



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 5 del 07/03/2011, pubb. B.U.R.L. n° 26 del 29/06/2011

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e ss. mm. e ii.

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI CON CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE

ELABORATO MODIFICATO DALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE E DAI PARERI DI COMPATIBILITÀ AL PTCP
PIANO DELLE REGOLE

PdR 3

Norme tecniche di attuazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA INCARICATO
Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI
Matteo Rizzi
Geom. Roberto Fiore

CONSULENTE
Dott. Davide Gerevini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Emanuele Stoppa

ESTENSORI PGT
Arch. Luciano Lussignoli
Arch. Fabrizio Bonomi

2019 (ns. rif. 434-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 25124 brescia tel 0302425005
info@oetstudio.it territorio@oetstudio.it www.oetstudio.it

Comune di Collebeato (BS)

Piano di Governo del Territorio – Variante 2019

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

TESTO COORDINATO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE DEFINITIVA

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 1 – FINALITÀ.....	3
ART. 2 – CARATTERI	3
ART. 3 – CAMPO DI APPLICAZIONE E RAPPORTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI.....	3
ART. 4 – EFFICACIA.....	4
ART. 5 – CONTENUTI.....	4
ART. 6 – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.R.....	4
ART. 7 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 8 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	5
ART. 9 – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI.....	7
ART. 10 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI	7
CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.D.R.	9
ART. 11 – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE	9
ART. 12 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO	9
ART. 12bis – DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	10
ART. 13 – INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE	12
ART. 14 – PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI	16
ART. 14BIS - NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA REC....	17
CAPO III – VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO.....	26
ART. 15 – IMMOBILI ED AREE ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESISTICO.....	26
ART. 16 – PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.....	26
ART. 17 – FASCE DI RISPETTO	28
ART. 18 – DESTINAZIONI D'USO	29

ART. 19 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	33
CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI	34
ART. 20 – A) TESSUTI DEI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE.....	34
ART. 21 – B1) TESSUTI URBANI COMPOSITI DI RECENTE FORMAZIONE	40
ART. 22 – B2) TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI UNITARI	47
ART. 23 – B3) EDIFICI ISOLATI O PERIURBANI	49
ART. 24 – PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI AMBITI SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN CORSO DI VALIDITÀ.....	51
ART. 25 (OMISSIS)	51
ART. 26 – D) AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	51
ART. 27 – NT) AREE DI NON TRASFORMABILITÀ URBANISTICA.....	55
ART. 28 – E) AREE AGRICOLE.....	69
ART. 29 – STANDARD URBANISTICO	77
ART. 30 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO.....	77
ART. 30 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO.....	77
CAPO V – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	79
ART. 32 – PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI	79
ART. 33 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	79
CAPO VI – NORME TRANSITORIE E RINVII	82
ART. 34– IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE	82
ART. 35 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	82

ALLEGATI

- 1 - Repertorio dei beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
- 2 - Abaco delle specie arboree ed arbustive
- 3 - Soluzioni conformi per la qualità paesaggistica delle percorrenze
- 4 - Prescrizioni per la tutela degli edifici e dei tessuti di interesse storico:
 - a - categorie di intervento
 - b - abaco degli interventi per gli edifici di categoria A3
 - c – soluzioni conformi per gli interventi edilizi
- 5 - Prescrizioni e indirizzi per la tutela del paesaggio:
 - 1 – procedura di valutazione dei progetti
 - 2 – tutela degli elementi costitutivi del paesaggio
- 6 - Componente geologica e sismica (fuori testo)
- 7 - Reticolo idrico minore (fuori testo)
- 8 - Aziende a rischio di incidente rilevante: elaborato tecnico (d.m. 9 maggio 2001, art. 4) (fuori testo)

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – FINALITÀ

1. Il Piano delle Regole (P.d.R.) partecipa all'attuazione della strategia urbanistica del D.d.P., per quanto di propria competenza.
2. Quanto previsto dal P.d.R. va interpretato ed applicato con i criteri che maggiormente realizzano gli obiettivi riportati nei successivi articoli, quelli fissati dal D.d.P. ed in particolare:
 - il controllo della qualità estetica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie;
 - la tutela dei caratteri tipo-morfologici, stilistici e materici dei nuclei di antica formazione;
 - la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio;
 - la tutela della varietà e della coerenza dei caratteri paesistici;
 - la riqualificazione del sistema ambientale del Mella;
 - la sostenibilità degli interventi.

ART. 2 – CARATTERI

1. Il P.d.R., assieme al Documento di Piano (D.d.P.) e al Piano dei Servizi (P.d.S.), costituisce il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n° 12.
2. Il P.d.R. assume le limitazioni d'uso derivanti da strumenti e provvedimenti normativi sovraordinati e disciplina l'uso e le trasformazioni dei tessuti edificati, delle aree agricole e naturali e delle componenti del sistema ambientale e storico-culturale.

ART. 3 – CAMPO DI APPLICAZIONE E RAPPORTO CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

1. Il P.d.R. secondo il principio di sussidiarietà definisce norme vincolanti che si applicano a tutto il territorio comunale tenuto conto:
 - a) delle strategie espresse dal D.d.P.;
 - b) delle previsioni del P.T.C.P., assumendone, quando presenti, i contenuti con valore prescrittivo;
 - c) degli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Piano Territoriale Regionale;
 - d) degli indirizzi e le prescrizioni contenute nel Piano di Bacino;
 - e) degli indirizzi e le prescrizioni contenute nei piani di settore provinciali.
2. Dove necessario il P.d.R. integra e precisa, secondo il principio di "maggiore definizione", le previsioni degli strumenti di cui al co. 1.

ART. 4 – EFFICACIA

1. In forza dell'art. 10, 5° co. della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il P.d.R. contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il P.d.R. ha validità indefinita nel tempo; è sempre modificabile fatta salva la coerenza con la strategia di governo del territorio espressa dal D.d.P. e tenuto conto del Quadro Ricognitivo, del Quadro Conoscitivo e della Carta Condivisa del Paesaggio.
3. Gli Enti e le Amministrazioni Pubbliche nell'esercizio delle rispettive competenze, sono tenuti ad adeguarsi alle indicazioni del P.d.R.

ART. 5 – CONTENUTI

1. Il P.d.R. individua, all'interno dell'intero territorio comunale:
 - a) i nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico-culturale; b) i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 c) gli altri ambiti del tessuto urbano consolidato, ossia parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione, comprese le aree libere intercluse o di completamento; d) le aree di non trasformabilità urbanistica; e) le aree destinate all'agricoltura;
2. Il P.d.R. detta le norme e i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione, di trasformazione, integrazione o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

ART. 6 – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL P.D.R.

1. Il Piano delle Regole si struttura e si articola attraverso:
 - a) studi e analisi di dettaglio ad integrazione del quadro conoscitivo allegato al D.d.P.;
 - b) elaborati con valore normativo e documentale.

ART. 7 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il P.d.R. è costituito dai seguenti elaborati.

PdR 1	Previsioni di Piano	1:5000
PdR 2.1	Previsioni di Piano	1:2000
PdR 2.2	Previsioni di Piano	1:2000
PdR 2.3	Previsioni di Piano	1:2000
PdR 2.4	Previsioni di Piano	1:2000
PdR 3	Norme tecniche di attuazione	
DdP-C 8.1 – PdR 4.1	Consumo di suolo: relazione metodologica	
DdP-C 8.2 – PdR 4.2	Carta del consumo di suolo. Elementi dello stato di fatto e di diritto – T0 e T1	1:5.000
DdP-C 8.3 – PdR 4.3	Carta del consumo di suolo. Elementi della qualità dei suoli liberi	1:5.000

DdP-C 8.4 – PdR 4.4	Carta del consumo di suolo. Attitudine alla trasformazione dei suoli liberi	1:5.000
PdS 5 – PdR 5	Carta della Rete Ecologica Comunale	1:5000

Allegati alle N.T.A.:

- 1 repertorio dei beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
 - 2 specie arboree ed arbustive
 - 3 soluzioni conformi per la qualità paesaggistica delle percorrenze
 - 4 prescrizioni per la tutela degli edifici e dei tessuti di interesse storico:
 - 4.a categorie di intervento
 - 4.b abaco degli interventi per gli edifici di categoria A3
 - 4.c soluzioni conformi per gli interventi sugli edifici di interesse storico-architettonico
 - 5 deposito-tipo degli attrezzi agricoli
 - 6 prescrizioni e indirizzi per la tutela del paesaggio:
 - 6.1 procedura di valutazione dei progetti
 - 6.2 indirizzi e prescrizioni per la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio
 - 7 componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT
 - 8 reticolo idrico minore
 - 10 aziende a rischio di incidente rilevanti: elaborato tecnico (d.m. 09/05/2001, art. 4)
2. La documentazione soprannotata è completata dalla Relazione illustrativa di variante redatta all'occasione della Variante 2019 avente ad oggetto la redazione del nuovo D.d.P., la variante al P.d.S. ed il conseguente adeguamento del P.d.R.

ART. 8 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 44, comm. 3 della l.r.12/2005e dell'art. 16 del DPR 380/2001:
 - a) strade, ad eccezione di quelle comprese entro i confini di proprietà;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione;
 - d) spazi di verde attrezzato.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 44, comm. 4 della l.r.12/2005:
 - a) asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - b) mercati di quartiere;

- c) presidi per la sicurezza pubblica;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese e altri edifici religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) cimiteri.
- 3.** Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia realizzabili in base al P.d.R. sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti.

ART. 9 – RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del P.d.R. è ammesso in tutto il territorio purché non comporti la modifica della quota d'imposta delle gronde e l'inclinazione delle falde, e siano garantiti i requisiti previsti dall'art. 63 della l.r. 12/2005.
2. Ad esclusione degli edifici dei nuclei storici e degli edifici di interesse storico, di cui all'allegato 4, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del P.d.R., mediante modifica della quota d'imposta della copertura e inclinazione delle falde, è ammesso quando:
 - a) è volto unicamente a raggiungere i parametri d'altezza previsti dall'art. 63 della l.r. 12/2005 (deroghe potranno essere concesse per piccole modifiche dovute all'allineamento con edifici vicini, nel rispetto del numero dei piani fuori terra esistenti);
 - b) interessa l'intera superficie della copertura e si rapporta coerentemente alla morfologia dell'edificio;
 - c) DC = esistente;
 - d) DS = esistente;
 - e) DF = esistente. Nel caso tale distanza fosse inferiore a m 10 fra le pareti finestrate, le pareti del sopralzo dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle facciate.
3. È ammesso il recupero dei sottotetti realizzati dopo l'entrata in vigore del presente P.d.R. purché nel rispetto dell'altezza massima di zona, includendo nel conteggio del numero di piani il sottotetto recuperato.
4. Negli interventi di recupero dei sottotetti, di cui ai precedenti commi, è sempre consentito l'aumento dello spessore complessivo del tetto per lo stretto necessario all'adeguamento strutturale e al rispetto della normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici.

ART. 10 – PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PERTINENZIALI

1. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui alla L.122/89, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:
 - a) per gli interventi a carattere residenziale debbono essere ricavati spazi di parcheggio e/o autorimessa in misura non inferiore a:
 - 1 posto macchina ogni alloggio negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della SL;

- 1,5 posti auto (approssimati per eccesso) per ogni alloggio negli altri casi.
- In caso di dimostrata impossibilità nel poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando con vincolo pertinenziale altre localizzazioni poste nelle vicinanze dell'intervento edilizio, a condizione che siano ritenute idonee a soddisfare il fabbisogno.
- b) Negli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L. 122/89, che risultino sprovvisti di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie di cui alle presenti norme, potranno essere autorizzati, in deroga a tali norme, spazi di parcheggio e fabbricati per autorimesse nei seguenti limiti:
- non più di 1 posto macchina per alloggio;
 - altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
 - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di m 3,00;
 - é ammessa la costruzione sul confine di proprietà solo in aderenza ad eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine;
 - distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal P.d.R.
- c) Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle trasformazioni di destinazione ad uso terziario, deve essere destinata a parcheggio una superficie pari alla SL dell'attività insediata, inclusi gli spazi di manovra; nel caso di sale gioco la superficie a parcheggio non dovrà essere inferiore al 150% della SL.
- d) Nelle nuove costruzioni ad uso produttivo deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie SF del lotto, esclusi gli spazi di manovra; nel caso di ampliamento, il 10% della sola SF necessaria all'ampliamento stesso.

CAPO II – ATTUAZIONE DEL P.D.R.

ART. 11 – MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi di trasformazione edilizia realizzabili in base al P.d.R. si attuano attraverso:
 - a) permesso di costruire o altro titolo abilitativo, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente;
 - b) permesso di costruire convenzionato o preventivo piano attuativo, quando previsti dal P.d.R.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia realizzabili in base al P.d.R. si attuano in ottemperanza a:
 - a) i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi;
 - b) la procedura per la valutazione paesistica dei progetti di cui all'art. 32.
3. È facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere il ricorso al piano attuativo o al permesso di costruire convenzionato quando:
 - a) l'intervento possa configurarsi come ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 27, 1° co. lett. f della l.r. 12/2005;
 - b) gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e/o cambio di destinazione d'uso con opere, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie:
 - SL residenziali e turistico-ricettivi di progetto > di mq 1.000;
 - SL produttive di progetto > di mq 2.000;
 - SL commerciale-direzionale di progetto > di mq 1.500.
4. Nei casi previsti al precedente 3° co. il piano attuativo dovrà rispettare le norme e i parametri previsti per la zona urbanistica in cui l'intervento ricade, fatta salva la SL esistente se superiore a quella ammessa.
5. I permessi di costruire convenzionati, nel caso in cui la convenzione implichi modifiche all'assetto patrimoniale pubblico, saranno approvati con delibera di consiglio comunale.

