.46 del 15/12/2016 ed individuate nella cartografia con il numero progressivo e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere necessariamente alla lettura completa dell'osservazione e della relativa determinazione. Nella Tavola 1, 1a e 1b "Uso del Suolo" del Piano delle Regole, per una migliore comprensione, le osservazioni accolte con la Variante 2015 sono individuate con apposito colore e numerazione. Le realizzazioni dovranno comunque essere soggette alle norme generali previste per ogni zona urbanistica di riferimento in cui sono poste.

**osservaz. n.1** - è ammesso trasferire la volumetria residua non realizzata in zona B1 Fg.9 mappale n.6659 su lotto contiguo Fg.9 mappale 6660 identificato quale verde privato.

**osservaz. n.6** - per il fabbricato ad uso agricolo costruito con Permesso di Costruire n.133/2001 e contraddistinto catastalmente al Fg.9 mappale 1982 è ammesso il cambio di destinazione in residenziale con le seguenti prescrizioni:

- vincolo di non trasferibilità della durata di 20 anni;
- versamento dello standard di qualità come previsto dall'art.11.4 delle NTA del Piano dei Servizi in base alla SLP conteggiata negli allegati all'osservazione;
- attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato;
- il progetto deve essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggio

**osservaz. n.16** - per l'edificio posto sul Fg.12 mappale n.2349 è ammesso l'ampliamento come da disegni allegati all'osservazione, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Viario Provinciale e dal Codice della Strada in quanto ricade in fascia di rispetto stradale.

**osservaz. n.24** - per il mappale contraddistinto catastalmente al Fg.21 mappale n.589 è ammesso il cambio di destinazione da zona B1 a zona F1 "Attrezzature turistico ricettive consolidate e di completamento" per avviare un'attività di ristorazione. Il reperimento degli standard a parcheggio deve seguire le norme di zona. In ogni caso il soddisfacimento di tali standard a parcheggio potrà avvenire interessando l'area di proprietà della Provincia di Brescia, previa acquisizione dell'autorizzazione provinciale da parte del Richiedente stesso. L'intervento è da attuarsi con Permesso di Costruire convenzionato.

~~osservaz. n.26~~ per le aree individuate catastalmente al Fg.903 mappali n.1311, 1312, 1332, 535, 1370, ad integrazione e maggior specificazione di quanto consentito dall'osservazione n. 26 del P.G.T. accolta dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 49 del 15/12/2009, è ammesso quanto stabilito dall'atto unilaterale d'obbligo presentato dai proprietari dell'area in data \_\_\_\_\_, n. prot. \_\_\_\_\_, ovvero:

- ~~• aumento di mq 400 della SLP di progetto, da realizzarsi in sovrizzo rispetto alla SLP di mq 400,00 prevista dall'osservazione n. 26 accolta dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 49 del 15/12/2009; la SLP di nuova costruzione complessivamente disponibile risulterebbe quindi pari a mq 800 (mq 400 + mq 400);~~
- ~~• possibilità che le future abitazioni vengano edificate ad una distanza di m 5,00 dall'attuale limite di proprietà, ossia dall'attuale delimitazione a monte della strada esistente;~~
- ~~• possibilità di intervenire sulla cascina esistente con interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione nei limiti della sagoma e del volume attuali;~~
- ~~• esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scemuto degli oneri di urbanizzazione primaria, nonché esecuzione, a scemuto dello standard di qualità, delle opere di allargamento stradale.~~

A fronte di quanto sopra, i richiedenti l'osservazione dovranno:

