

➤ per le attrezzature sportive;

- C. parcheggi pubblici e di uso pubblico – non è ammessa la realizzazioni di autorimesse o parcheggi “in struttura” (autosilos).

In base a quanto disposto nell'art. 40 della l.r. 12/2005 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla – osta regionale. Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della l.r. n.6/89.

art. 25 - Procedure di aggiornamento del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi deve essere verificato secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 in riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all'insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano. Ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge.

Comporta procedura di variante al Piano dei Servizi:

1. la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate nelle tavole PS 4a e 4b del Piano dei Servizi;
2. la trasformazione di servizi di livello locale a livello sovralocale e viceversa rispetto a quanto previsto nelle tavole PS 4a e 4b del Piano dei Servizi.

art. 26 - Programma triennale delle opere pubbliche

L'Amministrazione Comunale predispose e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, un Programma Triennale delle Opere Pubbliche a scorrere che costituisce riferimento per l'identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in toto o in parte ai privati tramite convenzione e asservimento d'uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.

PARTE IV

NORME RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

Titolo I – Nuclei abitati, centri edificati e nuclei di antica formazione

Il P.G.T. di Pozzolengo individua i nuclei abitati, centri edificati e nuclei di antica formazione, nel rispetto delle classificazioni dell' Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) e legge 875/71.

art. 27 – Nuclei abitati

La previsione di piano di cui ai “nuclei abitati periferici” rappresenta il limite entro cui deve essere contenuta l'edificazione nel rispetto del nucleo stesso. La destinazione funzionale dei tessuti comunali ricadenti entro tale perimetro non subisce alcuna variazione.

Il nucleo abitato periferico può contenere al proprio interno uno o più nuclei di antica formazione (NS).

art. 28 – Centri edificati

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione, (art. 18 L. 865/1971). Il presente comma trova applicazione nelle tavole di PGT: centro edificato del Capoluogo e dell'area industriale/artigianale.

art. 29 – Nuclei di antica formazione

29.1 – definizione di nuclei di antica formazione

Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione gli ambiti che risultavano presenti nella cartografia IGM di prima levatura (1885) e disciplina in modo specifico per ciascun ambito/immobile i possibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbanistica, in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati (tav. PR 2 – 2a – 2b schede), ai sensi dell'art. 10, 2° comma LR 12/2005.

Il piano delle Regole disciplina gli interventi, le tipologie e le destinazioni ammissibili in tali ambiti.

29.2 – mantenimento delle destinazione commerciale / direzionale

I locali con destinazione commerciale / direzionale dei CS e NS non potranno procedere al cambio di destinazione bensì garantire il proseguo dell'attività attualmente in essere al fine di mantenerne ed incentivarne la fruibilità a dotazione di servizi pubblici.

art. 30 – posti auto minimi da garantire su tutto il territorio Comunale

In generale ogni unità abitativa che verrà creata, nell'ambito di interventi edilizi di cui all'art. 5, dovrà essere dotata di almeno n° 2 posti auto coperti e di n° 1 posti auto esterno privato, con esclusione delle aree soggette a Piano di Lottizzazione.

Tale dotazione è ricompresa (e non ad integrazione) dello standard minimo previsto dal Piano dei Servizi.

Titolo II - ambiti del tessuto urbano consolidato

Tali ambiti rappresentano l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendono in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree comprese negli strumenti attuativi in itinere.

art. 31 - Prescrizioni generali degli interventi ammessi su edifici del tessuto storici (CS – NS)

I gradi di intervento sono stabiliti in funzione delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici, pertanto con riferimento alla **Tav. PR 2 – 2a – 2b schede** (*Patrimonio storico da tutelare classificazione degli interventi edilizi ammessi*) si prescrive quanto segue:

31.1 – grado di intervento a valenza 1

Rosso VAL 1	Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale puntualmente vincolati.
----------------	--

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico¹ e paesistico-ambientale² e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

Si tratta di edifici o parti ricomprese negli elenchi di vincolo D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42, ex L. 1089/39.

Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo³ (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l'eliminazione. Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

Gradi di intervento non ammessi:

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza.

31.2 – grado di intervento a valenza 2

Marrone VAL 2	Edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica
------------------	--

Tali edifici, se non puntualmente vincolati e dichiarati tali con atto formale, sono protetti perché beni di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica da oltre 50 anni in adempimento dei disposti di cui all'art. 9 D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42, ex art. 4 L. 1089/39, ex art. 5 c.mma 5 D.Lgs 490/99.

Indipendentemente dai valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale che questi possono esprimere, tali manufatti sono ritenuti portatori di memorie, comunque legate alle scelte che li hanno resi edifici di proprietà pubblica. Pertanto ogni intervento, anche su edifici che non sono portatori di interessi storico/artistici o paesistico ambientali, dovrà garantire la salvaguardia delle memorie.

¹ Si definiscono di interesse **storico-artistico** gli edifici o manufatti il cui aspetto formale è portatore di memorie di natura storica, oppure esplicita valori artistici o architettonici. L'interesse al recupero indica interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

² Si definiscono di interesse paesistico-ambientale gli edifici o manufatti il cui aspetto formale è portatore di valori di non comune bellezza, presentano aspetti aventi valore estetico o tradizionale, sono parte essenziale di scene panoramiche di valore paesaggistico.

³ **Elemento superfetativo:** organismo completamente estraneo al contesto che per forma e dimensione contrasta negativamente con i caratteri storico-artistici/paesistico ambientali dell'edificio.

Gradi di intervento non ammessi: (ovvero ammessi solamente con il parere favorevole della competente Soprintendenza unitamente a quello favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata come a seguito descritto) :

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza e dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.3 – grado di intervento a valenza 3

Rosa VAL 3	Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale con Vincolo di PGT
---------------	---

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

Si tratta di edifici o parti non comprese negli elenchi di vincolo di cui D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e non di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica .

Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il restauro, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l'eliminazione, se completamente estranee, o il ripristino se riconducibili a soluzioni in linea con il taccuino tipologico.

Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi soprattutto per quanto riguarda le facciate, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.4 – grado di intervento a valenza 4

Verde VAL 4	Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di interesse Storico-tipologico
----------------	--

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-tipologico (ancora presenti nel manufatto anche in termini di frammento), il cui aspetto formale è portatore di valori di matrice storica legati alla tradizione costruttiva locale ed al sistema planivolumetrico prevalente.

Ogni intervento deve essere rispettoso, anche attraverso la salvaguardia di frammenti di memorie formali (quali portali, targhe e lapidi) di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano.

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana o extraurbana; pertanto gli interventi manutentivi o di ristrutturazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati e nei caratteri tipologici.

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.
- Ampliamento.
- Sopralzo.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Pozzolengo.

31.5 – grado di intervento a valenza 5

Giallo VAL 5	Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione.
-----------------	--

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici già appartenuti alle categorie superiori, già assoggettati a ristrutturazione, che allo stato del rilievo non sono portatori di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati.

Non sono ammesse, nelle ricostruzioni, scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione senza ricostruzione, (ovvero ammesso il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata da esperti ambientali)

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.6 – grado di intervento a valenza 6

Grigio VAL 6	Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione
-----------------	--

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici di recente costruzione o ricostruzione il cui aspetto formale non è portatore di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri tipologici dei luoghi.

Non sono ammesse scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

Gradi di intervento non ammessi

- Demolizione senza ricostruzione (ovvero ammesso con il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005).

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.7 – grado di intervento a valenza 7

Grigio scuro
VAL 7

Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione a carattere superfetativo

Tali edifici o parti concorrono negativamente nell'immagine globale della scena urbana. Si tratta di porzioni di edifici o elementi formali, parti semplicemente funzionali, di natura superfetativa. Per tali edifici o elementi è prescritta preliminarmente la verifica di conformità urbanistica.

Gradi di intervento non ammessi

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ricostruzione edilizia
- Demolizione
- Sopralzo
- Ampliamento

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.8 – grado di intervento a valenza 8

Bianco
VAL 8

Edifici, porzioni minori o pertinenze la cui valenza è da individuare in sede di progetto di trasformazione da parte dell' U.T.C. anche riguardo alla verifica della regolarità abilitativa

Entro il perimetro del Centro Storico (CS) gli edifici o parti di edifici che non sono stati classificati con alcuna puntuale valenza o la cui sagoma non compare nella cartografia di PGT sono assoggettati a valenza disposta dall'U.T.C. con provvedimento formale su richiesta dell'interessato che deve produrre l'eventuale documentazione probante la liceità dell'edificio per il quale richiede istanza di intervento edilizio.

Gli elementi superfetativi dovranno essere abbattuti.

31.8 - criteri specifici di sostenibilità ambientale

È fatto divieto incrementare la superficie impermeabilizzata; l'uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

Centro Storico Capoluogo (CS)

art. 32 - Centro storico del Capoluogo

CS	Individua il nucleo antico principale del Capoluogo. Le Tav. PR 2a e 2b (Patrimonio storico da tutelare: Classificazione degli interventi edilizi ammessi in centro storico zoom), rappresenta per il centro storico del Capoluogo gli interventi edilizi attuabili.
(Ex A1)	

32.1 – Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti di rilevante valore storico – artistico e monumentale facenti parte del centro storico, quelli vincolati ai sensi del d. lgs n. 42/2004, quelli segnalati dal PTCP della Provincia di Brescia, quelli ritenuti degni di tutela a seguito di indagine conoscitiva. È delimitato da perimetrazione a cerchi rossi e centro nero.

art. 33 - Interventi non ammessi

Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono deducibili dalla **Tav. PR 2b** che per ogni edificio indica l'intervento massimo possibile.

Non è possibile incrementare il numero di unità immobiliari se non garantendo la dotazione di parcheggi così come previsto dall'articolo 30.

Non sono ammessi eventuali cambi di destinazione d'uso a residenziale a tutti i locali con attuale destinazione a direzionale e/o commerciale.

L'aumento di unità immobiliari è subordinato alla previa approvazione di piano urbanistico attuativo (piano di recupero).

Non sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari, (anche se previsti all'interno di strumenti urbanistici attuativi), di fabbricati classificati a "valenza" 1 – 2 – 3, (di cui all'art. 31), ed in generale di tutti gli edifici all'interno del perimetro del Borgo Fortificato del Castrum (tav. PR 2b).