ART. 12 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO

1. Fatto salvo quanto disposto di norma dal precedente art. 11, co. 3, delle presenti norme, gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato o piano attuativo sono individuati con apposita grafia nelle tavole operative del P.d.R.
2. Le potenzialità edificatorie ammesse e i relativi parametri urbanistico-edilizi sono indicati nelle disposizioni operative di dettaglio definite nelle presenti norme per i c.d. comparti

soggetti a normativa particolareggiata.

3. Sono ammessi discostamenti da eventuali indicazioni testuali e/o grafiche riportate nelle disposizioni puntuali per i comparti soggetti a normativa particolareggiata qualora:
 - a) sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato;
 - b) la soluzione proposta risulti comunque equivalente o migliorativa, sul piano funzionale e formale, rispetto alle prescrizioni e fatta salva la potenzialità edificatoria, le destinazioni d'uso, le cessioni e le opere di urbanizzazione previste. L'eventuale soluzione alternativa dovrà essere accompagnata da una relazione con parere favorevole del dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale.
4. Errori e/o imprecisioni riscontrati negli eventuali elaborati grafici ad integrazione delle disposizioni normative inerenti ai comparti soggetti a normativa particolareggiata potranno essere corretti in fase di approvazione.

ART. 12bis – DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

1. Al presente articolo il P.d.R. definisce la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti di norma nel Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica o nell'atto d'obbligo, così come definito dall'art. 8, comma 2 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale allo standard indotto di cui all'articolo 4 delle N.T.A. del P.d.S., corrisponde ad una percentuale della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3; il valore dello standard di qualità aggiuntivo è da corrispondere a favore dell'Amministrazione Comunale secondo le regole riportate nei successivi commi.
3. Il beneficio immobiliare determinato dalle previsioni di trasformazione sarà calcolata in funzione delle seguenti voci:
 - A. **area interessata dalla trasformazione**, corrispondente alla ST del comparto, espressa in mq;

- B. **capacità edificatoria del progetto** sul comparto in osservanza agli indici massimi assegnati dal P.G.T., espressa in mq di SL;
- C. **valore delle aree a standard urbanistico** da cedere, espresso in €;
- D. **valore unitario di mercato dell'area trasformata**, espresso in euro/mq di SL o ST, corrispondente al valore degli immobili sul territorio comunale divulgato da pubblicazioni ufficiali in materia, ovvero *Probrixia* (ultima pubblicazione disponibile – Aprile–Ottobre 2018); per la capacità insediativa residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva, tale valore corrisponde a 690,00 €/mq SL; per la capacità insediativa produttiva e artigianale, tale valore corrisponde a 130 €/mq ST;
- E. **valorizzazione edilizia complessiva lorda**, corrispondente al valore lordo parametrizzato dell'area di comparto trasformata, espressa in € (valore B moltiplicato per D);
- F. **valore unitario dell'area scevra da previsioni di trasformazione**, espresso in euro/mq, corrispondente a:
- per aree non edificate: 20,00 €/mq ST;
 - per aree edificate non residenziali: 120,00 €/mq ST;
- G. **valore complessivo dell'area scevra da previsioni di trasformazione**, espresso in euro (valore A moltiplicato per F);
- H. **importo degli oneri di urbanizzazione** a carico del comparto, corrispondente al valore degli oneri di urbanizzazione primari e secondari, espressi in euro, calcolati secondo i valori unitari comunali;
- I. **plusvalenza**, ovvero incremento del valore dell'area del comparto, espresso in euro, al netto:
- del valore dell'area scevra da previsioni di trasformazione (G);
 - dell'importo degli oneri di urbanizzazione (H);
 - del valore dello standard da cedere (C);
- corrispondente alla plusvalenza determinata dall'intervento (ovvero differenza tra il valore E e la somma dei valori G, H, C);
- J. **standard di qualità aggiuntivo**, ovvero percentuale del valore della plusvalenza determinata dalle previsioni di Piano, stabilita puntualmente dagli articoli attuativi dei singoli comparti; tale percentuale può essere aggiornata con deliberazione di Giunta Comunale;
- K. **valore dello standard di qualità aggiuntivo**, espresso in €, da corrispondere all'Amministrazione comunale in relazione alla plusvalenza determinata dalle previsioni di Piano (% di I);

L. **valore aggiuntivo delle opere di urbanizzazione** rispetto al valore tabellare, espresso in €; tale valore può essere a scomputo dello standard di qualità aggiuntivo.

Tutti i parametri di cui al presente comma possono essere aggiornati dall'Amministrazione comunale ogni 2 anni ovvero qualora ritenuto necessario, con Delibera di Giunta Comunale, in virtù dell'effettivo andamento del mercato. Tale eventuale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.

4. La percentuale di standard di qualità aggiuntivo ed il rispettivo valore economico saranno corrisposti in base alle indicazioni dell'Amministrazione comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli progetti attraverso:
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione in misura superiore al valore degli oneri di urbanizzazione;
 - la cessione in favore dell'Amministrazione comunale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale aggiuntive alla quota indotta;
 - la cessione all'Amministrazione comunale di lotti edificabili interni ai comparti, ovvero di immobili già realizzati;
 - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro dei comparti, attraverso la corresponsione del valore di monetizzazione dello standard di qualità aggiuntivo, ovvero il finanziamento di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di standard di qualità aggiuntivo potrà essere rivista, in sede di predisposizione dei titoli abilitativi convenzionati, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del Dlgs 152/2006.

ART. 13 – INDICI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Richiamata la DGR XI/695 del 24/10/2018 e viste le disposizioni in essa contenute, trovano diretta applicazione le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla citata DGR. Pertanto tali definizioni tecniche uniformi sono da intendere a tutti gli effetti valide e prevalenti su eventuali disposizioni difformi delle presenti norme.

1. **ST** superficie territoriale: superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. **SF** superficie fondiaria: superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso

edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2bis. DT dotazioni territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal Piano.

3. SCOP superficie coperta: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50; gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

4. SL superficie lorda: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

4bis. SA superficie accessoria: superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, prive dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

4ter. STOT superficie totale: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed

interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4quater. SC superficie complessiva: somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria.

4quinquies. Superficie calpestabile: somma delle superfici utili e delle superfici accessorie di pavimento.

5. SU superficie utile: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

6. H altezza urbanistica: è definita come segue.

a) Se espressa in m, è misurata tra la quota 0,00 del piano stradale o del marciapiede, ove esistente, e l'imposta della copertura o l'intradosso dell'ultimo solaio nel caso di coperture piane; nel caso di tetti in legno con struttura a vista l'altezza è misurata sotto travetto.

b) Se espressa in numero di piani sarà riferita al numero massimo di piani fuori terra ammissibili computati a partire dal primo piano avente l'intradosso del solaio soprastante fuori terra di almeno m 1,50; il numero di piani è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda.

c) Negli edifici non destinati ad attività produttive o agricole l'altezza interna del piano (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio soprastante) non sarà superiore a m 3.

d) L'inclinazione massima delle falde non dovrà superare il 40%; se superiore, nel caso il sottotetto abbia i requisiti di abitabilità, l'altezza va riferita al punto medio dell'intradosso delle falde fra l'imposta e il colmo.

e) Negli edifici industriali l'altezza H è misurata al piano di scorrimento del carroponete, se esistente, o all'imposta delle strutture di copertura.

f) In presenza del carroponete, lo spazio fra il piano di scorrimento e l'imposta delle strutture di copertura sarà limitata alle necessità di movimentazione del carroponete stesso.

g) Negli edifici ad uso agricolo, di cui all'art. 28, l'altezza H è misurata all'imposta delle strutture di copertura.

h) Nel caso di terreni in pendenza l'altezza massima ammissibile è riferita al fronte maggiormente emergente dal terreno.

i) Nel caso di terreni in pendenza il numero massimo ammissibile di piani è misurato sul fronte maggiormente emergente dal terreno.

l) Ai soli fini della determinazione del volume urbanistico ($= SL \times H$), l'altezza urbanistica è stabilita in 3,00 m.

7. V volume totale (o volumetria complessiva): volume della costruzione costituito dalla

somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. Per altezza lorda si intende la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

8. **IT indice di edificabilità territoriale**: quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificio esistente (salvo diverse indicazioni); è dato dal rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie territoriale (ST): SL/ST (mq/mq); determina la SL massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
9. **IF indice di edificabilità fondiaria**: quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificio esistente (salvo diverse indicazioni); è dato dal rapporto tra la superficie lorda (SL) e la superficie fondiaria (SF): SL/SF (mq/mq); determina la SL massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.
10. **IC indice di copertura**: è il rapporto tra la superficie coperta SCOP e la superficie fondiaria - SF: $SCOP/SF$ (mq/mq) -, o territoriale - ST: $SCOP/ST$ (mq/mq) -.
11. **SP superficie permeabile**: porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; è la porzione di superficie fondiaria che dovrà essere destinata a giardino ed opportunamente piantumata allo scopo di migliorare l'inserimento paesistico dell'opera, come previsto dall'art. 33; è espressa in % di SF. Dal computo della SP sono escluse le seguenti superfici:
 - la superficie coperta (SCOP) come definita al precedente punto 3;
 - le pavimentazioni continue non drenanti;
 - qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
 - la superficie occupata dagli arredi da giardino di cui all'art. 33.B.
- 11bis. **IPF indice di permeabilità fondiaria**: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria, espresso in percentuale.
- 11ter. **IPT indice di permeabilità territoriale**: rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale, espresso in percentuale.
12. **DISTANZE**: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc...), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. La presente definizione, ai fini della corretta applicazione dei

contenuti delle norme del PGT, si intende applicata a: **DS** distanza dalle strade, **DC** distanza dai confini e **DF** distanza tra gli edifici.

- 13. CU carico urbanistico:** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

13. Deroghe

- a) Fatto salvo quanto prescritto per i tessuti dei nuclei di antica formazione, non derogabile, potranno essere concesse piccole deroghe ai parametri urbanistico-edilizi previsti per le diverse zone al solo scopo di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'opera. La richiesta di deroga deve essere accompagnata da una relazione che illustri e argomenti, anche con l'ausilio di disegni e simulazioni fotografiche, le modifiche proposte.
- b) L'altezza di piano potrà inoltre essere derogata:
- in singoli locali, per la realizzazione di locali a doppia altezza, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio ammessa per l'ambito, e senza che ciò comporti aumento della SL;
 - per i volumi tecnici di limitata entità, purché di altezza (H) non superiore a m 3,00 misurata a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
 - per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica con H non superiore a m 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche;
 - per l'edificazione in adiacenza ad edifici esistenti a confine o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza;
 - nelle aree agricole, in deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi, potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto.

ART. 14 – PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione fisica dei luoghi (nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi, ristrutturazione urbanistica ecc...) è subordinata alla verifica di compatibilità con la procedura di valutazione paesistica dei progetti di cui all'art. 32.

ART. 14BIS - NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA REC

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia approvato con deliberazione di consiglio provinciale n. 31 del 13 giugno 2014) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente articolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo ove diversamente specificato dai successivi commi), integrando le specifiche previsioni puntuali del PGT. Viene fatta eccezione per gli articoli normanti la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, i quali, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti, definiscono azioni puntuali particolareggiate per l'attuazione del progetto di Piano; per quanto riguarda specificamente le previsioni di trasformazione strategica del DdP, le disposizioni delle relative schede attuative sono da intendersi prevalenti rispetto alle disposizioni generali di cui al presente articolo in quanto derivanti da approfondimenti puntuali di carattere ecologico atti a definire le specifiche norme attuative e le misure compensative, adeguatamente dimensionate.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica Comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica Comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di cui al precedente comma 1; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano, deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. In ambito extraurbano (ovvero – in generale – ad eccezione delle aree individuate come principali barriere infrastrutturali ed insediative, esistenti e di progetto, e ad eccezione dei progetti insediativi di carattere urbano, comprese le previsioni di trasformazione a completamento del tessuto urbano consolidato), le superfici aperte di pertinenza dell'edificato - preesistente o in ampliamento - non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive, anche di tipo agricolo). Nel caso di interventi sul sistema esistente, con

particolare riferimento alle aree di frangia urbana individuate nella carta operativa della REC, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi di permeabilità della Rete Ecologica Comunale.

6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'adeguata alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica Comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 2,00 m (la presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi), fatte salve diverse disposizioni di maggiore entità e rilievo previste dalle norme per i singoli ambiti di Piano.
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. In ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna se non diversamente sancito dalle norme specifiche di zona.
9. In assenza di specifiche disposizioni di merito definite dalle NTA per i singoli ambiti territoriali, in ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), sono ammesse recinzioni in legno al naturale costituite da paletti cilindrici o a sezione quadrata infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento; ogni sostegno verticale delle strutture di recinzione dovrà essere distanziato da quelli immediatamente successivi non meno di 1,00 m. Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno al naturale; la prima linea da terra degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.
10. Con riferimento alle caratteristiche materiche e costruttive degli elementi di cui al precedente comma, potranno essere valutate in accordo con i competenti Uffici soluzioni

alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica Comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.

11. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le principali strade di scorrimento e connessione.
12. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
13. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.
14. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.
15. Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi del presente articolo – con le eccezioni puntualmente specificate – si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, conformati alle peculiarità ecologiche dei siti ed al loro ruolo nel sistema ecologico d'insieme. In tal senso, anche sulla base dei contenuti degli strumenti sovraordinati di cui al precedente comma 1, la cartografia operativa del progetto di REC individua i seguenti ambiti ed elementi funzionali:

1. Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale;
 2. Elementi individuati dalla Rete Ecologica Provinciale e declinati alla scala comunale:
 - a) Corridoi ecologici primari;
 - b) Aree ad elevato valore naturalistico;
 - c) Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa;
 3. Elementi di rilevanza operativa individuati alla scala comunale.
 - a) Elementi di connessione intersistemica ed ambiti localizzati di appoggio della REC;
 - b) Principali barriere infrastrutturali ed insediative:
 - esistenti;
 - di previsione o in corso di esecuzione.
- 16.** I Corridoi ecologici primari individuati dalla REC derivano da una maggiore specificazione operata su quelli presenti nella RER e nella REP (art. 47 della normativa del PTCP, i cui disposti si intendono integrativi di quelli di cui al presente comma, qualora non contrastanti). Con i Corridoi ecologici primari si individuano gli ambiti di connessione ecologica in appoggio al corpo idrico naturale principale che interviene sul territorio, ovvero il fiume Mella. In tali aree, così come evidenziate nella tavola operativa di cui al precedente comma 3, ogni intervento di manutenzione/sistemazione degli ambienti liberi da edificazione dovrà perseguire l'obiettivo di conservazione e potenziamento della vegetazione (arborea e arbustiva) propria dell'ecosistema, in particolare lungo le sponde e gli ambienti ripariali, elementi che, unitamente all'idrografia, assumono ruolo fondamentale di connessione ecologica. Dovrà essere perseguito primariamente l'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali, anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Deve essere posta massima attenzione alla tutela delle acque. E' vietata l'alterazione/interruzione dei tracciati originari del sistema irriguo, pur restando tuttavia ammissibile (salvo diverse disposizioni di cui alle Norme di polizia idraulica e, comunque, in base ad esigenze effettive di carattere pubblico dimostrate ed accertate) la tombinatura di rogge e canali ai soli fini irrigui. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria

naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. Ferme restando tutte le vigenti disposizioni in materia geologica ed idrogeologica (di livello comunale e sovracomunale), eventuali opere di attraversamento dei corpi idrici dovranno essere subordinate ad approfondimenti anche di natura ambientale, con particolare riferimento all'analisi di scelte costruttive ed alla previsione di idonee fasce libere di contestualizzazione dell'intervento in grado di garantire la permeabilità della Rete Ecologica. Dovrà essere perseguito l'obiettivo di risoluzione di eventuali problematiche connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli ed extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Le nuove opere previste ovvero le operazioni sul patrimonio edilizio esistente diverse dalla manutenzione ordinaria o dal restauro e risanamento conservativo dovranno essere accompagnate da un progetto di contestualizzazione ambientale. Le aree di cui al presente comma costituiscono ambiti prioritari per la compensazione ecologica.

17. Le Aree ad elevato valore naturalistico individuate dalla REC derivano da una maggiore specificazione operata su quelle presenti nella RER e nella REP (art. 44 della normativa del PTCP, i cui disposti si intendono integrativi di quelli di cui al presente comma, qualora non contrastanti). Le Aree ad elevato valore naturalistico comprendono, nel territorio amministrativo comunale, gli Elementi di primo livello della RER (individuati alla scala locale con maggior dettaglio), e sono pertanto soggette alle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. In tali aree il progetto della REC persegue l'obiettivo di mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo ecologico, nonché la valorizzazione delle unità ecosistemiche anche attraverso idonei programmi di gestione dei boschi rivolti alla protezione idrogeologica, con contestuale controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni e favorendo – nel caso - azioni di sviluppo locale ecosostenibile. Si tratta di ambiti naturali ove favorire la valorizzazione ecologica con l'individuazione di aree specifiche nelle quali attivare interventi di diversificazione della biodiversità a supporto alle core areas. Diviene prioritario il principio di salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e funzionalità ecologica evitando la previsione di infrastrutture urbanizzative fuori terra che, qualora non diversamente localizzabili, devono essere supportate da idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale da prevedersi contestualmente alla progettazione degli interventi; in tal senso, nel caso di previsione di opere infrastrutturali con evidenti caratteristiche di cesura della permeabilità della rete ecologica esistente

ovvero potenzialmente critiche rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario, le misure mitigative e compensative dovranno essere previste e programmate in esito a specifiche indagini di approfondimento. Dovrà essere valutata l'opportunità di attivare azioni materiali rivolte alla ricognizione, la conservazione ed il miglioramento della qualità degli habitat peculiari; in tal senso, il progetto della REC persegue in tali zone la conservazione dei prati da sfalcio e pascolo ed il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, accertatane la fattibilità ai sensi della norma dei singoli ambiti urbanistici di Piano, potranno essere rivolti a progetti a sostegno della fruizione paesistica che, non senza idonei requisiti di sostenibilità e compatibilità ambientale, potranno perseguire obiettivi di sensibilizzazione attraverso la promozione turistica e, parimenti, di presidio ambientale. Sempre nel rispetto delle norme puntuali degli ambiti urbanistici che possono diversificare il mosaico territoriale comunale, gli ambiti di cui al presente comma possono essere potenzialmente idonei alla predisposizione di approfondimenti e verifiche – anche dal punto di vista del dimensionamento, della localizzazione e dell'inserimento ambientale - rivolti alla possibilità di prevedere impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Nel rispetto delle caratteristiche di sovralocalità del sistema delle reti ecologiche, negli ambiti di cui al presente comma diviene prioritaria la collaborazione con gli altri enti rispetto alla promozione sia di azioni rivolte al recupero delle forme di agricoltura da montagna, sia di iniziative rivolte al turismo di tipo naturalistico.

18. Gli Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa individuati dalla REC derivano da una maggiore specificazione operata su quelli presenti nella REP (art. 51 della normativa del PTCP, i cui disposti si intendono integrativi di quelli di cui al presente comma, qualora non contrastanti). Con gli Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa si individuano sia le aree corrispondenti alle zone limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e/o frammentazione, sia le aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di elementi vegetazionali di supporto alla REC. Gli approfondimenti tematici svolti a livello sovraordinato individuano generalmente in tali ambiti aree potenzialmente problematiche nel contesto della Rete Ecologica, verso cui indirizzare azioni di riqualificazione. In questi ambiti dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione estesa attraverso approfondimenti per l'eventuale inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla Rete Ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla

Rete potrà avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi che, comunque, se in ambito extraurbano, non potranno prescindere da analisi preliminari volte ad un inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso. In ambito extraurbano, i progetti edilizi dovranno preferibilmente puntare alla riqualificazione delle preesistenze con particolare attenzione al loro inserimento storico, paesistico ed ambientale; in ogni caso, sia nell'ambito delle riqualificazioni che dei nuovi insediamenti sparsi ammessi si dovranno prevedere soluzioni atte a contenere il più possibile la copertura impermeabile dei terreni, che dovrà essere limitata al minimo funzionale, prevedendo altresì sistemazioni delle superfici pertinenziali di tipo permeabile. Fanno eccezione le previsioni di completamento della trama urbana che, qualora ricadenti nelle aree di cui al presente comma, dovranno comunque salvaguardare gli eventuali elementi di supporto alla REC presenti, ovvero prevedere idonee misure compensative nel caso gli insediamenti permettano la creazione di sistemi d'appoggio alla permeabilità della rete. In ambito extraurbano, in caso di interventi di riqualificazione e/o riconversione di situazioni in rilevato contrasto ambientale con le disposizioni generali di cui al presente comma, la ripermabilizzazione delle superfici impermeabili mediante coperture vegetali dovrà avere un ruolo preponderante nello studio dell'inserimento ambientale dei progetti. In riferimento alle caratteristiche connotanti le aree di cui al presente comma, un ruolo preponderante per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica sarà rivestito dal concorso fra gli enti nell'attivazione di azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico attraverso progetti di riqualificazione paesistico-ecologica che tengano conto anche dei risultati dei sistemi di controllo e monitoraggio.

19. Con le Principali barriere infrastrutturali ed insediative si identifica il continuum urbanizzato che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni generali di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina. Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmone verde" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno di norma preservate e valorizzate con opere di manutenzione idonee, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della Rete Ecologica descritti nel presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica degli elementi trattati al presente comma. Ogni

intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete Ecologica.

20. Individuando le Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione il progetto della REC tiene conto delle opere antropiche inderogabili già previste o in fase di esecuzione, ovvero delle previsioni di trasformazione. A maggiore specificazione di quanto descritto al comma precedente, si sottolinea l'importanza di agire, in fase di progettazione esecutiva e/o realizzazione, al fine di garantire corrette soluzioni di permeabilità ecologica, anche tenendo in debito conto i contenuti dell'allegato V alle NTA del vigente PTCP (Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale).
21. Gli Elementi di connessione intersistemica e gli Ambiti localizzati di appoggio della REC sono nevralgici per il funzionamento della permeabilità a livello locale in relazione alla loro ubicazione (dentro e fuori il tessuto urbano consolidato) ed al proprio ruolo connettivo e di supporto agli equilibri entro il territorio comunale, soprattutto in prossimità del tessuto insediativo esistente o di previsione. Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare una saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua. Al fine di evitare le possibili problematiche connesse ad una ulteriore frammentazione ecologica, le aree di cui al presente comma ed individuate sulla cartografia operativa della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle NTA per la zona urbanistica di riferimento ed eccettuate le opere di ampliamento una tantum degli edifici esistenti, qualora ammesse. In tali spazi è da perseguire l'obiettivo di salvaguardia e potenziamento del proprio ruolo ecologico connettivo, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale. Per limitare l'impatto sull'equilibrio della Rete Ecologica, in corrispondenza dei tratti delle infrastrutture viarie che eventualmente intervengono nei varchi di cui al presente comma devono essere assicurate le misure mitigative ottimali, tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività. Le aree di cui al presente comma ricomprendono le previsioni di compensazione ecologica connesse alle previsioni di trasformazione o completamento integrate nel PGT. Le disposizioni di cui al presente comma integrano quelle generali definite dal presente articolo per gli ambiti funzionali in cui gli elementi e gli ambiti in parola intervengono e sono da intendersi prevalenti in ordine agli obiettivi di salvaguardia del progetto della REC.

22. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative, anche con riferimento alle previsioni di nuova viabilità. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), tenendo in debito conto i contenuti del Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico-ambientale (allegato V alle NTA del vigente PTCP); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte. Si dovrà inoltre tenere debitamente conto dei contenuti della Legge n. 10 del 2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

CAPO III – VINCOLI E LIMITAZIONI D'USO

ART. 15 – IMMOBILI ED AREE ASSOGGETTATI A VINCOLO PAESISTICO

1. La tav. n° 1 individua le aree e gli immobili assoggettati al vincolo di cui al D.lgs 42/2004; ad essa fa riferimento il “Repertorio dei beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”, che riporta informazioni sulla natura del vincolo (allegato n. 1).
2. Gli interventi su aree ed edifici soggetti al vincolo paesistico sono subordinati all'ottenimento della “autorizzazione paesistica” secondo le modalità e le procedure previste dalla vigente legislazione statale e regionale. Si precisa che, nel caso dei boschi, l'individuazione cartografica è indicativa e che per l'individuazione certa si dovrà fare riferimento all'art. 42 della l.r. 5/12/2008 n° 31.

ART. 16 – PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

1. La Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano (allegato 6) indica le limitazioni e le prescrizioni alle quali sottoporre ogni intervento, prevalenti sulle presenti norme.
2. Il Reticolo Idrico Minore (allegato 7) individua i corpi idrici e le relative fasce di rispetto, e detta prescrizioni di tutela prevalenti sulle prescrizioni delle presenti norme.
3. Sono sempre a carico del proponente l'intervento le eventuali opere volte a eliminare fattori di rischio o di pericolo gravanti sull'area di intervento.
4. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del P.G.T.; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. (allegati al D.d.P), se ne recepiscono le disposizioni allegando (allegato 6) alle presenti norme - per farne parte integrante e sostanziale - gli elaborati grafici e testuali vigenti costituenti l'analisi in parola.
5. Le disposizioni discendenti dall'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. sono sempre prevalenti sulle previsioni di Piano. Pertanto, le disposizioni di cui alle presenti norme sono sempre integrate da quelle discendenti dalle norme geologiche di attuazione, con particolare riferimento alle norme per la fattibilità geologica per le azioni di Piano.

6. Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”, pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del P.G.T. gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.
7. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.
8. Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:
 - gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
 - gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;
 - gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).
9. Fino all'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del RR 7/2017 ed al suo recepimento ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, tutti gli interventi subordinati al rispetto dei disposti di cui al RR 7/2017 ai sensi – in particolare - dell'articolo 3 dello stesso dovranno essere integrati con la documentazione di cui all'articolo 6 del Regolamento medesimo, nonché rispettarne le procedure autorizzative.
10. Ai sensi dell'Allegato C “Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento” del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Collebeato rientra in Area A, ovvero ad alta criticità idraulica.

ART. 17 – FASCE DI RISPETTO

1. Il P.d.R. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzazione delle aree edificabili in relazione a:

- a) cimitero;
- b) pozzi e sorgenti;
- c) elettrodotti;
- d) strade.