- ~~1) realizzare gli interventi edilizi tramite un Piano Attuativo, accompagnato da progetto di Rete Ecologica Comunale e Valutazione Ambientale Strategica (o verifica di assoggettabilità a V.A.S.);~~
  - ~~2) realizzare, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016:
    - ~~• le opere di urbanizzazione primaria;~~
    - ~~• l'allargamento stradale già previsto dall'osservazione n. 26 del vigente P.G.T. (art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole);~~
    - ~~• n. 4 (quattro) nuovi posti auto ad uso pubblico da collocare sul confine nord della proprietà a lato della nuova strada;~~~~
  - ~~3) realizzare il suddetto ampliamento stradale rimuovendo i tratti dei muri di sostegno attuali realizzati in pietrame (non atti a sostenere il traffico veicolare) e ricostruendo nuovi muri in cemento armato che verranno completamente rivestiti sulle parti a vista con pietra locale;~~
  - ~~4) rivestire in pietra locale tutti i muri che verranno realizzati a monte della strada posti a contenimento del terreno retrostante oltre a quelli che verranno realizzati sia per contenere e delimitare le nuove autorimesse che i muri perimetrali che delimiteranno i nuovi posti auto ad uso pubblico;~~
  - ~~5) sottoscrivere la convenzione urbanistica del Piano Attuativo di cui al punto 1 entro e non oltre la data del 30.06.2018;~~
  - ~~6) cedere gratuitamente tutta l'area di proprietà degli stessi necessaria per permettere sia l'allargamento della strada esistente che la realizzazione dei nuovi posti auto ad uso pubblico;~~
  - ~~7) accollarsi integralmente tutte le spese relative alla progettazione, all'appalto ed all'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti 2, 3 e 4, ivi comprese quelle relative:
    - ~~• all'acquisizione bonaria/esproprio di aree di terzi necessarie per l'allargamento stradale;~~
    - ~~• ai frazionamenti e atti di passaggio delle aree per l'allargamento stradale;~~
    - ~~• al ripristino ed all'indennizzo dell'occupazione delle aree di proprietà di terzi che verranno messe a disposizione per l'approntamento del cantiere necessario all'esecuzione dell'opera;~~
    - ~~• allo spostamento del palo e della linea elettrica posti nei pressi dell'accesso alla via Motta, ivi compreso il reperimento dell'area su cui eseguire il ricollocamento;~~
    - ~~• allo spostamento o demolizione della santella posta nei pressi dell'accesso alla via Motta.~~~~
- ~~Il mancato rispetto del termine di cui al predetto punto 5 determinerà la decadenza della presente osservazione.~~

## **VARIANTE 2018**

Il presente articolo integra i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n..... del ..... ed individuate nella cartografia con il numero progressivo e contribuisce a rendere esplicita la volontà del Consiglio Comunale senza dover ricorrere necessariamente alla lettura completa dell'osservazione e della relativa determinazione. Nella Tavola 1, 1a e 1b "Uso del Suolo" del Piano delle Regole, per una migliore comprensione, le osservazioni accolte con la Variante 2018 sono individuate con apposito colore e numerazione. Le realizzazioni dovranno comunque essere soggette alle norme generali previste per ogni zona urbanistica di riferimento in cui sono poste.

**osservaz. n.8** – per il fabbricato esistente con destinazione residenziale di mq.25 individuato al Fg.9 mappale n.5143 sub.1 è ammesso l'incremento di SLP di 50mq e la traslazione volumetrica con Permesso di Costruire convenzionato da sottoporre al parere vincolante della commissione paesaggio

**osservaz. n.50** – per il fabbricato identificato al Fg.911 part.1031, è ammessa la deroga sul rapporto di copertura per poter realizzare una tettoia di 33mq sotto il grigliato della rampa di accesso per ricovero attrezzi e automezzi

**osservaz. n.65** – L'edificazione sui mappali 5397-5398 è subordinata alla stipula di un permesso di costruire convenzionato, nel quale i richiedenti si impegnino, in aggiunta alle condizioni ordinarie previste dall'art. 6 delle presenti norme:

- a realizzare a propria cura e spese una strada sui mappali 5150-5154, di proprietà del Comune, per l'accesso al loro fondo privato di cui ai suddetti mappali 5397-5398, ad oggi intercluso;
- ad acquisire l'area di sedime della strada di cui al punto precedente, assumendosi l'onere della costituzione di un uso pubblico sulla stessa;

a sistemare a parco il verde pubblico sulla porzione residua dei mappali 5150-5154 e ad assumerne la manutenzione per l'intera durata della convenzione (minimo 5 anni).