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere esistenti (salvo diverse disposizioni individuate da Ambiti di Recupero).

Non è consentito il recupero di eventuali sottotetti, nemmeno per usi residenziali e direzionali.

Sarà possibile, previo Piano di Recupero, effettuare operazioni di sistemazione igienico sanitaria dei sottotetti esistenti nel centro storico, reimpostando l'inclinazione della copertura e variando l'imposta di gronda fino ad un massimo di cm. 50,00. Si specifica che tale operazione sarà possibile unicamente su prospetti esistenti in corti chiuse e non fronte strada, purchè tale operazione non generi aumento di volume ed aumento di unità immobiliari.

art. 34 - Edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo

Per tali edifici, l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 5.6, ed in particolare:

- rispetto della quota d'imposta delle orditure orizzontali e la totale salvaguardia delle volte;
- il rispetto della forma e delle pavimentazioni tradizionali dei cortili;
- la salvaguardia dei giardini con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate;
- la conservazione delle aree destinate ad orti;
- la conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, ecc.;
- il rispetto altimetrico, planimetrico e dei materiali costituenti l'orditura ed il manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate con modanature intonacate o in legno a vista secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali;
- il rispetto dell'apparato decorativo originario, delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e del tipo di serramenti originali col divieto di nuove aperture e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
- il divieto di creare nuovi balconi;
- il rispetto delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e, qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali;
- la conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi, ecc.);

- il divieto di posare nuovi elementi lapidei salvo l'integrazione di quelli esistenti in caso di non recuperabilità;
- l'inalterabilità delle caratteristiche volumetriche, con il divieto di compensare volumi, salvo che per esigenze connesse alla creazione di volumi tecnici indispensabili.

art. 35 - Edificio assoggettato a ristrutturazione parziale

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 34.

art. 36 - Edificio con possibilità di ristrutturazione edilizia

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 34 con la possibilità di:

- modificare la quota delle orditure orizzontali, non pregiate, di 30 cm rispetto all'imposta attuale, senza incrementare la superficie lorda di pavimento;
- piccolo adattamento solo in altezza delle finestre, conseguentemente agli spostamenti ammessi per i solai, come indicato al punto precedente, senza alterarne la partitura.
- inserire piccoli finestrini sulle facciate interne per aerare ed illuminare eventuali nuovi bagni.

art. 37 - Edifici con possibilità di ristrutturazione edilizia totale

Per tali edifici valgono le norme previste all'art. 34 con le stesse specifiche possibilità ammesse per gli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia" di cui al precedente art. 36.

art. 38 - Edifici assoggettati a ristrutturazione urbanistica

Nelle zone di recupero potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previo Piano di Recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, nonché Piani di Recupero rivolti a singoli compendi immobiliari come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Il Piano di Recupero definirà le modalità di intervento e le nuove destinazioni d'uso, mantenendo le prescrizioni di quanto esposto nei successivi artt. 39, 40 e 41.

Non sono ammessi incrementi di volume oltre quello esistente.

art. 39 – Destinazioni non ammesse in CS

Le destinazioni d'uso non ammesse nel CS sono le seguenti:

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto;
- artigianato di servizio che implichi lavorazioni non compatibili con la destinazione residenziale (rumori molesti, immissioni, ecc.);
- depositi autorimesse ed autoriparazioni;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato di produzione.
- Serre bioclimatiche.

art. 40 - Norme particolari per i Piani di Recupero nel centro storico

40.1 – Piani di Recupero nel CS

Al fine di perseguire un più razionale uso del territorio, la migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti e per riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio del Centro Storico, sarà possibile intervenire sui edifici, (o loro interi isolati) con l'individuazione di "Piani di Recupero Edilizio" e "Piano di Recupero Urbanistico" ai sensi della Legge 05 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strumenti urbanistici avranno l'obiettivo di:

- eliminare destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto del centro storico, per lasciare il posto alla residenza e ad infrastrutture di servizio;
- eliminare tipologie edilizie (capannoni in cemento armato, edifici moderni di nessun pregio architettonico, ecc.) che risultano in contrasto con l'antropologia strutturale del "centro storico";
- salvaguardare e recuperare gli edifici di interesse storico-architettonico.

L'intervento privato all'interno dei "piani di recupero" è disciplinato da apposita convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per definire le destinazioni d'uso, gli interventi sugli immobili, la cessione di spazi di uso pubblico o la loro eventuale monetizzazione, la realizzazione, il completamento o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

40.2 – prescrizioni per il recupero di fabbricati non residenziali

Per i fabbricati del CS a destinazione diversa da quella residenziale è possibile il recupero tramite piano attuativo (Piano di Recupero e Piano di Recupero Urbanistico) della sola superficie coperta a patto che l'operazione complessiva di recupero di tali immobili generi un indice di densità fondiaria di $1 \text{ m}^3 / \text{m}^2$; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero.

Rimangono sempre esclusi dal Piano di Recupero tutti quei volumi generati da strutture, (anche accatastate) che per la loro natura strutturale e tipologica siano assimilabili alle strutture precarie.

40.3 – modalità di intervento in assenza dei Piani di Recupero

In assenza del "piano di recupero" sono ammesse solamente opere di manutenzione di cui ai paragrafi 5.4; 5.5; 5.6; 5.7 contenuti nell'art. 5 delle presenti N.T.A., nonché piani di recupero rivolti a singoli compendi immobiliari come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

art. 41 - Modalità di presentazione dei progetti nel centro storico

Tutte le domande di intervento edilizio su immobili ricadenti nelle zone "CS", con esclusione di quelle relative a manutenzioni ordinarie, dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50, comprendente le piante con le destinazioni d'uso, la pianta della copertura, prospetti esterni, sezioni significative ed in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'edificio, al fine di evidenziare gli elementi costruttivi e tipologici significativi come volte, soffitti lignei, scale, ecc.;
- 2) rilievo del verde con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni, ed ogni elemento esterno caratteristico come muri di delimitazione, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.;
- 3) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 4) progetto esecutivo in scala 1:50 comprendente le piante, sezioni, prospetti con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni ed in rosso delle nuove opere. Eventuali varianti dovranno riportare oltre ai colori convenzionali sopra citati, il colore verde per le opere previste in demolizione nel progetto precedente e non demolite, ed il colore azzurro per le nuove opere previste nel progetto precedente e non realizzate;
- 5) progetto completo in scala 1:50, debitamente quotato, indicante la situazione finale dopo l'intervento con le nuove destinazioni d'uso;
- 6) relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e la descrizione delle finiture di rilievo e di progetto (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti interni ed esterni, tipo di pittura delle facciate, la campionatura dei colori);
- 7) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari costruttivi significativi;
- 8) estratto di mappa del N.C.T.R. aggiornato, esteso per almeno un raggio di 100 ml dall'intervento;
- 9) planimetrie catastali del N.C.E.U.

art. 42 - Modalità di realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione

42.1 – Regole per la realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione

Nel tessuto urbano "CS" la realizzazione dei parcheggi dovrà tenere conto delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali del centro storico e le autorimesse private dovranno attenersi ai disposti della Legge 122 del 24 marzo 1989 come integrata dalla L.R. 22 del 19 novembre 1999:

- 1) **per gli edifici classificati valenza 1 – 2 – 3** è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti macchina, a raso, a condizione che attualmente non siano destinati a giardino, bensì risultino attualmente pavimentati o sistemati in ghiaietto. E' vietata la creazione di posti macchina ai piani terra degli edifici qualora comportino nuovi ampliamenti di aperture nei muri di facciata o portanti, in quanto tali operazioni risultano in palese contrasto con le esigenze di salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali emerse dall'indagine sul Centro Storico. E' consentita la creazione di autorimesse nei locali al piano terra, facenti parte di edifici individuabili come accessori dell'edificio principale, sia per la destinazione (barchesse, deposito carrozze, legnaie, ecc.) che per la conformazione (edifici bassi rispetto all'edificio principale, ubicati nell'ambito del lotto in subordine, ecc.). In tali casi le eventuali nuove aperture di accesso dovranno prioritariamente essere create all'interno dei cortili. I relativi serramenti saranno rivestiti in legno.
- 2) **Per gli edifici assoggettati a "ristrutturazione parziale"** valgono le stesse prescrizioni di cui al punto n. 1.

- 3) **Per gli edifici classificati valenza 4** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto n. 1 relativamente agli spazi di superficie. Sono ammesse autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture nei muri delle facciate rivolti prioritariamente verso gli spazi privati. Tali aperture dovranno avere una larghezza massima di ml 3,00 ed un'altezza massima di ml 2,40, dovranno essere dotate di serramenti rivestiti in legno, risultare inserite armoniosamente con le partiture di facciata e non compromettere locali con elementi architettonici e decorativi importanti.
- 4) **Per gli edifici classificati valenza 5** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto n. 1 relativamente agli spazi di superficie. Sono ammesse le autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture sulle facciate a condizione che risultino inserite armoniosamente con le partiture di facciata e siano dotate di serramenti rivestiti in legno e rivolte prioritariamente verso gli spazi privati.

Per gli edifici di cui ai punti n. 2, 3, e 4 potrà essere ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti nei cortili e la loro ricostruzione, purché legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85, per l'equivalente volume al fine di creare nuove autorimesse. Tali autorimesse dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) essere posizionate in modo da non arrecare danno o disturbo all'edificio principale da cui dovranno essere staccate o nel caso di parziale aderenza non dovranno compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali d'abitazione;
- b) avere altezza inferiore o uguale ai muri di recinzione delimitanti i cortili od ai muri di edifici esistenti a cui vengano addossate;
- c) avere il manto di copertura in coppi;
- d) avere i serramenti rivestiti in legno con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale;
- e) non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate;
- f) qualora comportino l'occupazione di spazio trattato a giardino, dovrà essere adeguatamente sistemata la globalità della superficie al fine di migliorare comunque la qualità dell'ambiente.