2. Le aree inedificate comprese in tali fasce non sono edificabili e dovranno essere sistemate preferibilmente a verde.

3. Qualora le fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria ammessa.

4. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto, in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate, possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SL o di V, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

5. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 7, può essere concessa la costruzione di:

- a) piste ciclabili;
- b) parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
- c) cabine di trasformazione della rete elettrica;
- d) nuove strade quando previste dal P.G.T.;
- e) ampliamenti ed adeguamenti stradali.

6. Cimiteri

All'interno degli ambiti perimetrati sulla tav. 2 e, con maggior dettaglio, sulla tav. 3 non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra fatto salvi:

- a) gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- b) i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali.

7. Pozzi e sorgenti

a) Zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs. 258/2000 art. 5, comma 4; hanno una profondità di 10 metri di raggio misurati dal punto di captazione. Esse possono essere adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio al pozzo.

b) Zone di rispetto; hanno una profondità di 200 m misurati dal punto di captazione. Per esse 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 l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione,

fognature, 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.lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (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 di attuazione degli interventi stessi.

8. Elettrodotti

Entro una fascia di m 100 dagli elettrodotti, prima di procedere agli interventi, dovrà essere verificata, a cura del proponente, la conformità alla legislazione in materia di tutela dall'esposizione a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici: – Legge 22 febbraio 2001, n° 36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici; – D.P.C.M. 8 luglio 2003, recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti; – Circolare del ministero dell'ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

9. Strade

Entro le fasce di m 20 dal ciglio stradale, indicate graficamente sulla tav. 2 e, con maggior dettaglio, sulla tav. 3, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra.

ART. 18 – DESTINAZIONI D'USO

1. Ai sensi dell'art. 51 della l.r. 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.
2. Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante. Per i soli edifici, si considera "compatibile" la, o le, destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente critiche. La verifica di compatibilità è effettuata dal Comune in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:
 - a) per le destinazioni produttive:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
 - un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
 - la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto previsto dal precedente art. 10;
 - il recupero dello standard a parcheggio in base all'art.4 del P.d.S.;
- b) per le attività commerciali non costituenti esercizio di vicinato (art. 4, comm. 1, lett. d, del d.lgs. 114/1998):
- l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso è subordinata al reperimento in loco di almeno la quota di standard a parcheggio, mentre per lo standard rimanente il comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto determinato nel P.d.S., art. 4.
 - la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dal precedente art. 10;
- c) per le destinazioni commerciali costituenti esercizi di vicinato, e terziarie in genere:
- un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
 - la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dal precedente art. 10, oltre al recupero dello standard a parcheggio, come previsto all'art.4 del P.d.S.
3. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono classificate nei settori residenziale, terziaria, produttiva, agricola.

4. Residenziale

Comprende l'alloggio e gli accessori funzionali all'abitazione.

5. Terziario

a) Commerciale:

1. esercizi di vicinato, di cui al D.lgs 114/1998;
2. medie strutture di vendita, di cui al D.lgs 114/1998;
3. grandi strutture di vendita, di cui al D.lgs 114/1998;
4. attività di deposito, di esposizione, di cui al D.lgs 114/1998,
5. attività di ristorazione, bar e pubblici esercizi in genera.

b) Uffici:

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

c) Ricettiva -alberghiera:

1. alberghi, pensioni, locande, residenze turistico alberghiere, bed& breakfast.

- d) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:
1. associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
 2. poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 3. centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 4. scuole private;
 5. biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 6. attività scientifiche di ricerca;
 7. attività sportive e ricreative;
 8. centri oratoriali;
 9. culto religioso.
- e) Di spettacolo:
1. teatro;
 2. cinema;
 3. ludico-ricreative.
- f) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
1. municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
 2. asilo-nido, scuola dell'infanzia e scuole dell'obbligo;
 3. attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
 4. attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 5. attività sportive e ricreative;
 6. fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- g) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6. Produttivo

- a) Artigianato di servizio alla residenza e compatibili con la destinazione d'uso principale residenziale, ossia che interessino una SL minore di 150 mq, siano non pericolose e non arrechino disturbo per quanto riguarda rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:
1. produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 2. riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici,

strumenti di precisione, rilegatoria;

3. servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici (ad esclusione di attività di sviluppo e stampa).
4. impiantistica e installazione: impianti idraulici, di condizionamento, elettrici, antifurto, antincendio.

b) Attività artigianali e industriali:

1. unità produttive industriali,
2. unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;
3. uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
4. attività espositive e di vendita relative alle funzioni produttive insediate o insediabili con SL massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva;
5. impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc...;
6. deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc..., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SL pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SL.

c) Di autotrasporto:

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

d) Servizi tecnologici:

1. centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio;
2. centrali e cabine di produzione dell'energia elettrica.

7 Agricolo

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

- c) attività florovivaistica;
- d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e) residenza agricola per il nucleo familiare dell'imprenditore agricolo o dei salariati dell'azienda, secondo le caratteristiche di cui alla l.r. 12/2005, art. 59.

ART. 19 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi, comportanti o meno opere edilizie, sono ammissibili solo se conformi alle previsioni del presente P.d.R. e a quanto prescritto nei successivi punti 3.a) e 3.b).
2. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie:
 - a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie è soggetto esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato all'Amministrazione Comunale.
 - b) Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comm. 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
3. Mutamenti di destinazione d'uso con opere:
 - a) i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire o altro titolo abilitativo) a cui sono sottoposte le relative opere;
 - b) salvo se diversamente specificato dalle disposizioni normative particolareggiate definite dal P.G.T. per specifici ambiti territoriali e comparti, ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
 - se all'interno delle zone A o D, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, è facoltà dell'Amministrazione comunale prevederne la parziale o totale monetizzazione. In questo caso il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SL maggiori di mq 250;
 - se in zone diverse dalla zona A o D, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente il comune potrà di volta in volta indicare le modalità di reperimento o prescriverne la monetizzazione in conformità all'art.4 del P.d.S.

CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI

ART. 20 – A) TESSUTI DEI NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

A. Definizione

Sono i tessuti già edificati alla data della prima cartografia I.G.M. integrati da edifici risalenti ai primi anni del '900 che, in base agli studi condotti per la definizione del Quadro Conoscitivo, risultano essere parti integranti del tessuto storico dal punto di vista tipomorfologico ed edilizio.

B. Obiettivi

Dato il significato testimoniale dei nuclei di antica formazione sulla tradizione culturale locale, devono esserne preservati i caratteri dell'impianto urbano e degli edifici: geometria e collocazione nei lotti degli edifici, stilemi edilizi, caratteristiche materiali e tecniche. La tutela sarà accompagnata da una politica di riconfigurazione di edifici incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc... Elemento complementare ai corpi di fabbrica sono gli spazi pubblici: spazi ristretti, meramente funzionali e privi di rappresentatività urbana come lo sono generalmente quelli dei piccoli centri. Possono essere pesantemente alterati alterando di conseguenza il carattere complessivo del borgo mediante interventi apparentemente minori come il rifacimento della pavimentazione con materiali inadeguati, l'introduzione di elementi di arredo e accessori incongrui ecc... Gli interventi di manutenzione degli spazi pubblici dovranno quindi salvaguardare il carattere tradizionale e recuperare le parti alterate.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:

- a) attività produttive, ad eccezione dell'artigianato di servizio alla residenza;
- b) attività terziarie:
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - sale gioco;
 - depositi e esposizioni all'aperto.

2. Destinazioni d'uso principali:

- a) residenza;

b) attività terziarie:

- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici;
- strutture ricettive;
- uffici;
- servizi di interesse collettivo, pubblici e privati.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

3. Destinazioni d'uso compatibili: tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D. E' sempre ammessa la funzione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

D. Modalità di intervento

1. Gli edifici di interesse storico sono articolati in 6 categorie di intervento in base al livello di conservazione dell'identità storica, di manutenzione, alle relazioni con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini. Per ogni categoria di intervento vengono specificati gli interventi ammissibili. Per l'individuazione della categoria di intervento si farà riferimento all'allegato 4.a.
2. Al fine di promuovere la tutela il recupero delle componenti edilizie dei tessuti di antica formazione il P.d.R. prescrive l'adozione delle soluzioni riportate nell'allegato 4.c. Saranno inoltre rispettate le seguenti prescrizioni particolari:
 - salvaguardia e ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, come volte, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi), apparato decorativo originario ecc...;
 - coperture inclinate, protette con manto in cotto (coppi o similari) con gronde in legno o cornicioni intonacati;
 - tamponamenti delle logge e dei porticati, quando ammessi, realizzati in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi;
 - non è ammessa la costruzione di aggetti (scale esterne, tettoie, pensiline, balconi ecc...), fatta eccezione per le pensiline di protezione delle porte di ingresso. Queste saranno realizzate con sporto metallico a semplice disegno aggettante dalla parete, di profondità non superiore a cm 70. Questi potranno essere ricostruiti o costruiti ex novo limitatamente ai casi in cui tali elementi siano preesistenti alla data di approvazione del piano.
3. Nel caso di recupero funzionale di edifici non residenziali, posti nelle sottozone A3, A4, A5, è consentita la formazione di aperture affinché ciascun locale possieda una propria

finestra, nel limite del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti.

4. Sottotetti: è ammesso il recupero a scopo residenziale in base a quanto prescritto nel precedente art. 9. È vietata la formazione di nuovi abbaini e terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso tetto.
5. Autorimesse: la formazione di autorimesse è ammessa se interamente incluse nel perimetro degli edifici esistenti, comprese le rampe di accesso. All'esterno del perimetro degli edifici sono ammesse se:
 - 1) al termine dell'intervento siano completamente interrato e non risulti modificata la quota degli spazi scoperti;
 - 2) la formazione delle rampe di accesso non richieda significativi movimenti di terra (indicativamente le scarpate e i riporti non dovranno essere superiori a m 1 e saranno realizzati ricorrendo a tecniche di bioingegneria naturalistica o mediante muretti in pietra);
 - 3) nel caso di edifici composti da più abitazioni la rampa di accesso dovrà essere unica per tutte le unità immobiliari.

Non è ammessa la formazione di autorimesse con accesso dalla pubblica via.

6. Adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo, per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.
7. Arredo stradale: tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc... potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti. Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno essere del tipo a bandiera se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni; potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.). Le soluzioni conformi previste all'allegato 4. sono da ritenersi indicative. Nel rispetto delle valenze architettoniche del centro storico la commissione per il paesaggio, e l'U.T.C. potranno valutare soluzioni diverse.
8. Le recinzioni sono consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo; se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro, mascherate con siepe; l'altezza sarà non superiore a m 1,5. Per gli edifici in zona A esterni al centro urbano le recinzioni sono di norma vietate; sono permesse limitatamente ad un ambito di pertinenza dell'edificio individuato dalle tavole 3 come zona A, o ad un ambito lievemente diverso, al fine di adeguare il tracciato della recinzione alla morfologia del terreno, o per comprendere strutture (già esistenti) di

pertinenza degli edifici. Tenuto conto del rilievo paesaggistico degli ambiti in cui tali edifici sono compresi, le recinzioni dovranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro e accompagnate da siepi di mascheramento, ovvero con muratura di pietra a vista; l'altezza non potrà essere non superiore a m 1,5. La recinzione non dovrà comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri) indicati sulla tavola 1 del P.d.S.

9. Corti e altri spazi aperti: gli spazi scoperti, anche se privati dovranno essere sistemati a verde o pavimentati con materiali adeguati ai caratteri storici del sito:
- pietra simile a quella locale;
 - terra battuta;
 - acciottolato;
 - ghiaietto.

Per i soli spazi pubblici è ammesso l'utilizzo dell'asfalto.

10. Edifici classificati A1

a) Definizione

Rientrano in questa categoria gli edifici di particolare valenza architettonica: edifici per il culto ed edifici civili di particolare significato culturale e testimoniale. Si tratta in generale di edifici soggetti al vincolo di tutela di cui al d.lgs 42/2004.

b) Modo d'intervento

Sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo. E' consentita l'eliminazione di eventuali elementi accessori estranei (volumi tecnici, ecc...).

11. Edifici classificati A2

a) Definizione

Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale che mantengono la leggibilità dell'identità storica.

b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e restauro conservativo esterno. Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata.

Anche in deroga alle modalità di intervento sopra stabilite, previa predisposizione di idoneo Piano di Recupero e subordinatamente al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, possono essere ammessi interventi sulle facciate al solo fine di ripristinare le condizioni degli immobili allo stato dell'impianto originario, al netto quindi di

tutti gli interventi successivi che avessero mutato il progetto originale. A tal fine, la presente deroga può essere assentita previa predisposizione di idoneo apparato documentale che attesti lo stato di fatto del primo impianto degli edifici comprovandone la datazione ed accertandone le fonti.

12. Edifici classificati A3

a) Definizione

Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale, di cui è parzialmente compromessa la leggibilità dell'identità storica e che necessitano di recupero funzionale.

b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione guidata secondo i criteri di operatività di cui all'allegato 4.b.

13. Edifici classificati A4

a) Definizione

Sono edifici estranei, per caratteri tipologici e stilemi edilizi, al tessuto dei nuclei storici, ma coerenti, per caratteristiche planivolumetriche e di collocazione entro la particella urbana, con l'impianto urbano.

b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione soltanto entro le dimensioni e la conformazione planivolumetrica esistente; sono altresì ammesse modeste variazioni altimetriche, volte a conseguire allineamenti verticali con i corpi di fabbrica contigui, nel rispetto del numero di piani esistente, e planimetriche. In relazione alle dimensioni e all'ubicazione dell'intervento di ristrutturazione potrà essere richiesto il ricorso a piano attuativo o a p.c.c. Dovranno in generale essere rispettate le indicazioni di cui all'allegato 4.c.