## **ART. 37 - INDIRIZZI NORMATIVI PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE (R.E.C.)**

1) Le trasformazioni previste sul territorio regolate da Piano Attuativo e/o che interessano zone interne o contigue alle ~~agricole, al "Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato" o ad "aree naturali non protette interne all'urbanizzato" (come individuate sulle tavole 08e1, 08e2 e 08e3 del Documento di Piano) e/o zone contigue agli "elementi della Rete Ecologica" individuati nella tav.7 "Carta Ecopaesistica" del Piano delle Regole "ZONE DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO" individuate nella tav.10c "Rete Ecologica Comunale", in fase di progettazione e attuazione, devono tenere conto e perseguire gli indirizzi normativi per la Rete Ecologica del presente articolo. La concreta realizzabilità della rete ecologica deve tenere conto di strumenti di indirizzo pratico quali per esempio "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" dell'ERSAF, l'Allegato V alla Normativa del PTCP "REPERTORIO: PRATICHE E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE" o il "Quaderno delle Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica". I progetti di rete ecologica che accompagnano le trasformazioni devono essere redatti a firma di tecnici professionisti competenti in materia quali ingegneri ambientali, agronomi o pianificatori ambientali. Il progetto di Rete Ecologica e la sua realizzazione avviene a scomputo degli standard di qualità.~~

2) Le tav. 10a – 10b – 10c – 10d del Documento di Piano e la tav.07 "Carta Ecopaesistica" del Piano delle Regole esplicitano le principali strategie per l'attuazione della REC. I progetti devono rispettare gli indirizzi espressi, il cui obiettivo è la deframmentazione ecologica e la sua implementazione sul territorio. Le trasformazioni quindi hanno l'obbligo di perseguire gli obiettivi dichiarati nelle presenti norme.

### 3) Bilancio del valore ecologico

Le trasformazioni che sono soggette a progetto di rete ecologica come previsto nel presente articolo devono dimostrare l'invarianza del valore ecologico. Per poterlo stabilire è necessario in primis quantificare la "perdita ecologica" provocata dalla trasformazione stessa e successivamente individuare le opere di compensazione con il fine di non alterare i servizi ecosistemici complessivi presenti sul territorio. Per calcolare e dimostrare il bilancio ecologico della trasformazione è consigliato utilizzare il metodo STRAIN proposto da Regione Lombardia, approvato con DDG n. 4517, Qualità dell'Ambiente, del 7.05.2007 che si pone come obiettivo quello di quantificare le aree da rinaturalizzare come compensazione a consumi di ambiente.

#### 4) Aree di rigenerazione e/o compensazione ecologica

In linea con gli obiettivi enunciati dalla LR 31/2014, per volontà dell'Amministrazione Comunale o per oggettive difficoltà tecniche di realizzazione in loco, è possibile realizzare il progetto di Rete Ecologica in luogo diverso da quello interessato dall'intervento edilizio. Le aree in cui è possibile attuare la presente previsione sono individuate nelle tavole **10c "Rete Ecologica Comunale", 08e1 e 08e2 "Rete ecologica in ambito urbano e periurbano"** del Documento di Piano e sono identificate quali:

1. verde di connessione tra territorio rurale ed edificato;
2. aree agricole;
3. verde in ambito urbano;
4. aree ad elevata naturalità;
5. aree sensibili legate ai principali corridoi ecologici
6. varchi insediativi a supporto della rete ecologica

Tali aree sono preferenziali in quanto dalla loro implementazione ne deriva una maggiore qualità ecologica in ambito urbanizzato.

La proposta di forme di compensazione ecologica quindi possono essere di due tipi:

- compensazione diretta: ad ogni determinato intervento, corrispondono delle compensazioni da realizzare, in funzione del grado di pregiudizio (opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, opere di mitigazione vegetazionale, etc);
- compensazione indiretta: ovvero forme di monetizzazione o di fiscalità da indirizzare alla realizzazione degli interventi per la REC. Il comune può provvedere ad applicare quanto previsto dal comma 2-bis dell'art. 43 della legge regionale 12/2005, che prevede che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Le linee guida sono state approvate dalla DGR 22 di cembre 2008 - n. 8757 Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, LR n. 12/2005).