Nucleo storico periferico (NS)

art. 43 - Nucleo storico periferico

NS	Individua i nuclei di edifici di interesse storico ed ambientale, strettamente legati all'ambiente agricolo di cui fanno parte. Sono esterni al centro storico del Capoluogo, sparsi nella campagna e collegati fra loro da una caratteristica rete di antiche strade sterrate o comunque a carattere preminentemente agricolo.
(Ex A2)	Le Tav. PR 2a e 2c (Patrimonio storico da tutelare: Classificazione degli interventi edilizi ammessi nei nuclei storici periferici), rappresentano per ciascun nucleo storico periferico gli interventi edilizi attuabili.

43.1 - Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti di rilevante valore storico – artistico e monumentale facenti parte dei nuclei storici periferici, quelli vincolati ai sensi del d.Lgs n. 42/2004, quelli segnalati dal PTCP della Provincia di Brescia, quelli ritenuti degni di tutela a seguito di indagine conoscitiva. È delimitato da perimetrazione a pettine con linea marrone e nera.

art. 44 – Classificazione degli interventi e modalità operative

44.1 – Classificazione degli interventi

Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono deducibili dalla **Tav. PR 2c** che per ogni edificio indica l'intervento massimo possibile.

44.2 – Modalità operative

Il recupero di edifici a fini residenziali precedentemente destinati ad attività agricola può avvenire unicamente previo piano di recupero (Edilizio e Urbanistico) e solo se tale fabbricato risulta accatastato all'Agenzia del Territorio di competenza e dismesso dall'attività agricola da almeno 5 anni, recuperando la superficie esistente fino ad un massimo di 400 m2 di SLP, sempre a condizione che nel Piano stesso sia compreso il recupero di immobili di comprovata destinazione residenziale o vocazione residenziale.

Non è possibile incrementare il numero di unità immobiliari se non garantendo la dotazione di parcheggi così come previsto dall'articolo 30.

L'aumento di unità immobiliari è subordinato alla precedente approvazione di piano di recupero, volto a mantenere o ripristinare la connotazione tipica rurale, eliminando corpi estranei e superfetativi.

44.3 – operazioni ammesse e non ammesse nel Piano di Recupero

Non sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari, (anche se previsti all'interno di strumenti urbanistici attuativi), di fabbricati classificati a "valenza" 1 – 2 – 3 (di cui all'art. 31).

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere esistenti (salvo diversa disposizione con individuati gli Ambiti di Trasformazione).

art. 45 – Interventi non ammessi

Come all'articolo 33

art. 46 - Norme particolari per i Piani di Recupero in zona "NS"

Come all'articolo 40

art. 47 - Destinazioni d'uso non ammesse in zona "NS"

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé;
- edifici commerciali a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio.
- Depositi automezzi ed autoriparazioni;
- Serre bioclimatiche.

art. 48 - Modalità di presentazione dei progetti in zona "NS"

Come all'articolo 41

Tessuti prevalentemente residenziali (TC)

art. 49 - Tessuto residenziale consolidato e di completamento (TC1-r)

TC1-r	Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.
(ex B1)	Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali"

Indice di densità fondiaria:	le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1,20 mc/mq.
Distanze dai confini:	è ammessa la costruzione a confine solo nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 5,00.
Arretramento dalle strade:	l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.
Distacco tra edifici:	è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
Altezza massima:	ml 6,50
Percentuale lotto a verde profondo:	come prescritto all'art. 6.1

49.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC1-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
- Serre bioclimatiche.

49.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC1-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC1-r per i fabbricati a destinazione diversa dalla residenziale è possibile il recupero a patto che l'operazione complessiva generi un indice di densità fondiaria non superiore a quello generale del tessuto edilizio consolidato; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero, e comunque sempre tramite PdR, così come l'aumento di unità residenziali in lotti già edificati.

art. 50 - Tessuto collinare residenziale di completamento (TC2-r)

TC2-r	Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.
(ex B2)	Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali"

Indice di densità fondiaria:	le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,75 mc/mq.
Distanze dai confini:	è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 7,50.
Arretramento dalle strade:	l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 7,50; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.
Distacco tra edifici:	è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 15,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
Altezza massima:	ml 6,50
Percentuale lotto a verde profondo:	come prescritto all'art. 6.1

50.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC2-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
- Serre bioclimatiche.

50.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC2-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC2-r per i fabbricati a destinazione diversa dalla residenziale è possibile il recupero a patto che l'operazione complessiva generi un indice di densità fondiaria non superiore a quello generale del tessuto edilizio consolidato; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero, e comunque sempre tramite PdR, così come l'aumento di unità residenziali in lotti già edificati, e comunque sempre tramite PdR, così come l'aumento di unità residenziali in lotti già edificati.

art. 51 - Tessuto collinare turistico di completamento (TC3-r)

TC3-r	Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.
(ex B3)	Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali"

Indice di densità fondiaria:	le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,50 mc/mq.
Distanze dai confini:	è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 10,00.
Arretramento dalle strade:	l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 10,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.
Distacco tra edifici:	è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 20,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
Altezza massima:	ml 4,50
Percentuale lotto a verde profondo:	come prescritto all'art. 6.1

51.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC3-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
- Serre bioclimatiche.

51.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC3-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC3-r per i fabbricati a destinazione diversa dalla residenziale è possibile il recupero a patto che l'operazione complessiva generi un indice di densità fondiaria non superiore a quello generale del tessuto edilizio consolidato; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero, e comunque sempre tramite PdR, così come l'aumento di unità residenziali in lotti già edificati.

art. 52 - Tessuto residenziale in fase di completamento (TC4-r)

TC4-r	Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.
(ex C parte)	Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali"

Indice di densità fondiaria:	le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1 mc/mq.
Distanze dai confini:	è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 5,00.
Arretramento dalle strade:	l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.
Distacco tra edifici:	è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.
Altezza massima:	ml 6,50
Percentuale lotto a verde profondo:	come prescritto all'art. 6.1

52.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC4-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privé.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
- Serre bioclimatiche.

52.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC4-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC4-r per i fabbricati a destinazione diversa dalla residenziale è possibile il recupero a patto che l'operazione complessiva generi un indice di densità fondiaria non superiore a quello generale del tessuto edilizio consolidato; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero, e comunque sempre tramite PdR, così come l'aumento di unità residenziali in lotti già edificati.

Tessuto urbano prevalentemente produttivo

art. 53 - Tessuto produttivo consolidato (PC)

PC	Sono ammesse le attività produttive, nonché le attività di spaccio aziendale, per commercializzazione di produzioni proprie, gli uffici ed i magazzini ad esse collegate. All'interno di ogni lotto è consentita la realizzazione di spazi per la residenza pertinenziale all'attività.
(Ex D1)	

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito precisati: e, qualora espressamente indicato dalle tavole di PGT, previo permesso convenzionato.:

Rapporto di copertura:	1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria
Indice di utilizzazione fondiaria:	0,75 mq/mq
Distanza dai confini:	D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti
Altezza massima:	ml 9,00
Arretramento dalle strade:	D=H e mai inferiore a ml 5,00, fatti salvi gli arretramenti prescritti nei Piani Esecutivi ed il mantenimento di allineamenti preesistenti
Percentuale del lotto a parcheggi:	10%
Percentuale del lotto a verde:	10% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti (verde pubblico in caso di piano esecutivo)

Per gli edifici residenziali esistenti non di pertinenza di attività produttive potranno essere ammessi i seguenti interventi di cui all'art. 5: da 5.4 a 5.13. Non sono ammessi frazionamenti finalizzati all'ottenimento di più unità abitative all'interno dello stesso immobile.

Qualsiasi permesso convenzionato potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto o percolanti su piazzali adibiti a stoccaggio di materiali inquinanti e delle emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali.

art. 54 - Destinazioni d'uso non ammesse

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club;
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo.
- nuovi insediamenti di attività classificate o giudicate insalubri / pericolose e/o a forte impatto inquinante, anche di carattere acustico.
- Serre bioclimatiche.

art. 55 - Criteri specifici di sostenibilità ambientale

Qualsiasi intervento edilizio su edifici esistenti, soggetto ad autorizzazione o permesso convenzionato, è ammesso purché venga garantita la percentuale del lotto a verde con la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di un albero ogni 300 mq di superficie scoperta lungo il perimetro di proprietà, che a giudizio dell'Amministrazione comunale presentino l'esigenza di essere mascherati per limitare l'impatto visivo dovuto agli ingombri degli edifici o allo stoccaggio di materiali; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive, con l'inserimento di opere di mitigazione dell'impatto acustico per le aree che risultano adiacenti alle zone residenziali esistenti o previste; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e solo successivamente convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette ad inquinamento dovranno essere smaltite localmente.

Per ogni nuovo insediamento dovranno essere previsti interventi di mitigazione e compensazione lungo il lati dei lotti di pertinenza confinanti con strade pubbliche e canali della rete idrografica superficiale, tramite l'inserimento di fasce piantumate con siepi, arbusti e alberi ad alto fusto di essenze autoctone a distanze concordate e compatibili con le altre attività e con la viabilità.

art. 56 – Prescrizioni particolari per il tessuto urbano produttivo

Per ogni attività⁴, insediata nel presente tessuto urbano a carattere produttivo consolidato, è data la possibilità di realizzare al massimo n° 1 residenza, (con superficie massima di 150 m²), e comunque corrispondente alla superficie coperta di capannone di 750 m², **oppure di 1.500,00 mq di area produttiva.**

art. 56.2 – Destinazione commerciale per il tessuto urbano produttivo

Viene data la possibilità di destinare a commerciale la percentuale massima del 25% della superficie coperta (SC) realizzabile nel "Lotto A parte a" e "Lotto E". Si segnala la possibilità di ripartire tale percentuale indistintamente sui predetti lotti, in funzione delle specifiche esigenze, determinando la superficie di vendita massima in 400 mq.

Ulteriori destinazioni non ammesse:

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club;
- centri commerciali, supermercati in genere compreso alimentari;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo.
- nuovi insediamenti di attività classificate o giudicate insalubri / pericolose e/o a forte impatto inquinante, anche di carattere acustico.
- Serre bioclimatiche.

⁴ Ovvero per ogni intestatario di partita iva.

Tessuti urbani per pubblici servizi

art. 57 – Tessuti urbani destinati a pubblici servizi (SP)

SP	Comprendono le aree interne al tessuto urbano consolidato destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno di tali zone devono essere conformi alle norme e direttive del Piano dei Servizi.
(Ex F)	

Le tipologie di servizi pubblici sono le seguenti:

- attrezzature di interesse comune;
- scuole materne e scuole dell'obbligo;
- giardini pubblici e verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo;
- attrezzature sportive non spettacolari;
- parcheggi relativi ai servizi suddetti;
- aree PEEP ed EEP.
- Serre bioclimatiche.