14. Edifici classificati A5

a) Definizione

Sono edifici estranei ai caratteri edilizi e urbanistici dei tessuti dei nuclei storici.

b) Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione: gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi previo piano attuativo o p.c.c., e soltanto entro i parametri dimensionali esistenti (volume e superficie lorda); sono consentite modifiche sia all'assetto planimetrico che alla conformazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'allegato 4.c.

15. Edifici classificati A6

a) Definizione

Sono corpi di fabbrica accessori, come tettoie, baracche, ricoveri, ecc...

b) Modo d'intervento

È consentita la sola demolizione, salvo che per i corpi di fabbrica legittimati da atti autorizzativi, per i quali è ammessa anche la manutenzione ordinaria e straordinaria. La ricostruzione può essere ammessa solo per l'ottemperanza alla legge 122/89, in base ai parametri di cui all'art. 10 delle presenti N.T.A. L'eventuale ricostruzione dovrà in ogni caso essere rispettosa, per caratteristiche geometriche, materiche e posizione con il contesto del nucleo storico.

- 16.** Mediante predisposizione di Piano di Recupero unitario esteso agli immobili ricompresi nel **comparto soggetto a normativa particolareggiata** appositamente definito nelle tavole operative del Piano delle Regole ed identificato al **numero 1**, il Piano persegue l'obiettivo di recupero e potenziamento del tessuto edificato di matrice storica nel rispetto delle disposizioni generali afferenti alle categorie di intervento assegnate agli edifici dall'analisi di dettaglio sui NAF, nonché delle presenti disposizioni particolareggiate, sempre prevalenti.

La capacità edificatoria massima ammissibile presso il PR1 è stabilita in 115 mq SL aggiuntivi ai valori esistenti alla data di adozione delle presenti norme, come individuati sulla scheda 2 NAF delle NTA del P.d.R. di variante. Tali valori possono essere concessi in ampliamento planimetrico del fabbricato classificato con categoria A5 e sono soggetti a corresponsione di contributo aggiuntivo di cui all'articolo 12bis delle presenti norme nella misura del 22%. Il Piano di Recupero deve altresì prevedere la riqualificazione paesistico-ambientale e naturalistica a cura e spese degli operatori privati, mediante tecniche di bioingegneria, della roggia al limite orientale del comparto e del proprio equipaggiamento verde. L'altezza massima dell'edificio eventualmente sottoposto ad ampliamento è stabilita in 2 piani fuori terra. Lo standard indotto di cui all'articolo 4 delle NTA del P.d.S., computato ai sensi delle Norme generali di Piano, potrà essere monetizzato totalmente in deroga alle stesse su specifica richiesta dell'Amministrazione comunale anche in relazione a particolari soluzioni progettuali che saranno, in ogni caso, subordinate al parere vincolante della Commissione per il paesaggio. Valgono tutte le ulteriori disposizioni dell'articolo 20 "A) Tessuti dei Nuclei di Antica Formazione" non contrastanti con quelle definite dal presente comma.

ART. 21 – B1) TESSUTI URBANI COMPOSITI DI RECENTE FORMAZIONE

A. Definizione

Sono i tessuti formatisi a partire dal secondo dopoguerra per progressiva espansione fra i nuclei storici. Si tratta di tessuti composti da lotti con edifici isolati, dai caratteri differenti ma complessivamente omogenei, aggregati secondo una debole griglia insediativa disegnata dalla rete stradale.

Sono aree in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

B. Obiettivi

In questi tessuti le trasformazioni ammesse dovranno tendere a migliorare la coerenza d'insieme dei caratteri tipo-morfologici degli edifici.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:

- a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui al all'art. 18.2.a;
- b) attività terziarie:
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - depositi e esposizioni all'aperto.

2. Destinazioni d'uso principali:

- a) residenza;
- b) attività terziarie:
 - esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici;
 - strutture ricettive;
 - uffici;
 - servizi di interesse collettivo, pubblici e privati;
- c) attività produttive:
 - artigianato di servizio alla residenza.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

- 3. Destinazioni d'uso compatibili:** tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

D. Modalità di intervento

1. **DS:** non inferiore a m 5,00. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, ecc...
2. **DC:**
 - a) per gli interventi relativi ad edifici esistenti: fra le pareti finestrate, $1/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad $1/2H$ per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 5 fra le pareti finestrate e a m 3 per le pareti cieche;
 - b) per gli interventi di nuova costruzione su area libera e/o di ampliamento della SCOP, $1/2 H$ del fronte più alto prospiciente; non inferiore a m 5 fra le pareti finestrate e a m 3 per le pareti cieche.
3. **DF:**
 - a) per gli interventi relativi ad edifici esistenti: fra le pareti finestrate, $2/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad H per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 10 fra le pareti finestrate e a m 6 fra pareti cieche. Nel caso di sopralzi, se la distanza esistente fra le pareti finestrate fosse inferiore a quella prescritta, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale dei fronti dell'edificio;
 - b) per gli interventi di nuova costruzione su aree libere e/o di ampliamento della SCOP, pari ad H del fronte più alto prospiciente; non inferiore a m 10 tra le pareti finestrate e m 6 fra pareti cieche.
4. **IC:** 30%.
5. **H:**
 - a) è ammessa un'altezza massima di n° 2 piani fuori terra; nel caso di ampliamento è ammessa l'altezza esistente se superiore a 2 piani fuori terra;
 - b) ai fini dell'applicazione del Titolo IV, Capo I, "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", della l.r. 12/2005, è ammessa la modifica dell'altezza del colmo e/o della gronda; l'altezza massima consentita in gronda è pari a m 1,50, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio; la pendenza della falda non sarà superiore al 40%, fatte salve le pendenze maggiori già esistenti. Nel caso di corpi di fabbrica di altezza omogenea, anche composti da più unità immobiliari, la modifica dell'altezza di colmo e/o di gronda dovrà riguardare l'intero corpo di fabbrica. In tutti gli altri casi le modifiche dell'altezza delle gronde e dei colmi potranno essere attuate autonomamente per le singole unità immobiliari, ma dovranno tendere, compatibilmente con la facoltà di raggiungere i

parametri d'altezza previsti dall'art. 63 della l.r. 12/2005, all'allineamento con le unità vicine; il sopralzo dovrà in ogni caso essere coerente con la configurazione architettonica del corpo di fabbrica.

6. SP: 45% della SF.

7. Edifici difformi

Per gli edifici esistenti non conformi a quanto previsto dal presente articolo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione. Nel caso di demolizione e ricostruzione il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto, nel limite della SCOP e dell'altezza esistenti se superiori a quella consentita.

E. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

Per i comparti appositamente perimetrali e numerati sulle cartografie denominate "Previsioni di Piano" del Piano delle Regole valgono le seguenti disposizioni particolareggiate integrative ed eventualmente in deroga alle norme generali di cui al presente articolo.

Comparto 2

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.113 mq.
- SL massima ammissibile (valore prescrittivo): 812,00 mq.
- H max: 2 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera D.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. Ad eccezione delle predette dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 22% e sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dall'atto d'obbligo, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteri di intervento

Interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- Allargamento dei marciapiedi ed implementazione della dotazione del verde di arredo e mitigazione ambientale lungo le pubbliche vie adiacenti al comparto.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

Comparto 3

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.147 mq.
- SL massima ammissibile (valore vincolante): 760,00 mq.
- H max: 2 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera D.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. E' ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 22% e sarà corrisposto secondo le indicazioni

dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dall'atto d'obbligo, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteri di intervento

Interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- razionale progettazione, realizzazione e cessione al comune delle aree per parcheggi pubblici funzionalmente all'implementazione della dotazione del tessuto urbano consolidato di contesto.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

Comparto 5

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 2.223 mq.
- SL massima ammissibile (valore vincolante): 1.150,00 mq.
- H max: 3 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera D.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. Ad eccezione delle predette dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 22% e sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteria di intervento

Interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- razionale progettazione, realizzazione e cessione al comune delle aree per parcheggi pubblici funzionalmente all'implementazione della dotazione del tessuto urbano consolidato di contesto;
- adeguato equipaggiamento di fascia verde lungo il lato orientale del comparto, al limite con la pubblica via, costituita da specie arboree ed arbustive con funzione di mitigazione paesistico-ambientale ed acustica.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

Comparto 6

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 7.285 mq.
- SL massima ammissibile (valore vincolante): 3.500,00 mq.
- H max: 3 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera D.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. Ad eccezione delle predette dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere dotazioni per parcheggi pubblici superiori alle quote indotte, che saranno eventualmente scomutate dallo standard di qualità aggiuntivo.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 35% e sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteri di intervento

Gli interventi a carico degli operatori privati da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:

- razionale progettazione, realizzazione e cessione al comune delle aree per parcheggi pubblici;
- adeguato equipaggiamento di fascia verde lungo il lato del comparto prospiciente via Borghini costituita da specie arboree ed arbustive con funzione di mitigazione paesistico-ambientale ed acustica;
- interventi extracomparto presso immobili dell'Amministrazione comunale limitrofi al comparto funzionali alla riqualificazione della sede municipale, delle proprie pertinenze e degli immobili di contesto:
 - demolizione di volumi esistenti prospicienti via Borghini (c.d. "Puntobimbo") e recupero volumetrico dei valori preesistenti in ampliamento del magazzino comunale;
 - demolizione del portico e del palco retrostanti alla sede municipale e riqualificazione degli spazi mediante idonea progettazione e realizzazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni, dell'equipaggiamento del verde e con eventuale creazione di nuovi volumi o strutture accessorie;
 - rifacimento delle facciate e del manto di copertura della sede municipale.

Norme prestazionali

Il progetto insediativo dovrà perseguire obiettivi di qualità urbana presso spazi urbani centrali alla vita pubblica, da ricercarsi anche attraverso l'impiego di materiali e soluzioni tecniche di pregio materico ed estetico adeguatamente calate nel contesto di intervento.

I nuovi volumi dovranno essere realizzati con uniformità materico-formale e razionalità planimetrica a perseguire un dialogo con le pertinenze scoperte, pubbliche, private e/o assoggettate all'uso pubblico.

Le eventuali quote a destinazione terziaria dovranno essere allocate prevalentemente al pianterreno dei blocchi edilizi in affaccio sulle aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico. Saranno da valutare soluzioni progettuali sui blocchi edilizi che prevedano al piano terra adeguate aperture di compenetrazione degli spazi aperti funzionali a sottolineare la permeabilità degli stessi. Al medesimo fine, nonché funzionalmente alla ricerca della qualità

urbana, la sistemazione degli spazi pertinenziali all'edificato dovrà garantire omogeneità materica e compositiva.

Particolare attenzione dovrà essere posta riguardo al sistema dell'illuminazione pubblica, sia presso la viabilità di attraversamento, sia presso gli spazi pertinenziali scoperti, cui anche l'oculata scelta degli elementi e delle linee di posa dei punti luce dovrà concorrere alla percezione dell'intervento nel suo insieme.

Il progetto delle aree verdi, comprese quelle private, dovrà perseguire i medesimi obiettivi di qualità ricercati dall'intervento edilizio. Le specie arboree ed arbustive esistenti con funzione di mitigazione dell'intervento dovranno essere preservate ed eventualmente integrate, pur ammettendone la riallocazione/sostituzione parziale per motivi progettuali finalizzati alla continuità degli spazi aperti quale presupposto di dialogo fra l'intervento ed il contesto di rilievo e centralità sociale.

Le presenti norme prestazionali si applicano – dove coerenti - anche agli interventi extracomparto di cui al precedente punto.

Altre norme

Il progetto dovrà essere conforme ai contenuti del progetto di fattibilità di cui al protocollo comunale n. 8601 del 29/09/2018. Gli eventuali ingombri degli edifici rappresentati nel progetto di fattibilità di cui sopra sono da considerarsi non vincolanti.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

ART. 22 – B2) TESSUTI URBANI E COMPLESSI EDILIZI UNITARI

A. Definizione

Sono i tessuti e i complessi edilizi realizzati sulla base di una progettazione unitaria dell'assetto insediativo e dei caratteri edilizi.

B. Obiettivi

Nei tessuti unitari va perseguito l'obiettivo di mantenere l'unitarietà dei caratteri tipomorfologici e degli stili degli edifici.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:

- a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 18.2.a;

- b) attività terziarie:
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - depositi e esposizioni all'aperto.
- 2. Destinazioni d'uso principali:
 - a) residenza;
 - b) attività terziarie:
 - esercizi commerciali di vicinato ed esercizi pubblici;
 - strutture ricettive;
 - uffici;
 - servizi di interesse collettivo, pubblici e privati;
 - c) attività produttive:
 - artigianato di servizio alla residenza.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

- 3. Destinazioni d'uso compatibili: tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

D. Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia. In ogni caso non saranno ammesse modifiche dell'impianto planivolumetrico e dei caratteri edilizi salvo che per meglio uniformarsi agli edifici vicini.