#### 5) Nella redazione del progetto di REC si devono rispettare le seguenti indicazioni:

- per le opere di mitigazione o compensazione ambientale è permesso il solo utilizzo di specie autoctone individuate nel catalogo ERSAF aggiornato alla data dell'intervento;
- nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale, con la compresenza di specie arbustive ed arboree. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno;
- ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio;

- nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sia sotto il profilo delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone, sia per quanto concerne l'impianto e la struttura;
- per la realizzazione di nuovi parcheggi o per la riqualificazione di quelli esistenti, è obbligatorio l'utilizzo di erbablock o similari nella realizzazione delle pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, utilizzando anche alberature autoctone ovunque questo sia fisicamente possibile;
- in ambito extraurbano le superfici aperte di pertinenza dell'edificato non potranno essere pavimentate mediante l'impiego di materiali impermeabilizzanti fatto salvo dimostrate necessità aziendali, sia produttive che agricole; le aree di pertinenza dovranno garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa, mediante impianto di specie arboree e arbustive autoctone. Dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto in loco, questo potrà essere previsto in altri luoghi, come previsto al comma 4 del presente articolo;
- in ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse o mobili con l'utilizzo di materiali che possano impedire il naturale movimento della fauna;
- in ambito extraurbano limitatamente agli insediamenti esistenti, agricoli o extra-agricoli, sono ammesse recinzioni in legno senza l'utilizzo di basamenti o cemento; i sostegni verticali dovranno essere distanziati tra loro non meno di 1,50 mt. mentre la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,50 mt.;
- in ambito extraurbano, in accordo con l'Ufficio Tecnico, si possono valutare soluzioni alternative che sappiano integrarsi nel paesaggio e che garantiscano caratteristiche di permeabilità. È sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona;
- devono essere tutelate le acque, sia superficiali che sotterranee. In ordine a tale obiettivo, la tavola di riferimento della Rete ecologica individua specifiche aree contestuali ai corpi idrici. All'interno di tali spazi non sono ammissibili attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento o di barriera per il movimento della fauna;
- è da preservare la vegetazione spontanea ed in ogni caso sono da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione ecologica;
- in caso di riqualificazione della viabilità esistente o in previsione, è necessario garantire la permeabilità agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo opere di deframmentazione del tracciato con sottopassi per la piccola fauna, previa valutazione della presenza della medesima. Le opere di deframmentazione possono essere, a titolo esemplificativo, la previsione di specifici sottopassi faunistici tramite la posa di tubi in cemento di congruo diametro, coperti da terreno naturale e completati da strutture di invito nelle vicinanze del sottopasso per collegarlo al resto della rete ecologica;
- nel caso di riqualificazione di percorsi ciclopedonali o di realizzazioni ex-novo, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile devono realizzarsi con materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale (ad esempio: terra stabilizzata tipo Maccadan) e dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato.

6) Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, quali obiettivi prioritari da perseguire nella redazione di progetti di rete ecologica

## 7) Principale ecosistema lacustre – Lago d'Iseo

Il territorio fa riferimento al bacino del lago di Iseo, che costituisce uno dei capisaldi fondamentali del sistema ecologico del bacino del fiume Po. La rete ecologica assegna a tale bacino una funzione prioritaria di supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio.