Sono inoltre ricomprese le infrastrutturazioni del sottosuolo, del Piano Urbano Generale dei servizi nel Sottosuolo, (PGUSS), ove presente, (art 9 comma 8 LR 15/2005).

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono vincolate a tale destinazione e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri di lottizzazioni Piani Urbanistici Esecutivi, dovranno essere reperite le zone SP relative, dimensionate secondo le indicazioni del PdS.

Per tali aree, la convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione gratuita in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo oltre l'onere di quota parte delle opere (urbanizzazioni secondarie) a carico del lottizzante.

La localizzazione delle aree SP nella planimetria di PGT, ha valore prescrittivo ed in sede attuativa potranno ammettersi solamente modeste rettifiche alla conformazione delle aree stesse.

L'eventuale destinazione specifica delle aree SP sulla tavola di PGT è da intendersi programmatoria e non vincolante per l'Amministrazione Comunale che nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, potrà precisarne l'uso con deliberazione del C.C. e successivo inserimento nel PdS.

56.1 - Servizi ed attrezzature pubbliche nel centro storico

Nell'ambito della zona SP oltre alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico già esistenti che si intendono confermate, potranno essere reperite nell'ambito dei Piani di Recupero ulteriori aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche in funzione delle esigenze connesse o conseguenti ai singoli episodi e nell'interesse generale.

In alternativa alla cessione delle aree per standard urbanistici, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga vantaggioso per la collettività, si potrà procedere alla monetizzazione.

56.2 - Servizi ed attrezzature pubbliche all'esterno del centro storico

La zona SP è destinata ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera comunità.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti d'interesse pubblico potrà essere altresì consentita - in casi particolari - ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con le previsioni cartografiche del PGT e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso e organico.

In alternativa alla cessione delle aree per standards urbanistici, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga vantaggioso per la collettività, si potrà procedere alla monetizzazione.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

zone SP-ic: *attrezzature religiose, sociosanitarie, socioculturali, uffici pubblici.*

Le zone SP-ic comprendono i servizi:

- religiosi;
- socio-sanitari;
- amministrativi
- per l'ordine pubblico;
- socio-culturali;
- altri servizi.

Sono consentiti, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione nonché l'ampliamento e la nuova costruzione.

Tali attrezzature, saranno sistemate, ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio, preferibilmente in edifici esistenti di interesse ambientali e storico. I centri socioculturali, e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

zone SP-is: *scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.*

Sono consentiti, oltre all'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione, anche l'ampliamento e le nuove costruzioni.

Per gli insediamenti con destinazione non conforme alle previsioni del PGT, sono consentiti, nell'ambito delle destinazioni esistenti, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

E' consentita l'intercambiabilità della destinazione d'uso nell'ambito delle attrezzature scolastiche.

zone SP-pgs: *aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport*

Comprendono:

- a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno, non recintato, per il gioco libero (prati per il gioco a palla, ecc.). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc., con altezza non superiore a ml 4,50.
- b) verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni.

E' esclusa qualsiasi edificazione, ad eccezione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi. Tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile, con altezza massima di ml 4,00 fuori terra, tranne eccezioni dovute a particolari esigenze.

Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali;

- c) aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità.

Saranno preferibilmente ubicati, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici.

Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 1357 del 21/12/1955 (palestre, gradinate, trampolini ecc.) non potrà superare i ml 4,50.

Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

zone SP-p: *parcheggi*

All'interno delle zone **SP-is** e **SP-p**, ma in posizione perimetrale, dovranno essere previsti parcheggi nella misura del 10% dell'area o comunque non inferiore a 5 mq per ogni spettatore previsto.

I parcheggi andranno realizzati a raso e piantumati con essenze d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq.

Ambiti per attrezzature tecnologiche

art. 58 – Ambiti destinati ad attrezzature tecnologiche (A-tec)

A-tec	Comprendono le aree interne o esterne al tessuto urbano consolidato destinate ad attrezzature tecnologiche. Le tipologie di attrezzature tecnologiche a servizio della comunità sono le seguenti: a. attrezzature civili, socio-culturali, sanitarie di interesse locale; b. depuratori per fognature; c. centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche; (solo su proprietà comunali) d. isola ecologica; e. impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua; f. attrezzature al servizio del trasporto e della strada (distribuzione carburanti), con gli indici e le prescrizioni di cui al successivo art. 58
(Ex ST)	
Distanze degli edifici dai confini:	D=H e mai inferiore a ml 10,00 per le attrezzature di cui alla lettera a); D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00 per quella alle lettere b), c), d), e) ed f).
Arretramento dalle strade:	da stabilirsi a cura del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M. 01/04/1968 per le attrezzature di cui alla lettera a), b), c) e d).
Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti:	adeguati all'esigenza dell'impianto.
Recintazioni:	nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recintazioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.
Uf max:	0,75
Rc max:	50%
H max:	quella necessaria per i volumi tecnici

Le cabine elettriche potranno essere realizzate in deroga alle volumetrie e alle distanze tra confini e fabbricati, ma nello stesso tempo non potranno costituire elementi da cui calcolare distanze per successivi fabbricati.

In ogni caso la localizzazione in un ambiente di particolare valenza paesaggistica e la distanza da preesistenze con valore storico artistico dei manufatti tecnici, devono essere sottoposte a valutazione paesaggistica.

58.1 - modelli di intervento e procedure di attuazione

E' prescritta la sottoscrizione di apposita convenzione per gli impianti realizzati e gestiti da privati, tale atto dovrà regolare le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso delle attrezzature da realizzare.

art. 59 - Norme speciali per distributori di carburante

art. 59.1 - Distributori di carburante

I nuovi distributori di carburante, sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, ne da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica urbana.

Non sono ammessi nuovi distributori su suolo pubblico (compresi i marciapiede ed i percorsi pedonali), in zone classificate TC (salva esplicita previsione dell'Ambito di Trasformazione) e nelle strade residenziali di quartiere.

Possono essere ammessi (in via precaria) nuovi distributori anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade purché in aree a bassa sensibilità paesistica.

I distributori di carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, piccoli magazzini, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, ed altre attività), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

rapporto di copertura:	massimo 1/30 (un trentesimo), escluse le pensiline.
altezza massima:	ml 4,00
indice di densità fondiaria:	0,10 mc/mq (escluse le pensiline)
distanza dai confini:	minima ml 5,00
arretramento dalle strade:	minimo ml 10,00.

I lotti dovranno avere dimensione massima di 4.000 mq con profondità massima utilizzabile di ml 50,00 dal confine di proprietà stradale, ancorché ricadente in zona agricola.

La realizzazione dei volumi annessi all'impianto secondo gli indici suddetti comporta la saturazione dell'area di pertinenza che non può pertanto essere utilizzata ulteriormente in quanto "esausta".

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

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

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.

Piste ciclopedonali

art. 60 – Piste e percorsi ciclopedonali di fruizione paesistica

Il Piano delle Regole individua i tracciati di possibili percorsi ciclopedonali, (così come riportati nel PdS e nelle schede direttive degli Ambiti di Trasformazione), al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato.

I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi nell'ambito dei piani urbanistici attuativi in convenzione con l'A.C. ; è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopedonali in sede di predisposizione del piano, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.

Su tali aree attraversate dal tracciato ciclopedonale è comunque posto un vincolo di salvaguardia che le renderà inedificabili per una fascia di 15,00 m.

Titolo III - ambiti di valore storico paesaggistico - ambientale ed ecologici

art. 61 - Corridoi ecologici

Comprendono aree con significativa sensibilità paesistico-ambientale. (con valenza paesistica 3 - 4 – 5, di cui alle Tav. DP 10)

Gli interventi di trasformazione in questi ambiti devono essere finalizzati al recepimento delle seguenti attenzioni prioritarie:

- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti di primo livello della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità, tramite la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;
- tutela degli elementi tradizionali della struttura agrari quali: maglie poderali ed elementi della rete irrigua attraverso il mantenimento delle cortine verdi e la ricostruzione degli ambienti degradati;
- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica.

Ed inoltre si devono sostenere azioni volte a:

- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento di tali segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta e le strade poderali sterrate al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

art. 62 - Ambiti a rischio archeologico

Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi della L.n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.

Le attività di trasformazione edilizia e urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, salvo quelli legati alla conduzione dei fondi agricoli purché questi vengano realizzati a una profondità non superiore a 1,00 m, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente per territorio e i lavori di scavo devono essere seguiti dalla stessa o da un suo delegato; eventuali scavi a profondità devono essere eseguiti con particolare cura per evitare danni ai reperti.

Chiunque nel corso di interventi di trasformazione edilizia o di movimenti di terra porti alla luce tracce, elementi, opere o manufatti che possano rivestire interesse archeologico, storico o artistico, è tenuto a sospendere i lavori e darne comunicazione al Sindaco il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza. I lavori non potranno essere ripresi prima del benestare della stessa Soprintendenza, che dovrà comunque pronunciarsi entro 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

art. 63 - Manufatti idraulici

Gli interventi di manutenzione dei manufatti idraulici di antica realizzazione, fatte salve le disposizioni del Consorzio di Bonifica e di Irrigazione competente, devono tendere al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche tecnologiche e costruttive dei manufatti stessi.

art. 64 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi di trasformazione da realizzare nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato dovranno essere conformi alle prescrizioni dello studio di verifica della compatibilità geologica della pianificazione comunale e in particolare attenersi a quanto prescritto nei titoli VI *aree speciali*.

È inoltre vietata ogni tipo di edificazione nei seguenti ambiti:

- all'interno della fascia di rispetto a tutela delle aste fluviali dettati dalla ex Legge Galasso 431/85 sostituita dall'art.142 lett. c del D.L. 42/2004, per 150 m. da ciascuna sponda;
- nelle fasce di rispetto del "Reticolo Idrico Minore" (di esondazione).

art. 65 - Verde monumentale e paesistico ambientale

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature ad alto fusto di valore monumentale esistenti.