1. **DS**: non inferiore a m 5,00. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, ecc...
2. **DC**: fra le pareti finestrate, $1/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad $1/2H$ per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 5 fra le pareti finestrate e a m 3 per le pareti cieche.
3. **DF**: fra le pareti finestrate, $2/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad H per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 10 fra le pareti finestrate e a m 6 fra pareti cieche.
4. **IC**: esistente.
5. **H**: esistente. Ai fini dell'applicazione del Titolo IV, Capo I, "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", della l.r. 12/2005, è ammessa la modifica dell'altezza del colmo e/o della gronda; l'altezza massima consentita in gronda è pari a m 1,50, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio; la pendenza della falda non sarà superiore al 40%,

fatte salve le pendenze maggiori già esistenti. Nel caso di corpi di fabbrica di altezza omogenea, anche composti da più unità immobiliari, la modifica dell'altezza di colmo e/o di gronda dovrà riguardare l'intero corpo di fabbrica. In tutti gli altri casi le modifiche dell'altezza delle gronde e dei colmi potranno essere attuate autonomamente per le singole unità immobiliari, ma dovranno tendere, compatibilmente con la facoltà di raggiungere i parametri d'altezza previsti dall'art. 63 della l.r. 12/2005, all'allineamento con le unità vicine; il sopralzo dovrà in ogni caso essere coerente con la configurazione architettonica del corpo di fabbrica.

6. **SP:** 45% della SF.
7. E' ammesso il mantenimento di indici e parametri esistenti o autorizzati difforni da quelli sanciti dal presente articolo, quando regolarmente assentiti. In tal caso, per le singole realtà immobiliari valgono gli indici ed i parametri del relativo titolo edilizio.
8. E' comunque sempre ammessa la copertura delle terrazze esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, fino ad un massimo del 50% della superficie delle stesse, mediante il prolungamento delle falde di copertura di eventuali volumi adiacenti.

ART. 23 – B3) EDIFICI ISOLATI O PERIURBANI

A. Definizione

Sono singoli edifici o gruppi di pochi edifici ad uso civile in territorio collinare ovvero ai margini del centro urbano.

B. Obiettivi

Gli edifici compresi in questa categoria sono generalmente fattori di disturbo paesistico e dell'ecosistema: gli interventi sugli edifici e le pertinenze devono quindi essere volti a migliorarne l'inserimento nel contesto.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:
 - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 18.2.a;
 - b) attività terziarie:
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - depositi e esposizioni all'aperto.
2. Destinazioni d'uso principali:
 - a) residenza;

b) attività produttive:

- artigianato di servizio alla residenza.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

3. Destinazioni d'uso compatibili: tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

D. Modalità di intervento

1. È consentito l'ampliamento massimo del 30% della SCOP esistente alla data di approvazione del P.d.R. nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) **DS**: non inferiore a m 5,00. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, ecc...
- b) **DC**: fra le pareti finestrate, $1/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad $1/2H$ per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 5 fra le pareti finestrate e a m 3 per le pareti cieche.
- c) **DF**: fra le pareti finestrate, $2/3 H$ per edifici con fronti di lunghezza $<$ di 12 m; pari ad H per edifici con fronti di lunghezza $>$ di m 12. Non inferiore a m 10 fra le pareti finestrate e a m 6 fra pareti cieche.
- d) **H**: 2 piani fuori terra, o esistente se superiore.

2. È ammesso lo spostamento del corpo di fabbrica, in caso di ristrutturazione, quando interferisca con fasce di rispetto o per ridurre situazioni di pericolosità idrogeologica, nei rispetto dei parametri di cui al punto 1.

3. È ammessa la realizzazione di vani interranti, non aventi i requisiti di abitabilità, nella misura del 150% della SCOP ammessa.

E. Altre norme

- 1. E' sempre ammesso il mantenimento delle potenzialità edificatorie derivanti da titoli abilitativi rilasciati antecedentemente alla data di adozione delle presenti Norme, anche in deroga agli indici generali di zona.

ART. 24 – PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI AMBITI SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI IN CORSO DI VALIDITÀ

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo ovvero sottoposti a permesso di costruire convenzionato per i quali è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica o atto d'obbligo tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.
2. Nel caso il P.d.R. non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente comma, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo.
3. Ai fini dell'applicazione del P.G.T., i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi (e loro varianti) ed ai titoli edilizi convenzionati si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.
4. Nelle aree di cui al comma precedente i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dall'atto convenzionale e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.
5. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica.

ART. 25 (Omissis)

ART. 26 – D) AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

A. Definizione

Sono gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale, riconoscibili nel tessuto urbano e nel paesaggio per gli specifici caratteri edilizi e degli spazi pertinenziali, incompatibili con quelli dei tessuti urbani e di grande incidenza paesistica.

B. Obiettivi

Il Piano incentiva la riqualificazione delle aree per le attività produttive e il loro adeguamento tecnologico. Gli interventi di trasformazione devono essere finalizzati anche al miglioramento

della qualità insediativa ed edilizia e ad un migliore inserimento nel contesto paesistico.

C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:

- a) residenza, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2;
- b) attività terziarie:
 - commercio: grandi strutture di vendita, centri commerciali;
 - sale gioco;
- c) attività agricole.

2. Destinazioni d'uso principali:

- a) attività produttive;
- b) attività terziarie:
 - commercio: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, medie strutture di vendita, commercio all'ingrosso e attività di deposito;
 - attività ricettive;
 - uffici;
 - servizi di interesse collettivo, pubblici e privati;
 - residenza, nella misura di un alloggio di SL massima pari a mq 120 per ogni unità immobiliare a destinazione produttiva o terziaria di SL superiore a mq 1.000.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

- 3. Destinazioni d'uso compatibili:** tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

D. Modalità di intervento

1. Per le attività industriali e artigianali:

IC = 60%. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SCOP ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SCOP ammissibile;

IF = 80%;

H = m 10,00;

DS = m 5,00;

DC = 1/2 H dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5;

DF = altezza dell'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

2. Nel caso di destinazione terziaria è vincolante, per la quantificazione della SL ammissibile, la dotazione di parcheggi da individuarsi all'interno del lotto di intervento, che non può essere inferiore al 100% della SL terziaria.

IC = 50%;

IF = 80%;

H = m 10,00;

DS = m 5,00;

DC = 1/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5;

DF = pari all'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate.

E. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

Per i comparti appositamente perimetrali e numerati sulle cartografie denominate "Previsioni di Piano" del Piano delle Regole valgono le seguenti disposizioni particolareggiate integrative ed eventualmente in deroga alle norme generali di cui al presente articolo.

Comparto 4

Nel rispetto delle seguenti norme puntuali, è prevista la possibilità di riconversione ai fini prevalentemente residenziali del tessuto urbano esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.775 mq.
- SL massima ammissibile (valore vincolante): 1.187,50 mq.
- H max: 2 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: in caso di intervento di riconversione ai fini prevalentemente residenziali si applicano i parametri ed i disposti previsti dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione non in contrasto con le previsioni particolareggiate di cui al presente comparto.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. E' ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di

interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

In caso di riconversione ai fini prevalentemente residenziali in applicazione delle disposizioni particolareggiate di cui al presente comparto, lo standard di qualità aggiuntivo, applicato all'intera SL oggetto d'intervento e calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 22% e sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteri di intervento

Il progetto di riconversione, ammissibile nel comparto anche in modo parziale, dovrà prevedere un'adeguata dotazione di spazi verdi privati adeguatamente piantumati con specie arboree ed arbustive che perseguano obiettivi di mitigazione ambientale ed acustica verso gli impianti produttivi attigui. In tal senso, il progetto di riconversione dovrà essere integrato da un adeguato approfondimento funzionale al corretto dimensionamento delle aree verdi con funzioni mitigative ed al loro ottimale equipaggiamento, con particolare attenzione alla scelta delle specie.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

Comparto 7

Nel rispetto delle seguenti norme puntuali, è prevista la possibilità di riconversione ai fini prevalentemente residenziali del tessuto urbano esistente.

Indici urbanistici

- Superficie Territoriale indicativa: 1.775 mq.
- SL massima ammissibile (valore vincolante): 700 mq.
- H max: 2 piani fuori terra.
- SP: 30%.

Altri indici urbanistici: in caso di intervento di riconversione ai fini prevalentemente residenziali si applicano i parametri ed i disposti previsti dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione non in contrasto con le previsioni particolareggiate di cui al presente comparto.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

Destinazioni d'uso: come previsto dall'art. 21 – B1) Tessuti urbani composti di recente formazione, lettera C.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come stabilito dall'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, secondo le destinazioni d'uso previste, ad eccezione delle dotazioni indotte inerenti ai parcheggi pubblici, che per il presente comparto sono fissate nella misura minima di 10 mq ogni 50 mq SL. E' ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dalle NTA del P.d.S.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

In caso di riconversione ai fini prevalentemente residenziali in applicazione delle disposizioni particolareggiate di cui al presente comparto, lo standard di qualità aggiuntivo, applicato all'intera SL oggetto d'intervento e calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 12bis, è stabilito nella misura del 22% e sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità di cui al comma 4 dell'articolo 12bis delle NTA del P.d.R.

Criteri di intervento

Il progetto di riconversione, ammissibile nel comparto anche in modo parziale, dovrà prevedere un'idonea dotazione di spazi verdi privati adeguatamente piantumati con specie arboree ed arbustive che perseguano obiettivi di mitigazione ambientale ed acustica verso gli impianti produttivi attigui. In tal senso, il progetto di riconversione dovrà essere integrato da un adeguato approfondimento funzionale al corretto dimensionamento delle aree verdi con funzioni mitigative ed al loro ottimale equipaggiamento, con particolare attenzione alla scelta delle specie.

Il progetto insediativo dovrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale e sarà soggetto al parere della Commissione del paesaggio.

F. Comparti SUAP

Aree identificate a seguito di approvazione variante ai sensi del DPR 7 settembre 2010 n.160 e smi.

Comparto 8

Nel rispetto delle modalità di intervento di cui al comma D e degli indici di zona, per le destinazioni d'uso previste al comma C punto 2 lettera a) attività produttive è ammessa la destinazione ad uso deposito con superficie lorda massima mq. 1530.

ART. 27 – NT) AREE DI NON TRASFORMABILITÀ URBANISTICA

A. Definizione

Rientrano in questa categoria le aree boschive-collinari in quanto aree caratterizzate da un alto livello di naturalità e tutelate come beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142, lett. g, del D.lgs 42/2004, già ricomprese nel p.l.i.s. delle Colline di Brescia istituito con D.G.R. n° 6/13877 del 31.05.1996 e successivo Decreto del Presidente della Provincia n. 323 del 22.12.2016 rettificato con decreto n. 36 del 01.02.2017. Sono aree che per ragioni geologiche, morfologiche, idrogeologiche e di acclività, nonché paesistico-ambientali sono tendenzialmente non idonee ad essere urbanizzate. Si tratta in prevalenza di aree che conservano una grande importanza ecologica e paesistica, ovvero di aree prative e pascolive paesisticamente complementari ai boschi e ad altri beni paesaggistici, sia per gli aspetti ecologici (biodiversità), sia in quanto ambiti di salvaguardia funzionali a garantire l'identità complessiva del bene paesaggistico e la possibilità della sua fruizione visiva.

Le aree sono suddivise, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti ambiti:

- NT1 – Zona boscata del Parco;
- NT2 – Zona di collina e pedecollinare;
- NT3 – Zona a parco sportivo naturalistico;
- NT4 – Giardini e parchi di interesse storico e architettonico.

B. Obiettivi generali

Sono da perseguire gli obiettivi previsti dallo statuto del p.l.i.s. In generale, in seguito al ridimensionamento della funzione produttiva, devono essere perseguiti:

- la salvaguardia territoriale e lo sviluppo sostenibile del territorio extraurbano;
- la diversificazione degli ecosistemi (prati e pascoli in aree boschive);
- la tutela del paesaggio;
- la valorizzazione fruitiva, compatibilmente con gli obiettivi di tutela paesistica ed ecologica.

C. Destinazioni d'uso generali

1. Salvo diverse previsioni puntuali sostanziate nelle disposizioni attuative degli ambiti che articolano le aree di cui al presente articolo, sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) terziario, ad eccezione di attività scientifiche di ricerca, purché di scarso impatto sul

sistema paesistico-ambientale;

- c) attività produttive;
- d) attività agricole, ad eccezione, purché compatibili con la tutela del sistema paesistico-ambientale:
 - della silvicoltura;
 - dell'agriturismo e della commercializzazione dei prodotti agricoli del fondo, quando sono finalizzati all'utilizzo o al riutilizzo di strutture esistenti.

D. Modalità di intervento generali

1. Sono sempre ammessi, in tutti gli ambiti, interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale solo per accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale, previa approvazione da parte della Giunta Comunale.
2. Quando non diversamente disposto dalle norme puntuali degli ambiti di cui al presente articolo sono di norma interventi ammessi:
 - a) l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo.

E. Norme per gli ambiti NT

Le disposizioni di cui ai seguenti punti devono intendersi integrate dai contenuti del vigente Regolamento per i Comuni aderenti al Parco delle Colline di Brescia. In caso di discrepanza il presente articolo è da intendersi prevalente.