In caso di interventi urbanistici e/o edilizi, per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- evitare la realizzazione di nuove opere che possano compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica delle sponde e dei bassi fondali; qualora sia dimostrata

- l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- rafforzamento e miglioramento della funzionalità ecosistemica e di connettività degli ambiti perilacuali;
  - ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico (canneti di sponda, bassi fondali...) anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;
  - rispetto delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

#### 8) **Aree ad elevata naturalità**

Corrisponde a porzioni del territorio comunale alle aree di montagna poste ad est del territorio che ricadono prevalentemente all'interno degli elementi di primo livello della RER. Per tali aree è obbligatorio il rispetto delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

Si indicano i seguenti indirizzi:

- attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito ed il ruolo di servizio ecosistemico svolto (in particolare infrastrutture stradali, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- per gli interventi che possono interferire con lo stato ambientale esistente devono essere valutate con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario o comunque conservazionistico valutate attraverso specifiche indagini;
- la gestione dei boschi deve avvenire tramite la silvicoltura naturalistica valorizzandone i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);
- obiettivo prioritario è la conservazione e gestione sostenibile dei corsi d'acqua (sorgenti, ruscelli, ecc.);
- è di primaria importanza la conservazione di habitat di particolare valore naturalistico, dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;

#### 9) **Aree agricole, prati e pascoli, boschi e vegetazione (aree naturali di completamento)**

Sono costituite dalle aree alle quali viene riconosciuta una elevata rilevanza naturale che non risultano ricomprese all'interno dell'ambito di aree di elevato valore naturalistico, ma ne costituiscono un naturale completamento. Questi areali comprendono sia parti boscate che zone agricole che da monte giungono fino all'abitato.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- eliminare o mitigare l'intensità degli attuali fattori di generazione di criticità ambientale;
- evitare la realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- la gestione dei boschi deve avvenire tramite la silvicoltura naturalistica valorizzandone i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);

- conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come ad esempio il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia, idroelettrica, da biomasse), subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale;
- rispetto delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (ed in particolare alla scheda 130 allegata) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".

#### **10) Verde in ambito urbano, verde di connessione tra territorio rurale ed edificato (ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa)**

Sono gli ambiti urbanizzati, compresi i centri storici, zone periurbane limitrofe o intercluse ed aree extraurbane che generano frammistione con la rete ecologica.

Nel caso di interventi urbanisti e/o edilizi, per tali ambiti è obbligatorio:

- il contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
- la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture e gli itinerari di fruizione paesistica) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
- predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza eco-paesistica in corrispondenza delle frange urbane che confinano con i contesti rurali;
- il rispetto delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello";
- la salvaguardia dei nuclei di antica formazione, restauro e risanamento conservativo delle architetture storiche puntuali;
- la salvaguardia delle relazioni delle aree a verde pubblico esistenti e di progetto.

#### **11) Corridoi ecologici locali e aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri**

Costituiscono direttrici privilegiate che connettono tra loro elementi individuati dalla RER ricalcando percorsi di permeabilità esistenti che è opportuno mantenere in essere. Sul territorio di Sale Marasino i corridoi ecologici locali sono rappresentati dai corsi d'acqua che da monte scendono fino a lago, attraversando l'urbanizzato e di fatto costituendo corridoi che mettono in comunicazione parti del territorio ad elevato valore ecologico.

È necessario preservare una fascia di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno di tale fascia non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari.

Nel caso di interventi, di qualunque natura lungo questi elementi, si indicano i seguenti indirizzi:

- sono necessari la tutela e il potenziamento della loro funzione ecologica;
- è necessaria la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua.
- sono necessarie la difesa, valorizzazione e implementazione della vegetazione ripariale.
- sono vietate le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente.

- sono vietati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati.
- sono da prevedere interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- sono vietate la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da prevedere interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione eco-paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico, anche con convenzioni con gli agricoltori.
- sono da prevedere ove possibile interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

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

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

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

## **12) Varchi a rischio di occlusione (P)**

Sul territorio di Sale Marasino i varchi a rischio di occlusione sono areali localizzati in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde.

Ripresi dalla Rete Ecologica Provinciale, sono identificabili al confine con i comuni di Sulzano e Marone, dove è necessario contenere ulteriori restringimenti della sezione permeabile.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
- evitare la saldatura dell'urbanizzato e deve essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata.
- per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio.
- nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.