In tutte le zone edificabili si dovranno pertanto ubicare le costruzioni e le opere di urbanizzazione in modo da rispettare gli alberi esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui ciò sia assolutamente inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco e comporta la piantumazione di sostituzione in numero e dimensioni ed essenze fissate di volta in volta.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

art. 66 - Vegetazione rilevante

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature ad alto fusto esistenti, nonché delle alberature e della vegetazione caratterizzanti i rivali e l'orditura e suddivisione delle campagne.

Al fine di favorire la conservazione del patrimonio arboreo esistente è vietata la capitozzatura di alberature già governate ad alto fusto; l'abbattimento di alberi ad alto fusto, di specie autoctone, di età presumibile superiore a 50 anni è consentito solo per comprovati motivi derivanti dalle condizioni fitosanitarie degli stessi, che dovranno essere documentate con apposita relazione firmata da tecnico abilitato, o per motivi di sicurezza nel caso di alberature poste in prossimità delle abitazioni e attrezzature aziendali.

Si ripropone a seguire la tabella delle specie arboree ed arbustive autoctone nel Comune di Pozzolengo, di cui all'art. 181 del R.E.

Specie adatte per alberature stradali		
Pioppo cipressino	(Populus nigra var. italica)	indicato per le zone pianeggianti
Quercia rossa	(Quercus rubra)	anche se non autoctona, adatta per il bel portamento e la crescita molto rapida.
Bagolaro	(Celtis australis)	si adatta bene ai terreni sassosi, ghiaiosi e poveri
Platano	(Gen. Platanus)	nell'ultimo decennio è soggetto a grave fitopatia
Acer riccio	(Acer Platanoides):	per il bel portamento ed il rapido accrescimento si presta alla sostituzione delle specie autoctone.
Ippocastano	(Aesculus hippocastanum):	la caduta di frutti e semi maturi, può creare inconvenienti alle auto in sosta
Tiglio	(Gen. Tilia)	i succhi resinosi che lascia cadere durante la fioritura lo rendono poco adatto alle zone di parcheggio e sosta.
Ligustrus		
Alberi adatti alla formazione di barriere		
Carpino bianco	(Carpinus betulus)	adatto per la notevole capacità di ributtare del ceppo
Acer campestre	(Acer campestre)	specie a lento accrescimento
Orniello	(Fraxinus ornus)	specie a rapido accrescimento
Biancospino	(Crataegus monogyna)	adatto alla formazione di siepi impenetrabili
Ciliegio canico	(Prunus mahaleb)	
Scotano	(Cotinus coggygria)	
Sanguinella	(Cornus sanguinea)	
LE QUATTRO ULTIME SPECIE, SONO ARBUSTI TIPICI DEI BOSCHI DELLA COLLINA MORENICA.		

Alberi adatti alla formazione di parchi e giardini (oltre a tutte le specie precedenti)		
Pioppo bianco	(Populus alba)	dalle caratteristiche foglie bianche
Carpino nero	(Ostrya carpinifolia):	ben si adatta ai terreni rocciosi e calcarei
Roverella	(Quercus pubescens)	è uno degli alberi caratteristici dei boschi della collina
Olmo campestre	(Ulmus campestris o U. minor):	affetto da grave fitopatia, può essere sostituito con l'Olmo siberiano.
Frassino	(Fraxinus excelsior):	grande albero slanciato a chioma leggera
Acacia		albero a chioma leggera
Ligustrus	sono inoltre adeguate numerose piante da frutto come ciliegi, mandorli e noci.	

Tale norma non si applica nel caso di alberi ad alto fusto specificamente piantumati per arboricoltura da legno con tipico impianto a filari, come ad esempio a pioppeto.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Titolo IV - aree destinate all'agricoltura

Principi e norme generali

art. 67 - zone agricole

art. 67.1 - definizione

Si definiscono tessuti agricoli gli ambiti del territorio comunale che sulla base delle analisi preliminari e della situazione attualmente esistente risultano prevalentemente destinati all'attività agricola, e che a tale destinazione devono essere riservati.

art. 68 - obiettivi e finalità delle trasformazioni

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive.

L'edificazione in questi ambiti deve essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare il patrimonio edilizio esistente: evitando possibilità di inquinamento di varia natura e riducendo al minimo indispensabile l'occupazione di suolo produttivo per la realizzazione di nuovi edifici.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico – ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario (alberi isolati di cui all'art. 66).

art. 69 - destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree agricole

art. 69.1 – Principi generali

La vocazione funzionale prevalente è agricola, praticata nelle accezioni vitivinicole, seminativo-irrigua, ed allevamento (anche di vacche da latte), inoltre importante è la vocazione agrituristica; gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Negli edifici rurali esistenti si possono quindi svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalla Legge nazionale del 05.12.1985 n.730 e sue modifiche e integrazioni e dalla legge regionale n.3/1992; possono essere utilizzati per attività agrituristica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.

Sul territorio comunale non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso esistenti relative ad allevamenti zootecnici sono ammesse. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate all'incremento del numero dei capi bovini per allevamenti di vacche da latte esistenti sono ammesse nel rispetto della normativa vigente rispetto al numero dei capi, e purché siano rispettate le norme sulle distanze stabilite dal Regolamento di Igiene (vedi tabella art. 69.2)

art. 69.2 – Principio di reciprocità

Il regolamento di Igiene tipo vigente nella Provincia di Brescia, dispone che in caso di variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti, anche se ricadenti in Comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che vengono di seguito specificate secondo il Principio della Reciprocità inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi.

In relazione a quanto sopra, si stabilisce fin d'ora, che gli interventi di nuova destinazione residenziale, commerciale e attività terziaria, la costruzione successiva di edifici ed il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi, situati nell'ambito del centro abitato (centro urbano) non sono soggetti al vincolo di reciprocità (Regolamento di igiene tipo Titolo terzo Capitolo X) nei confronti degli allevamenti la cui area di rispetto comprenda in parte od in toto il centro abitato. Per tali interventi vale il vincolo della distanza già esistente, ovvero della minore distanza misurata reciprocamente tra ciascun punto del perimetro interessato dall'allevamento e quello delle costruzioni già esistenti. Ovvero le variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, la costruzione successiva di edifici o il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi situati nel centro abitato dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti garantendo il rispetto delle distanze minime già esistenti.

Le abitazioni degli addetti all'azienda devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a m 20,00 dagli impianti di allevamento.

art. 69.3 – prescrizioni per l'edificato agricolo

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi è ammessa per interventi di recupero del *patrimonio edilizio* esistente *originariamente utilizzato per scopi abitativi* dismessi da almeno 5 anni dall'attività agricola mediante piano attuativo di recupero e Piano di Recupero Urbanistico.

Per quanto riguarda i manufatti originariamente utilizzati come *edifici accessori* (fienili, barchesse o stalle), è possibile procedere al loro recupero (mediante piano di recupero) solo se:

- il piano contenga una porzione di fabbricato già destinato a residenziale;
- non sono più a servizio dell'azienda agricola (dimesi) da almeno 5 anni;
- siano regolarmente accatastati al civile presso la competente Agenzia del Territorio;
- non siano assimilabili alle strutture precarie per tipologia e/o caratteristiche strutturali;
- Se verificato il pagamento dell'ICI per almeno un anno.

Di tali edifici accessori è recuperabile a scopo civile la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente, e fino ad un limite massimo di 400 m². Devono inoltre essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene e piano attuativo convenzionato.

E' comunque soggetto a Piano di Recupero ogni intervento che preveda l'ottenimento di unità immobiliare in numero maggiore dell'esistente;

L'attività agrituristica, ai sensi della normativa vigente, non è ammessa quale attività "principale" ma solo a supporto di quella agricola. Inoltre l'attività agrituristica è esercitabile solo entro immobili esistenti, (eventualmente recuperati), e storicamente adibiti ad attività agricole (da almeno anni 20). Non è permessa l'attività agrituristica in immobili minori e/o in ampliamento di esistenti.

art. 69.4 – prescrizioni per edificato a destinazione non agricola

La trasformazione del patrimonio edilizio produttivo esistente è ammesso con permesso di costruire convenzionato, salvi i casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo o individui specifici ambiti di trasformazione.

In particolare ci si riferisce a fabbricati localizzati in ambito agricolo a preminente destinazione produttiva, artigianale o commerciale, per i quali è ammesso l'incremento fino al 50% della superficie coperta fino ad un massimo di 500 m².

art. 69.5 – prescrizioni e considerazioni finali

Gli incrementi e/o recuperi (di cui ai commi precedenti) possono essere realizzati anche in tempi successivi, purché non venga superato il limite massimo indicato per ciascun intervento; tali interventi devono essere registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti.

art. 69.6 – Interventi di mitigazione

Negli interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati), della stessa proprietà e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento.

Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14 - 16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

art. 70 - nuova edificazione

art. 70.1 – Casi di ammissibilità

Nel tessuto agricolo nuovi interventi edilizi sono ammessi esclusivamente in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o alle strutture agricolo-produttive, osservando comunque la sussistenza di azienda agricola con superficie aziendale minima di 15 ha.

Quindi solo nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente ed esclusivamente dall'imprenditore agricolo titolare dell'azienda agricola e nel rispetto di alcuni requisiti minimi.

I nuovi fabbricati destinati all'allevamento di animali devono essere costruiti nel rispetto delle distanze minime previste dal regolamento di Igiene, degli indici edilizi previsti per i tessuti di territorio destinati all'agricoltura, e delle prescrizioni che seguono.

La necessità di realizzare nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità (dal punto di vista dimensionale, economico e gestionale) di nuove costruzioni.

art. 70.2 – Piano aziendale

Il piano aziendale, di cui all'art. 70.1, è redatto da un tecnico abilitato del settore nel rispetto di alcuni parametri⁵ e contiene in particolare:

- a) certificazione di iscrizione all'anagrafe del Settore Primario;
- b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali INPS, (no pensionati);
- c) descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali; (come quanto prescritto all'art. 60, 2° comma della LR12/2005).

art. 70.3 – mitigazione degli impatti

Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- scelta di materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate;
- conservare, per quanto possibile, le piante esistenti e mettere a dimora specie arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle tipiche;
- oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calce struzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.).

art. 71 – Prescrizioni per le strutture dismesse da oltre cinque anni dall'attività agricola.

art. 71.1 obiettivi e finalità

Tali edifici potranno essere oggetto degli interventi così come previsti dalla normativa vigente esclusivamente previo Piano di Recupero (ex Legge 457/1978) volto a mantenere o ripristinare la connotazione tipica rurale eliminando corpi estranei o superfetativi anche mediante ristrutturazione edilizia od urbanistica.