27.1 - NT1) Zona boscata del parco

Obiettivi

1. Tali ambiti ricomprendono la zona che interessa il Monte Picastello, il Monte Ratto ed il Monte Peso, che nelle aree di raccordo tra i versanti più acclivi delle colline di Collebeato sono per lo più ricoperti da boschi cedui, mentre il sistema insediativo urbano presenta le forme fisiche prodotte dall'antica vicenda dell'agricoltura pedecollinare, ormai quasi totalmente dismessa, che mantiene tuttavia un notevole valore paesistico. Sotto questo profilo assume importanza la tutela delle aree di transizione e di raccordo tra la struttura urbano-insediativa e gli areali ricchi di valori naturalistici e di potenzialità agricole ancora presenti al contorno. Negli ambiti più sensibili dal punto di vista del sistema idrogeologico e di scorrimento idraulico si perseguono la conservazione ed il potenziamento della dotazione vegetazionale.

Prescrizioni

2. Si prescrive la conservazione integrale del bosco fitto e dell'ambito di biocenosi nonché il potenziamento dei diversi tipi di bosco e delle aree boscate esistenti di tipo rado, opere ed interventi di recupero delle aree e versanti in degrado.
3. Nelle aree di cui al presente punto 27.1 valgono le prescrizioni di polizia forestale e le sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente nel caso di taglio a raso non autorizzato.

Tutela dell'assetto idrogeologico e vegetazionale

4. Sono vietati sbancamenti di terreno, scavi e tutte le operazioni rivolte a modificare l'assetto morfologico del suolo.
5. E' vietata qualsiasi modifica allo stato esistente della permeabilità del terreno, comprese le opere di manutenzione di accessi viari e pedonali delle strade e sentieri esistenti, ad eccezione di quanto attinente a necessità accertate di pubblica sicurezza.
6. Vanno conservate e mantenute in efficienza tutte le opere di regimazione e di deflusso delle acque esistenti sia nelle zone montane sommitali, che in quelle collinari e pedecollinari.
7. E' ammessa la messa in sicurezza dei muretti a secco in pietra mediante lavori di sistemazione e di consolidamento strutturale tramite il ricorso ed il recupero delle pietre e dei manufatti tradizionali e secondo le prescrizioni del Regolamento del Parco delle Colline di Brescia vigente.

Manutenzione dei sentieri

8. E' vietato aprire nuove strade di accesso se non per comprovate esigenze e previa approvazione dell'Ente competente.
9. Sono ammesse le normali attività di manutenzione dei sentieri consistenti nella riattivazione e ripulitura del fondo del sentiero, nella manutenzione del fondo e nel ripristino del fondo originario, in terra battuta, stabilizzato e pietrisco, in pietra naturale, senza asportazione di terreno e opere di scavo riporto. Per la realizzazione di tali interventi è prevista la presentazione preventiva di specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale che preveda la documentazione fotografica dello stato di fatto e la descrizione delle opere da eseguirsi, con puntuale individuazione cartografica delle tratte di intervento. E' ammesso il miglioramento del fondo sentieristico e/o viabilistico con tecniche compatibili con il contesto ambientale, previa autorizzazione dell'Ente

competente.

Recinzioni

10. E' vietata qualsiasi opera di recinzione.

Manutenzione dei fondi

11. Sono favoriti gli interventi finalizzati alla conservazione, allo sviluppo ed alla tutela delle componenti naturali e paesistiche degli ambienti agro-forestali, con particolare riferimento alle forme di coltivazione tipiche o tradizionali, alla vegetazione boschiva in equilibrio con l'ambiente ed al recupero delle situazioni di degrado o di abbandono.

12. Tutte le opere e gli interventi connessi alla manutenzione, alla riqualificazione, al potenziamento ed al miglioramento degli ambienti boscati devono essere concordate con l'Ente competente, nel rispetto anche del Regolamento del Parco delle Colline di Brescia vigente, con particolare riferimento:

- all'eliminazione delle piante ammalate, di quelle in stato di avanzato deperimento o soggette a cancro della corteccia (castagneti);
- all'esecuzione di regolari potature per consentire l'equilibrio della chioma e per eliminare rami secchi o deperiti (castagneti);
- alla ripulitura del sottosuolo per liberarlo dai cespugli infestanti (castagneti);
- alla capitozzatura delle piante selvatiche e di quelle che si presentano con la chioma deperita per prepararle ad un nuovo innesto (castagneti).
- alla trasformazione del ceduo in fustaia, attraverso una fase intermedia a bosco misto;
- ai programmi di rimboschimento in generale;
- ai progetti di ricostruzione degli impianti forestali attraverso la conservazione del patrimonio boschivo ed il suo progressivo recupero tramite un organizzato e periodico programma di cure colturali;
- ai progetti di sviluppo dei terreni agricoli di collina, sia funzionali al recupero dei vigneti della parte a valle, sia inerenti al riutilizzo attraverso la piantumazione di mandorli, noci, noccioli, ulivi, piante aromatiche ed officinali.

Attività edilizia

13. Non è ammessa alcuna nuova edificazione; per gli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli indici, dei parametri

edilizi e degli ingombri esistenti. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle attività insediate alla data di adozione delle presenti norme.

27.2 - NT2) Zona di collina e pedecollinare

Obiettivi

1. Tali ambiti ricomprendono le zone esistenti a seminativo, prato e pascoli, frutteti, vigneti, uliveti con particolare rilevanza paesaggistica dovuta ai terrazzamenti naturali (cigioni) o artificiali (muri di pietra a secco) da conservare, sia conservate che in stato di abbandono e degrado, nonché alcune aree pedecollinari e collinari di particolare interesse geomorfologico e paesistico.
2. Gli obiettivi perseguiti per il presente sub ambito sono principalmente:
 - la protezione del suolo dalla domanda degli altri settori antropici;
 - la conservazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio (muretti in pietra a secco, percorsi in pietra, in legno, acciottolati, terrazzamenti, ecc);
 - la conservazione di strutture, architetture e manufatti rurali di rilevanza storico-testimoniale e paesistico-ambientale;
 - la conservazione e manutenzione delle opere di regimazione e di deflusso delle acque, con particolare attenzione per quelle site tra il piede della collina e l'inizio della zona pianeggiante
 - la tutela complessiva del paesaggio nei propri connotati caratteristici.

Tutela dell'assetto idrogeologico, ambientale e vegetazionale

3. Negli ambiti di cui al presente punto 27.2 sono vietati in particolare:
 - l'asportazione ed il prelievo di terreno, sia vegetale che degli strati sottostanti, nonché l'alterazione delle caratteristiche geomorfologiche dello stato dei luoghi;
 - scavi, sbancamenti e tutte le opere che possano modificare l'assetto morfologico del suolo; in tal senso, la facoltà di modificare la permeabilità del terreno è limitata ai necessari accessi viari, ma solo compatibilmente con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale;
 - ogni modifica o trasformazione di sponde di corsi d'acqua e dell'alveo dei torrenti e scoli e della rete dei canali esistenti, nonché la vegetazione di sponda e delle zone umide.
4. In tali ambiti vanno conservate e mantenute in efficienza le opere ed i manufatti per la regimazione ed il deflusso delle acque sia in zona collinare, che nelle zone pedecollinari. Va inoltre conservato in buono stato di manutenzione l'assetto dei corsi d'acqua, rogge e

canali, nonché la vegetazione di sponda e delle zone umide eventuali.

5. Nelle aree di cui al presente punto 27.2 sono favoriti in via prioritaria il mantenimento e la cura dei suoli e delle specie attraverso:
- la pulizia propedeutica alla coltivazione dei terreni e dei terrazzamenti senza modificare le sezioni ed i profili esistenti;
 - lo spietramento del terreno, per una profondità tra i 20 e i 50 cm, con asporto dei massi e loro accatastamento per eventuale recupero per opere a secco o, in genere, opere a finalità agricola;
 - estirpatura di ceppaie secche o ammalorate;
 - trattamenti diserbanti non nocivi;
 - trattamenti fitoiatrici non nocivi di alberi con irroratrice;
 - trattamenti anticrittogramici non nocivi di prati con irroratrice;
 - lavori di correzione granulometrica mediante riporto di sabbia anche calcarea, fino ad una profondità tra i 10 cm ed i 30 cm;
 - messa in sicurezza dei muretti a secco in pietra tramite lavori di sistemazione e di consolidamento strutturale tramite il ricorso ed il recupero delle pietre e dei manufatti tradizionali e secondo le prescrizioni del Regolamento del Parco delle Colline di Brescia vigente.

Manutenzione dei sentieri e viabilità

6. Nelle aree di cui al presente punto 27.2 sono ammesse la pulizia e sistemazione dei fondi dei sentieri esistenti in terra battuta tramite la stesura di ghiaino o di materiali e ciottoli recuperati dalle operazioni di lavorazione superficiale del terreno o con tecniche compatibili con il contesto ambientale. La sistemazione dei fondi dei sentieri e /o viabilità è ammessa previa autorizzazione dell'Ente Competente secondo le prescrizioni del Regolamento del parco delle Colline di Brescia vigente.

Recinzioni

7. Nelle aree di cui al presente punto 27.2 è ammessa la recinzione dei fondi o di parti di essi solo per esigenze di allevamento di bestiame o di tutela delle coltivazioni tradizionali in atto dagli animali selvatici. In tal caso, dovranno comunque essere garantiti gli accessi con idonei soprapassi o scale a cavalletto. Le tipologie di recinzione ammesse in questi casi sono:
- staccionata in legno con indice di copertura visiva inferiore al 40% da qualsiasi punto di osservazione (altezza massima 1,50 m);
 - fili su pali di legno (altezza massima 1,50 m);

- rete metallica a maglia larga di almeno 15 cm (altezza massima di 1,10 m); questa tipologia è ammessa esclusivamente per necessità di tutela delle coltivazioni in atto da animali selvatici.

Attività edilizia per gli insediamenti esistenti

8. Nelle aree di cui al presente punto non è ammessa alcuna nuova edificazione ad eccezione delle strutture funzionali alla coltivazione e manutenzione dei fondi specificate ai successivi commi del presente punto 27.2. Eccettuati tali casi, nel rispetto degli indici e dei parametri esistenti alla data di adozione delle presenti norme, le architetture rurali esistenti devono essere riconvertite esclusivamente a tale funzione. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento strutturale, ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria rispetto all'esistente. Gli interventi sugli edifici di rilevanza storico-ambientale e/o architettonica devono prevedere la tutela degli elementi e dei materiali caratterizzanti la tradizione edilizia rurale locale. Si prescrive il riutilizzo ed il recupero dei coppi antichi, il restauro e la conservazione di tutti gli elementi in cotto formanti fregi, decori ecc...; parimenti, l'eventuale uso di nuovi materiali deve puntare al rispetto della forma e delle caratteristiche cromatiche di quelli originali, prediligendo quelli a minore impatto visivo e più vicini al disegno ed alle tipologie formali dell'edilizia rurale del luogo. Si prescrive inoltre il recupero delle ante e degli scuri antichi, convenientemente restaurati; qualora ciò non fosse perseguibile, si prescrive l'impiego di elementi del tutto simili a quelli antichi per forma, disegno, colori.
9. Per le facciate di cascine e cascinali e dei locali e ricoveri agricoli sono vietati rivestimenti murali di tipo plastico. Gli intonaci dovranno essere realizzati con le tecniche tradizionali.
10. Si prescrive il recupero degli acciottolati antichi e delle aie esterne prossime alle corti degli edifici rurali. E' vietata l'asportazione, la distruzione, la manomissione degli elementi e degli arredi (pozzi in pietra, lavatoi, abbeveratoi, sistemi e manufatti in pietra di valore paesistico ed ambientale). Le opere di sistemazione e le tecnologie di recupero di tali elementi non dovranno modificare o alterare l'immagine visiva complessiva e la percezione d'insieme di tali spazi esterni. Per la valutazione legata alla verifica di tali aspetti interessanti superfici superiori a 1000 mq è richiesta, a corredo del progetto, la presentazione di documentazione fotografica a colori, da cui si rilevi la veduta d'insieme, nonché la ricostruzione del livello di percezione finale di progetto, tramite la tecnica del fotomontaggio.

11. In caso di comprovata necessità di realizzare, nell'ambito del recupero dei fabbricati esistenti, percorsi pedonali esterni, scale, camminamenti, ecc..., gli stessi dovranno essere unicamente inseriti seguendo l'andamento naturale del terreno, evitando consistenti sbancamenti e/o rilevati.
12. E' consentita la creazione di spazi a cielo aperto adibiti a parcheggio tramite lieve livellamento del terreno, nella misura di 1 posto auto per unità abitativa presente all'interno del Parco. E' ammesso l'impiego di pavimentazioni filtranti (tipo erbablock) delle aree di sosta. E' autorizzabile per soli motivi di incolumità dei fruitori la delimitazione delle aree di parcheggio con staccionate in legno. In attuazione di quanto ammesso al presente comma, l'Ufficio Tecnico può richiedere la ricollocazione degli spazi a parcheggio proposti al fine della garanzia del minor impatto ambientale, nonché la realizzazione di idonee misure di mitigazione ambientale e paesistica.
13. E' ammessa la realizzazione di autorimesse completamente interrato nel solo caso in cui la conformazione e la pendenza del terreno allo stato di fatto ne consentano la realizzazione senza necessità di ricariche o rimodellamenti successivi. Il fronte strada dovrà essere realizzato con materiali tradizionali, rivestimento in pietra, ed infisso (basculante o tradizionale) con rivestimento in legno. Non sono consentite autorimesse interrato in terreni pressoché pianeggianti che necessitino della realizzazione di rampe di accesso create al di sotto della quota stradale per una profondità superiore a 1,50 m e lunghezza superiore a 5,00 m. In attuazione di quanto ammesso al presente comma, l'Ufficio Tecnico può richiedere l'impiego di particolari materiali e cromie, nonché la ricollocazione degli spazi a parcheggio proposti al fine della garanzia del minor impatto ambientale e la realizzazione di idonee misure di mitigazione ambientale e paesistica.