Il recupero di edifici a fini residenziali precedentemente destinati ad attività agricola può avvenire solo se tale fabbricato ha dimesso l'attività agricola da almeno 5 anni, se regolarmente accatastato al civile presso la

⁵ Superficie agricola utilizzata (SAU), in rapporto alla superficie territoriale Comunale (STC), produzione lorda vendibile (PLV), ecc., oltre ad ogni altro dato necessario alla descrizione dei fattori produttivi, unità lavorative, ecc, al fine di fornire un bilancio compiuto dell'azienda agricola.

competente Agenzia del Territorio e se risulta presso il competente Ufficio comunale il pagamento dell'ICI da almeno un anno. Sarà possibile recuperare la superficie lorda di pavimento esistente fino ad un massimo di 400 m2.

I fabbricati accessori assimilabili alle strutture precarie per tipologia e/o caratteristiche strutturali non possono essere inseriti nelle superfici coperte recuperabili.

E' soggetto comunque a Piano di Recupero ogni intervento che preveda l'ottenimento di unità immobiliari in numero maggiore dell'esistente.

Potranno essere autorizzati con Permesso di Costruire diretto:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici già attualmente abitativi o nei quali vi sia traccia di precedente destinazione abitativa, con la possibilità di aumentare la s.l.p. del 30% da ricavarsi esclusivamente in strutture contigue anche non a destinazione abitativa;

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste/ammesse nell'ambito considerato.

art. 71.2 prescrizioni particolari

Tutti gli interventi edilizi soggetti permesso convenzionato comportano la messa a dimora e la cura di essenze arboree autoctone in misura e localizzazione tali da amalgamare il nuovo intervento con l'ambiente circostante per mitigarne l'impatto.

Sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno se non strettamente necessari alla conduzione del fondo, previa autorizzazione edilizia.

E' vietato qualsiasi tipo di pavimentazione o di modifica che renda non coltivabile lo strato di terreno vegetale e alteri lo stato del terreno stesso. La facoltà di modificare la permeabilità e le caratteristiche vegetali del terreno è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e parcheggi, nel qual caso il sottofondo sarà almeno di tipo semipermeabile con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale.

I muri di cinghionamento e le opere ad essi connesse vanno mantenuti e ripristinati con le stesse caratteristiche estetiche originali o tipologico-storico locali.

Sono vietate le nuove recinzioni con muratura, ad eccezione di quelle che ripristinano o completano soluzioni tipologiche esistenti, o cancellata di qualsiasi tipo.

Sono ammesse staccionate, recinti in legno e simili a seguito di regolare richiesta di autorizzazione.

Vanno conservate e mantenute le opere per la regimazione e deflusso delle acque.

Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite con essenze opportune e compatibili con l'ambiente.

art. 71.3 Destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- Tracciati/piste per sport motoristici;
- Serre bioclimatiche.

art. 72 - modelli di intervento e procedure di attuazione

Tutti gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo, e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Il permesso di costruire convenzionato è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Ambiti del tessuto agricolo

Gli articoli che seguono si intendono ad integrazione di quanto prescritto negli artt. da 67 a 72, che mantengono tuttavia carattere di prevalenza in caso di incongruità e/o sovrapposizione con gli articoli d'ambito che seguono.

art. 73 - ambito del tessuto agricolo collinare di sommità dei cordoni morenici

TA1	Comprende il tessuto agricolo di cui al sistema di sommità dei cordoni morenici e manifesta incidenza visuale.
(Ex E1)	

art. 73.1 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA1 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

Le destinazioni ammesse in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

art. 73.2 Ampliamenti di fabbricati esistenti

Per gli edifici esistenti è consentito, per una sola volta:

- A. **ABITAZIONI**: l'ampliamento del 10% della s.l.p. residenziale esistente, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 50 m². Questi i parametri urbanistici per le abitazioni:

distanza dai confini:	per gli ampliamenti: almeno ml 5,00
distanza dalle strade:	almeno ml 10,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti
altezza massima:	2 piani fuori terra non oltre il sistema dei tetti contigui.

- B. **ATTREZZATURE AGRICOLE**: l'ampliamento del 50% della Superficie Coperta dei fabbricati già agricoli ed attualmente utilizzati e censiti al servizio dell'attività agricola, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 300 m². Questi i parametri urbanistici per le attrezzature agricole:

distanza dai confini:	ml 10,00
distanza dalle strade:	ml 20,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nelle tavole di PGT
altezza massima:	ml 6,00

art. 73.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuini tipologico locale.

L'incremento delle unità immobiliari è ammesso esclusivamente per soddisfare "dimostate esigenze" di soddisfacimento di abitazione dell'imprenditore agricolo.

art. 73.3 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privè;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici;
- Serre bioclimatiche.

Per gli edifici con destinazione "non ammessa" sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai "Principi e norme generali" di cui al titolo IV "aree destinate all'agricoltura" delle presenti NTA.

art. 74 - ambito del tessuto agricolo di fondovalle con aree umide e corsi d'acqua

TA2	Comprende aree delimitate dalle emergenze delle colline moreniche del Garda, la cui conformazione lievemente concava è spesso caratterizzata dalla presenza di corsi d'acqua (fiume Redone) e da stagni con peculiari esempi di flora e fauna.
(Ex E2)	

art. 74.1 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA2 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

Le destinazioni ammesse in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

È consentito il computo dell'area di tale ambito (TA2) a scopi edificatori con la traslazione dei relativi volumi in altri tessuti agricoli diversi dal presente e utilizzando i seguenti parametri urbanistici:

A. residenza al servizio dell'azienda agricola: è ammessa su una superficie minima aziendale, di 15 ha:

densità fondiaria:	0,02 mc/mq
altezza massima:	ml 6,00
distanza minima dai confini:	ml 10,00
distanza minima dalle strade:	ml 20 salvo diverse indicazioni della tavola elle "fasce di rispetto stradale"

B. attrezzature al servizio dell'agricoltura:

rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
altezza massima:	ml 6,00
distanza minima dai confini:	ml 20,00
distanza minima da altri tessuti comunali ad esclusioni di quelli agricoli	Vedasi regolamento locale d'igiene e art. 66.2
distanza minima dalle strade:	ml 20,00 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale".
distanza minima dalle abitazioni rurali per stalle, silos orizzontali e concimaie:	ml 25 fatte salve maggiori distanze stabilite dal regolamento regionale d'igiene.

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse, ed in osservanza dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Nel caso di aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente PGT sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20 % della S.l.p. per comprovate esigenze di adeguamento igienico e tecnologico.

Per gli edifici esistenti con destinazione non ammessa sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come definite all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

art. 74.2 prescrizioni particolari

Qualora strutture funzionali ad un'azienda agricola insistenti in tessuto urbano consolidato vengano dismesse, l'azienda stessa potrà beneficiare di un ampliamento per una sola volta delle attrezzature eventualmente esistenti in tessuto agricolo per una superficie massima di mq. 300, ciò a prescindere dai parametri tipici della zona.

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, secondo comma della L.R. 12/2005

art. 75.3 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici;
- Serre bioclimatiche.

art. 76 - ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione

<h1>TA3</h1>	È costituito dall'area pianeggiante intorno a quota 100 metri ad ovest del Capoluogo; dall'area a nord del Capoluogo caratterizzata dalle pregiate colture vitivinicole del "Lugana"; e dall'area sud, sud-est di giunzione ai tessuti urbanizzati.
(Ex E3 – E4 – E5)	

art. 76.1 destinazioni ammesse

Le destinazioni **ammesse** in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

- A. Residenza a servizio dell'Azienda Agricola: è ammessa su una superficie minima aziendale di almeno 15 ha con i seguenti indici;

TA3	
densità fondiaria:	0,02 mc/mq
altezza massima:	ml 6,00
distanza minima dai confini:	ml 10,00
distanza minima dalle strade:	ml 20 salvo diverse indicazioni della tavola elle "fasce di rispetto stradale"

- B. Attrezzature a servizio dell'agricoltura, con i seguenti indici;

TA3	
rapporto di copertura:	0,05 mq/mq
altezza massima:	ml 5,00
distanza minima dai confini:	ml 20,00
distanza minima da altre zone omogenee (escluse le "E"):	Vedasi regolamento locale d'igiene
distanza minima dalle strade:	ml 20,00 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale"

art. 76.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuini tipologico locale.

art. 76.3 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;

- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici.
- Serre bioclimatiche.

Per gli edifici con destinazione “non ammessa” sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai “Principi e norme generali” di cui al titolo IV “aree destinate all'agricoltura” delle presenti NTA.

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

E' consentito, per il computo dei volumi, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

I riporti di terreno ammessi, saranno acconsentiti unicamente previo utilizzo di materiale autoctono, e dovranno rispettare un rilevamento massimo di un metro (inteso come riporto o scarifica) dalla quota esistente.

art. 77 - ambito del tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico

TA4	Tessuti di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico.
(1)	I presenti tessuti ricomprendono le aree: 1. Individuate dal vincolo ex lege 431/'85 e 1497/'39 ad esclusione dei nuclei abitati, centri edificati e case sparse il cui ambito cortivo è posto a ridosso del confine o insiste in ambito estraneo alle caratteristiche fondative del vincolo; 2. Aree di particolare rilevanza paesaggistica e di pregio ambientale, anche d'interesse storico di origine risorgimentale che l'A.C. intende preservare e tutelare.

art. 77.1 prescrizioni per il tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico

Per tali aree definite TA4 è prescritto il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche e di naturalità esistenti.

È vietata ogni nuova edificazione.

Sono ammessi ampliamenti in gemmazione (ovvero contigui al fabbricato esistente) nella misura del 10% per destinazioni residenziali e per attività agricole nella misura stabilita dall'art. 77.3 delle N.T.A. del P.G.T. È vietato tuttavia utilizzare tali parametri per realizzare nuove unità immobiliari da destinarsi a civile abitazione, ma solo esclusivamente per migliorare le caratteristiche degli alloggi oggi esistenti. Sono ammessi Piani di Recupero tramite i quali sarà possibile incrementare le unità abitative fino ad un massimo di 2 oltre all'unità esistente.

art. 77.2 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA4 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Incremento delle unità abitative in zone tutelate ex legge 8 agosto 1985, n. 431 e s.m.i. (Galasso).
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

È consentito il computo dell'area di tale ambito (TA4) a scopi edificatori con la traslazione dei relativi volumi in altri tessuti agricoli diversi dal presente e utilizzando i parametri urbanistici dell'ambito TA2 :

art. 77.3 Ampliamenti di fabbricati esistenti

Per gli edifici esistenti è consentito, per una sola volta:

- A. **ABITAZIONI:** l'ampliamento del 10% della s.l.p. residenziale esistente, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 50 m². Questi i parametri urbanistici per le abitazioni:

distanza dai confini:	per gli ampliamenti: almeno ml 5,00
distanza dalle strade:	almeno ml 10,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti
altezza massima:	ml 6,00 e comunque non oltre il sistema dei tetti contigui.

- B. **ATTREZZATURE AGRICOLE:** l'ampliamento massimo del 20% della Superficie Coperta dei fabbricati già agricoli ed attualmente utilizzati e censiti al servizio dell'attività agricola, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), con le seguenti specifiche:

- Ampliamento massimo di 150,00 mq. per superfici aziendali da 0 a 10 HA;
- Ampliamento massimo di 250,00 mq. per superfici aziendali da 10 a 20 HA;
- Ampliamento massimo di 350,00 mq. per superfici aziendali da 20 a 40 HA;
- Ampliamento massimo di 450,00 mq. per superfici aziendali da 40 a 60 HA;
- Ampliamento massimo di 600,00 mq. per superfici aziendali superiori a 60 HA;

distanza dai confini:	ml 10,00
distanza dalle strade:	ml 20,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nelle tavole di PGT
altezza massima:	ml 6,00 e comunque non oltre il sistema dei tetti contigui.

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuino tipologico locale.

art. 77.4 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste – per sport motoristici.
- Serre bioclimatiche.

Per gli edifici con destinazione “non ammessa” sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai “Principi e norme generali” di cui al titolo IV “aree destinate all'agricoltura” delle presenti NTA.

art. 80 - opere di recupero del paesaggio

Allo scopo di restituire alla campagna il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, si pone come condizione connessa al rilascio di qualsiasi tipo di permesso per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio che un tempo caratterizzavano le campagne di Pozzolengo ed in genere tutto il territorio agricolo delle Colline Moreniche del Garda.

Dette piantumazioni sono soggette a progettazione esecutiva di dettaglio. Devono essere realizzate con specie autoctone quali farnie, olmi, aceri campestri, Ciliegio canico, Scotano, Sanguinella, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, oltre al classico pioppo nelle aree più soggette a ristagno idrico. Dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate, (ove possibile), lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, nonché boschetti con funzione naturalistica.

In linea con le indicazioni del Manuale Naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006, misura F) si osservino le seguenti definizioni e prescrizioni:

Filare arboreo: si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri.

Siepe: si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Fasce o macchie alberate: si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Per i dettagli costruttivi si rimanda al citato Manuale Naturalistico della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006.

In ogni caso, sono sempre ammesse le modalità di costruzione delle strutture vegetali (filari, siepi, macchie fasce e boschi) previste dai Piani di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia successivi a quello citato e, nel caso ci si avvalga delle sovvenzioni economiche programmate dal PSR, tali modalità sono prevalenti rispetto alle precedenti.

art. 81 - criteri specifici di sostenibilità ambientale

Ogni intervento edilizio realizzato nelle zone agricole deve rispettare i seguenti criteri di sostenibilità ambientale. Rispetto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche presenti; mantenimento della qualità dei suoli; rispetto dell'idrologia superficiale (limitare l'impermeabilizzazione dei suoli) e sotterranea e controllo delle emissioni inquinanti nelle acque; rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi locali sia per le trasformazioni degli edifici esistenti che per le eventuali nuove costruzioni; riduzione del consumo di acqua potabile e irrigua (ove possibile adottare sistemi che permettono anche il riuso della risorsa idrica); utilizzo di tecniche di depurazione naturale delle acque reflue; uso razionale delle risorse climatiche (corretto orientamento degli edifici) ed energetiche e utilizzo di energie alternative e rinnovabili; riutilizzo della parte organica dei rifiuti solidi (compostaggio).

Titolo V - aree non soggette a trasformazione urbanistica

Si intendono tutte quelle parti di territorio Comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

art. 82 - Fasce di rispetto delle reti infrastrutturali esistenti e previste

Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità e per la rete ferroviaria previste dalla pianificazione sovralocale.

Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona. Non è consentito il frazionamento del fabbricato originario in più unità immobiliari.

Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica; le nuove infrastrutture dovranno essere contornate da aree boscate per tutta l'estensione delle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, sono normate dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, di cui all'art. 56

I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

art. 83 – aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato

Sono gli ambiti di territorio Comunale per i quali lo studio di settore geologico idrogeologico e sismico ha determinato una fattibilità geologica pari alle classi 3 e 4 (D.M. 14 Settembre 2005 e D.M. 14 Gennaio 2008).

art. 84 – aree soggette rispetto fluviale ai sensi art. 142 lett. C del D.L. n°42 del 22/01/2004

Sono gli ambiti di territorio Comunale di rispetto delle aste fluviali per una profondità dalla sponda di 150 metri, tale distanza è tuttavia stata oggetto di modifica in alcuni dettata dalla presenza di ambiti già urbanizzati.

art. 85 – Normativa speciale: S.U.A.P. approvata

SUAP golf + SUAP agricolo

- Vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione su tutta l'area;
- Vietata la residenza stabile, permanente e/o prima casa.
- Fanno parte integrante delle presenti norme, le NTA specifiche e relativa convenzione riferita al comparto in oggetto dalla quale si puntualizzano nel presente articolo le destinazioni d'uso ammesse, di seguito riportate.

Destinazioni previste e ammesse

a) Impianti sportivi, Club House, strutture turistico ricettive secondo la Legge Regionale 12/97, individuate nell'allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

b) Strutture abitative residenziali secondarie e/o foresteria con assoluto divieto di destinazione a prima casa, residenza primaria, stabile e/o permanente, individuate nell'allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

c) Attività agricola, agrituristica e relative strutture, con divieto di stalle ed allevamenti produttivi di qualsiasi genere, individuate nell'allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

d) Rispetto alle condizioni di divieto assoluto di residenza primaria, stabile e/o permanente, di cui sopra, è fatta eccezione per le unità immobiliari necessarie all'alloggio del personale dipendente delle

strutture, nel numero massimo di 5 (cinque), di cui due per la zona agricola, e della superficie, ognuna, conforme a quanto stabilito dal Regolamento edilizio.

Ad ulteriore descrizione del predetto articolo, si fa riferimento all'allegato grafico planimetrico dell'area, dal quale si evincono con specifica retinatura le destinazioni ammesse.

Titolo VI - aree speciali

art. 86 - Zone di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale, così come individuate negli atti dello strumento urbanistico vigente, non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

E' altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi.

Non è altresì consentito il frazionamento del fabbricato originario in più unità immobiliari.

La fascia di rispetto cimiteriale sarà determinata dal Piano Regolatore Cimiteriale.

art. 87 - Zone e vincoli di rispetto dei pozzi acqua potabile

I vincoli di rispetto dei pozzi per la derivazione idrica al consumo umano, di cui al DPR 236 del 24 maggio 1988, definisce due livelli di rispetto a tutela del punto di prelievo:

- zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni (pozzi, sorgenti o prese d'acqua superficiali). Deve avere un'estensione, in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione; deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata di almeno 200 m.

Per gli interventi ricadenti in tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 84.2

art. 88 - Ambiti di rispetto dei depuratori ed isole ecologiche

Per i depuratori gli ambiti di rispetto si estendono per una profondità di 100 m dal perimetro dell'area su cui insiste tale tipo di impianti; all'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni.

Per le isole ecologiche gli ambiti di rispetto si estendono per una profondità di 100 m dal perimetro dell'area su cui insiste tale tipo di impianti; all'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni.

art. 89 - Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

art. 89.1 classi di fattibilità geologica

Nella tavola PR vengono rappresentate le reali condizioni di pericolosità del territorio comunale e per ogni ambito di rischio vengono fornite sia le prescrizioni, per gli interventi urbanistici, sia le indagini da effettuare per la mitigazione del rischio; vengono descritte le singole classi che caratterizzano il territorio indagato:

- A. **classe di fattibilità prima** – la classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazioni d'uso. La prima classe non è rappresentata all'interno del territorio comunale.
- B. **classe di fattibilità seconda** - il territorio ricadente in questa classe presenta delle ridotte condizioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni; buona parte del territorio comunale ricade in questa classe.
- C. **classe di fattibilità terza** - fattibilità con consistenti limitazioni. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. La classe è stata suddivisa in sottoclassi in relazione alle problematiche riscontrate, in questa classe ricadono le aree con scadenti caratteristiche geotecniche, le aree ad alta vulnerabilità idrogeologica compresa la zona di rispetto del pozzo pubblico (raggio 200 m), le aree a rischio idraulico e le aree di scarpata.
- D. **classe di fattibilità quarta** - le zone ricadenti in questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti realizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con lo stato di dissesto presente nell'area e, comunque, tale edificazione va assoggetta a salvaguardia temporanea. Le aree ricadenti in questa classe sono:
 - i. aree a rischio idraulico;

- ii. le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi del R.D. 523 del 1904;
- iii. la zona di tutela assoluta per il pozzo pubblico (raggio di 10 m);
- iv. aree ad alta vulnerabilità idrogeologica associate ad un interesse geomorfologico-naturalistico;
- v. aree con emergenze idriche precedentemente escavate (area di cava).
- vi. aree a bassa soggiacenza della falda e con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi torbosi e paludosi talora sortumosi).

art. 89.2 Prescrizioni alle classi di fattibilità geologica

AREE RICADENTI IN SECONDA CLASSE DI FATTIBILITÀ

In questa classe ricadono le zone con modeste limitazioni alla destinazione d'uso dei terreni. Per superare le limitazioni è necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico. In alcuni punti, essendo la falda subaffiorante, si rende indispensabile, nel caso di opere che interferiscono con la falda (locali interrati o seminterrati), idonei accorgimenti costruttivi quali impermeabilizzazione, strutture di drenaggio.

Le indagini di carattere geologico-idrogeologico e geotecnico da realizzarsi in fase preliminare, non devono essere sostitutive di quelli previsti dal D.M. 14 settembre 2005 da realizzarsi in fase esecutiva.

Per le aree individuate in seconda classe di fattibilità geologica e perimetrata nella Carta di Fattibilità come aree a Pericolosità Sismica Locale Z2 (zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisico-meccaniche, con possibili effetti di cedimenti e/o liquefazioni), la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 prevede l'obbligo di eseguire, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° livello.

Il 3° livello si applica anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

AREE RICADENTI IN TERZA CLASSE DI FATTIBILITÀ

L'utilizzo di queste aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologica, idrogeologica e geotecnica delle zone e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio.

In relazione alle problematiche riscontrate sono state istituite delle sottoclassi di seguito elencate:

- a) Consistenti limitazioni per problematiche geotecniche (3a).** Vengono inserite le zone in cui affiorano i depositi sabbiosi, limosi e argillosi con elevato contenuto in sostanza organica, pertanto ogni nuovo intervento edificatorio può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o la realizzazione di bonifiche dei siti individuati. Le aree necessitano di un'analisi approfondita sia per la compressibilità dei depositi individuati sia per la limitata capacità portante dei terreni di fondazione. Ogni nuovo intervento è subordinato ad indagini geologiche-geotecniche che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche delle zone (D.M. 14 settembre 2005).
- b) Consistenti limitazioni per problematiche idrogeologiche-idrauliche (3b).** Le aree ricadenti in questa classe presentano problemi legati all'alta vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, associate a problemi idraulici e, naturalmente, a potenziali fenomeni di amplificazione sismica.

In questa classe ogni nuovo intervento dovrà essere accompagnato da uno studio geologico che verifichi la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica-idraulica dell'area, per valutare sia delle strutture con carichi significativi sia per la realizzazione di locali interrati e all'adozione di misure di cautela in ordine al collettamento e allo smaltimento delle eventuali acque reflue e/o fognarie. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Inoltre, si fa presente che qualsiasi intervento, di cui alla legge 5 agosto 1978, n°457 art. 31, lettere a), b) e c), non necessita di integrazioni di carattere geologico.

Gli interventi nella terza classe, in fase esecutiva, dovranno essere corredati da apposite indagini geognostiche (analisi di laboratorio, sondaggi e prove penetrometriche).

Per i pozzi dell'acquedotto pubblico (zona di rispetto 200 m di raggio), valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone (come da D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo

stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità d'esecuzione degli interventi stessi.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersioni di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per le aree a cambiamento di destinazione d'uso, ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi pubblici, si prescrive l'esecuzione di indagini ed approfondimenti sulla falda. Queste zone devono essere sottoposte a studio di caratterizzazione idrogeologica estesa ad un congruo intorno dell'area di intervento, che verifichi anche nel tempo l'assenza di eventuali contaminazioni della falda. L'indagine dovrà prendere in considerazione il grado di permeabilità e fissare modalità operative e costruttive tali da diminuire il rischio di inquinamento delle acque sotterranee e superficiali.

Si sottolinea che gli approfondimenti, per tutte le problematiche riscontrate nella terza classe, non sostituiscono le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005.

Per le aree individuate in terza classe di fattibilità geologica e perimetrate nella Carta di Fattibilità come aree a Pericolosità Sismica Locale Z2 (zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisico-meccaniche, con possibili effetti di cedimenti e/o liquefazioni), la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 prevede l'obbligo di eseguire, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° livello.

Il 3° livello si applica anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

AREE RICADENTI IN QUARTA CLASSE DI FATTIBILITÀ

Le aree ricadenti in questa classe presentano forti restrizioni, dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti realizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con lo stato di dissesto presente nell'area.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

In questa classe rientrano le seguenti aree:

- a) **Per il pozzo pubblico vale la zona di tutela assoluta con estensione pari a 10 m di raggio.** La zona deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche. Vanno attuate le prescrizioni della D.G.R. 6/15137 del 1996 e le disposizioni contenute nel DLgs 152/99 e le successive modificazioni del DLgs 258/00.
- b) **Fascia di rispetto del reticolo idrico principale, di competenza regionale, e minore, di competenza comunale.** Per il reticolo idrico principale l'istituzione della fascia di rispetto è prevista dall'art. 96 della L. 523/1904, mentre per il reticolo minore, sia le norme generali di tutela dei corsi d'acqua che le norme per le fasce di rispetto vengono riportate dall'elaborato tecnico-normativo, ai sensi della L.R. 1/2000 e D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002.

- c) **Zone dei cordoni morenici con versanti ad elevata acclività e ad alta vulnerabilità della falda.** Le zone interessate si caratterizzano per problematiche idrogeologiche, geomorfologiche e geologiche-ambientali; le aree sono:
- i. Monte Lungo;
 - ii. Monte degli Ulivi;
 - iii. Monte S. Antonio.

Le aree sopra citate si caratterizzano per l'alta permeabilità dei depositi (depositi morenici), le zone appartengono alla fascia di ricariche degli acquiferi, quindi, per la presenza di una falda sospesa, di estrema tutela.

Inoltre i siti in esame, a causa dei versanti ripidi, presentano caratteristiche di fragilità sia geomeccanica che geotecnica, pertanto l'eventuale azione antropica finalizzata all'urbanizzazione potrebbe innescare fenomeni di dissesto e colluviamento verso la copertura superficiale di suolo che attualmente contribuisce a mantenere le aree in una fase di delicato equilibrio.

Preme sottolineare come le aree presentano una valenza geologico-ambientale di grande pregio e una fragilità idrogeologica e geomorfologia estremamente elevata.

- d) **Area di Cava.** La zona presenta problemi legati alla bassa soggiacenza della falda; il sito è disciplinato dalla vigente legislazione Piano Cave Provinciale. Alla dismissione delle attività di prelievo dovrà essere previsto il recupero morfologico e ambientale dell'area con la sistemazione sia dei fronti di scavo sia dell'esiguo spessore della zona insatura.
- e) **Aree con scadenti caratteristiche geotecniche (paludi) e a rischio idraulico.** Le aree interessate presentano scadenti parametri geotecnici per la presenza di depositi torbosi (palude Mantellina e località Paludi) e con notevole difficoltà di drenaggio per la presenza di falde sospese.
- f) **Aree ad alta vulnerabilità idraulica.** I maggiori problemi idraulici vengono registrati in coincidenza di piogge torrenziali, lungo l'asta fluviale (fossa Redone), nel tratto compreso tra la confluenza con il torrente Redone e la località Paludi, mentre per il torrente Redone fenomeni d'esondazioni sono segnalati, lungo l'asta fluviale nel tratto compreso tra la Palude di Mantellina e la località Sacca. Le aree presentano un rischio di allagamento a seguito delle difficoltà di smaltimento delle acque di pioggia in aree particolarmente depresse.

art. 90 - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione

Le nuove costruzioni devono essere realizzate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 08/07/03.

art. 91 - Localizzazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

I nuovi impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, non possono essere installati all'interno delle zone destinate a vario titolo alla permanenza prolungata di persone.

Detti impianti devono essere localizzati, salve diverse prescrizioni regionali o nazionali in materia, a una distanza di almeno 50 m dalle zone urbanizzate o di nuova urbanizzazione; tale distanza è aumentata a m 100 rispetto a:

- aree di particolare intensità abitativa, asili, scuole, ospedali o case di cura, residenze per anziani;
- edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico e ambientale.

Art. 92 – Localizzazione urbanistica delle attività dei centri di telefonia

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 7 della Legge Regionale n. 6/2006 sono individuate le seguenti Zone del territorio comunale in cui è ammesso l'insediamento di nuovi e/o il trasferimento di Centri di Telefonia in sede fissa, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni esplicitate nella seguente tabella:

ZONA URBANISTICA	Centri di telefonia NUOVE APERTURE O TRASFERIMENTI	LIMITAZIONI
1. Tessuto produttivo consolidato (zone PC)	AMMESSI	<p>Le nuove attività sono consentite solo a condizione che dimostrino il possesso di standard destinati a parcheggi esclusivi privati, per una quantità pari al 200% della SLP.</p> <p>Gli standard/parcheggi non possono essere monetizzabili.</p> <p>Le attività esistenti all'atto dell'approvazione del presente regolamento, che alla data del 23/03/2007 non rispettino i requisiti dell'art. 8 della L.R. 6/2006 possono trasferirsi in altro locale purchè situato nelle zone D, già in possesso della destinazione commerciale e conforme all'art. 8 citato, senza dimostrazione dei parcheggi privati.</p>

Non è consentita l'apertura di nuove attività di Phone Center e/o il trasferimento di esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, compreso quelli che non risultassero entro il 22 marzo 2007 rispettosi dei requisiti igienico sanitari e strutturali di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 6/2006, nelle seguenti zone urbanistiche:

1. Centro storico (zone CS);
2. Nuclei storici periferici (zone NS);
3. Tessuti prevalentemente residenziali (TC1-r, TC2-r, TC3-r , TC4-r);
4. Tessuti urbani destinati a pubblici servizi (SP);
5. Ambiti destinati ad attrezzature tecnologiche (A-tec);
6. Tessuti Agricoli (TA1, TA2, TA3, TA4).

Art. 93 – quantificazione degli spazi pertinenziali gruppo terziario

Per le destinazione commerciali, deve essere prevista una superfici di parcheggi di pertinenza pari almeno a mq. 100 per ogni 100 mq. di S.L.P. (ovvero il 100% della SLP).

art. 94 – Ambito di Cava

- **Fanno parte integrante delle presenti norme, la relativa convenzione riferita al comparto in oggetto;**
- **Vietato qualsiasi nuovo ampliamento di escavazione sia fuori terra che in falda se non per motivati e comprovati rischi idrogeologici o per necessità di riqualificazione ambientale.**