Attività edilizia per l'utilizzo e la manutenzione dei fondi

14. Ad eccezione delle aree sottoposte a vincolo paesistico, nelle aree di cui al presente punto 27.2 è ammessa la realizzazione di tunnel rimovibili coperti per fondi aventi superficie minima di 5.000 mq, nel limite di un solo manufatto avente SCOP massima non superiore a 100 mq ed altezza massima misurata all'estradosso non superiore a 2,20 m ogni 5.000 mq di ST. La richiesta del titolo autorizzativo dovrà essere integrata da idonee fotosimulazioni funzionali alla verifica da parte dei competenti organi comunali degli impatti visivi delle opere dai punti di vista e dei coni panoramici principali. In ogni caso, è prevista la mascheratura degli impatti visivi mediante l'impianto di siepi e filari arborei autoctoni. In sede di rilascio di titolo abilitativo, il Comune potrà richiedere l'integrazione e/o la diversa dislocazione delle opere mitigative proposte.

- 15.** Nelle aree di cui al presente punto 27.2 è consentita la realizzazione di un manufatto in legno ad uso deposito attrezzi per fondi aventi superficie minima di 3.000 mq, anche costituiti da più proprietà associate, nel limite di un solo manufatto avente SCOP massima non superiore a 12 mq ed altezza massima misurata all'estradosso non superiore a 2,40 m. E' ammessa la posa su basamento in calcestruzzo di superficie pari alla SCOP incrementata di un camminamento di 0,50 metri su ogni lato. La localizzazione del manufatto dovrà tendere al minor impatto visivo possibile, limitando altresì al massimo le opere di movimentazione terra. Il Comune potrà richiedere la diversa dislocazione del manufatto, nonché l'eventuale attuazione di opere mitigative.
- 16.** Nelle aree di cui al presente punto 27.2 è consentita la realizzazione di un ricovero coperto per animali per fondi aventi superficie minima di 3.000 mq, nel limite di un solo manufatto avente SCOP massima non superiore a 35 mq ed altezza massima misurata all'estradosso non superiore a 3,50 m. La struttura dovrà avere rivestimento esterno in pietrame o in legno naturale; la struttura di copertura e l'orditura del tetto dovranno essere in legno con sovrastante assito (non isolato), e tetto in coppi o legno naturali. Potrà essere recintata un'area pertinenziale non superiore a 1,5 volte la SCOP, con le tipologie ammesse al precedente comma 7. L'area circostante alla struttura, ad eccezione dei recinti per animali, dovrà essere conservata il più possibile a prato e gli eventuali percorsi di accesso dovranno essere in ghiaia e/o pietrisco. Alla richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario richiedente, regolarmente registrato e trascritto nei registri immobiliari, che dimostri il possesso degli animali o dichiarazione sull'acquisto degli stessi, il vincolo d'uso del volume alla destinazione a stalla per animali, escludendo ogni possibile riconversione successiva dello stesso ad altre destinazioni. Sarà facoltà dei competenti organi comunali valutare i progetti relativi a nuove stalle, richiedendo eventualmente tutte le modifiche necessarie a garantire il minor impatto ambientale delle proposte anche mediante opere mitigative. I progetti dovranno contenere una relazione tecnica specifica, redatta da professionista abilitato in ambito agronomico-forestale, che descriva il piano e l'assetto della proprietà al fine di valutare l'insieme delle condizioni in essere e in divenire. L'attuazione delle possibilità concesse al presente comma deve intendersi come sostitutiva di quanto ammesso dal precedente comma 15.
- 17.** Nelle aree di cui al presente punto 27.2 aventi estensione di almeno 3.000 mq ed adibite a foraggio, in sostituzione di quanto ammesso dal precedente comma 15, è consentita la realizzazione, nel limite di un solo manufatto, di una tettoia per lo stoccaggio delle produzioni avente SCOP massima di 12 mq ed altezza massima di 3,50 m. La struttura

dovrà essere realizzata in legno ed avere manto di copertura in coppi. Su un massimo di due lati della struttura potrà essere realizzato un paramento murario in mattoni a fori aperti. Il richiedente – proprietario o conduttore del fondo - dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto sui registri immobiliari, che descriva le condizioni regolanti la costruzione della tettoia, le finalità e gli usi consentiti, nonché l'impegno alla manutenzione della destinazione per l'uso agricolo del volume sotteso. Quanto concesso al presente comma è ammissibile nel rispetto dei seguenti requisiti:

- per i lotti con estensione minima di 3.000 mq, la superficie adibita a foraggio deve essere di almeno 1/10 della ST;
- per i lotti con estensione compresa fra 3.000 mq e 15.000 mq, la superficie adibita a foraggio deve essere di almeno 1/8 della ST;
- per i lotti con estensione oltre 15.000 mq, la superficie adibita a foraggio deve essere di almeno 1/6 della ST.

18. Nelle aree di cui al presente punto 27.2 aventi estensione di almeno 3.000 mq è ammessa la realizzazione di un solo manufatto per il ricovero di animali da cortile fino ad una SCOP massima non superiore a 15 mq ed altezza massima non superiore a 2,40 m. Per la realizzazione della struttura è prescritto il rivestimento in pietra, l'utilizzo del legno per la realizzazione delle orditure di copertura e coppi per il rivestimento del tetto. Potrà essere recintata un'area pertinenziale non superiore a 1,5 volte la SCOP con le tipologie ammesse al precedente comma 7. E' facoltà dei competenti organi comunali richiedere, in sede di rilascio di titolo abilitativo, l'eventuale realizzazione di opere mitigative tese a mascherare gli interventi dagli eventuali punti di percezione paesistica. E' prescritta altresì la sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, finalizzato a vincolare la destinazione d'uso dell'immobile.

19. Nelle aree di cui al presente punto 27.2 aventi estensione di almeno 15.000 mq è consentita altresì la realizzazione di un deposito per lo stoccaggio di prodotti connessi alla conduzione dei suoli per una SCOP massima non superiore a 12 mq; per la realizzazione della struttura è prescritto il rivestimento in pietra, l'impiego del legno per la realizzazione delle orditure di copertura e coppi per il rivestimento del tetto. E' facoltà dei competenti organi comunali richiedere, in sede di rilascio di titolo abilitativo, l'eventuale realizzazione di opere mitigative tese a mascherare gli interventi dagli eventuali punti di percezione paesistica.

20. Le superfici di terreno utilizzate per la realizzazione dei manufatti di cui ai punti precedenti n. 14-15-16-17-18-19 (tunnel rimovibili, depositi, stalle etc.), ossia le superfici

di terreno che consentono grazie alla loro estensione la realizzazione dei manufatti di cui ai punti precedenti, non possono essere utilizzate per la realizzazione di ulteriori manufatti, anche in caso di vendita dei terreni, frazionamenti, cessioni o passaggi di proprietà comunque denominati.

- 21.** Esclusivamente presso le aree appositamente perimetrate e contrassegnate al numero 1 (per un'estensione massima di 4.000 mq), il Piano prevede la realizzazione di un impianto per la cova, la riproduzione ed il rilascio della selvaggina nel territorio collinare. Presso l'area è prevista la posa di picchetti per la cova e la riproduzione, nonché l'applicazione dei precedenti commi 15 e 17 del presente punto 27.2.
- 22.** Solo ed esclusivamente previa presentazione di un progetto e convenzionamento da approvarsi da parte della Giunta comunale, contenente una relazione tecnica specifica redatta da professionista abilitato in ambito agronomico-forestale, è ammesso l'ampliamento di strutture in muratura esistenti, autorizzate e funzionali alla conduzione ed alla manutenzione dei fondi esclusa categoricamente la residenza.

Il progetto e la relazione di cui sopra devono descrivere la proposta della proprietà tendente a dimostrare la valorizzazione, il recupero e/o il mantenimento del territorio limitrofo al manufatto. Al fine di fornire tutte le necessarie informazioni, piani, programmazioni e valorizzazioni, la proposta di progetto e la relazione devono contenere:

- la dimostrazione che l'ampliamento serva alla valorizzazione, il recupero e/o il mantenimento del territorio limitrofo al manufatto;
- la quantificazione e la qualificazione delle colture e degli impianti limitrofi alla struttura;
- la dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per l'eventuale edificazione esistente, anche accessoria;
- il progetto delle nuove costruzioni;
- l'eventuale sistemazione idraulico-agraria e/o forestale;
- i tempi di attuazione;
- il programma economico di investimento;
- la modalità di gestione del fondo limitrofo e delle manutenzioni allo stesso per un arco temporale di almeno 10 anni;

Il Progetto verrà valutato in relazione all'esclusiva valorizzazione e mantenimento del territorio.

L'ampliamento verrà in ogni caso consentito una tantum e non potrà essere superiore al 15% della SCOP esistente.

27.3 – NT3) Zona a parco sportivo-naturalistico

Obiettivi

1. Il Piano individua con tale ambito un'area di ca. 2,50 ettari caratterizzata da aree verdi boscate a ceduo poste ai margini occidentali ed orientali e da un ambito centrale antropizzato ed edificato con presenza di impianti ed attrezzature sportive in disuso. L'area è caratterizzata da una precisa e qualificata potenzialità di servizio (già esistente) a supporto delle aree a parco boscate, a destinazione ricettiva e sportiva, nell'ambito delle volumetrie esistenti.

Obiettivo del Piano per le aree di cui al presente punto 27.3 è il recupero e la fruizione degli immobili esistenti, secondo la destinazioni d'uso ricettiva, naturalistica e sportiva, con contestuale protezione delle aree boscate interne, conservazione e restauro dei manufatti in pietra a secco esistenti, dei percorsi in pietra e dei terrazzamenti con muri di sostegno, nonché la regimazione ed il deflusso delle acque meteoriche.

Tutela dell'assetto idrogeologico, ambientale e vegetazionale

2. Nelle aree boscate ricomprese nell'ambito di cui al presente punto 27.3 sono vietate le opere di scavo e sbancamento, nonché tutte le opere che modifichino lo stato dei luoghi. Nelle aree boscate summenzionate si applicano le norme di tutela di cui al precedente punto 27.1.

Attività edilizia per gli insediamenti esistenti

3. Nelle zone NT3 non è ammessa alcuna nuova edificazione salvo quanto disposto dai successivi commi del presente articolo. Per gli edifici esistenti regolarmente assentiti, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto degli indici, dei parametri edilizi e degli ingombri esistenti. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle attività insediate alla data di adozione delle presenti norme.

Edifici soggetti a normativa particolareggiata

4. In attuazione a quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 7/03/2011 in relazione all'osservazione n. 69, è ammesso, sull'**edificio individuato al numero 1 della zona NT3**, il potenziamento delle strutture esistenti, previa approvazione di idoneo Piano Attuativo che interessi l'intera area di intervento. Il potenziamento delle strutture esistenti è possibile ammettendo un incremento una

tantum delle cubature fino ad un massimo di 300 mc dei valori autorizzati alla data di approvazione delle presenti Norme. Tale incremento una tantum è da realizzarsi in ampliamento al volume esistente e le destinazioni ammesse, per il solo ampliamento, sono quelle connesse alle attività sportive, naturalistiche, ricettive e residenziali.

Altri indici e parametri:

H max = esistente

DS = 5,00 m;

DC = pari ad 1/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a 5 m;

DF = pari all'edificio più alto e mai inferiore a 10 m dalle pareti finestrate.

5. Sull'**edificio individuato al numero 2 della zona NT3** è ammesso, previa approvazione di idoneo Piano Attuativo che interessi l'intera area di intervento, il potenziamento delle strutture esistenti ammettendo l'accorpamento di volumi esistenti autorizzati alla data della deliberazione di C.C. n. 13 del 28.06.2004 e un incremento una tantum delle stesse cubature fino ad un massimo di 300 mc. Tale incremento una tantum è da realizzarsi anche in soprizzo dei fabbricati esistenti ammettendo destinazione di interesse pubblico o generale di tipo socio-ricreativo, sportivo, naturalistico o attività ricettive e di accoglienza legate alla funzione socio-ricreativa. In attuazione delle previsioni di cui al presente comma il progetto deve prevedere il restauro del paramento e rivestimento in pietra del volume esistente, il ripristino dell'antica pavimentazione in pietra della strada di collegamento, il rivestimento esterno in pietra delle nuove murature, la copertura con struttura in legno, manto di copertura in coppi e lattonerie in rame.

Altri indici e parametri:

H max = 7,50 m

DS = 5,00 m;

DC = pari ad 1/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a 5 m;

DF = pari all'edificio più alto e mai inferiore a 10 m dalle pareti finestrate.

6. Gli interventi edilizi di cui ai commi 4 e 5 dovranno attuarsi entro il poligono edificatorio appositamente rappresentato nelle cartografie operative del P.d.R. e limitare il più possibile le opere di sbancamento, con contestuale attenzione alla tutela paesistica e morfologico-ambientale degli ambiti boscati limitrofi. Per le parti escluse dal suddetto poligono edificatorio si prescrive la conservazione dello stato naturale dei luoghi. In tali ambiti la destinazione a parco sportivo naturalistico è da intendersi connessa ad attività compatibili con l'ambiente in presenza di ambiti boscati; potranno essere quindi

realizzate strutture sportive semplici di tipo leggero quali percorsi vita corredati da arredi in legno, nonché l'allestimento di spazi per la pratica sportiva, sempre di tipo leggero (corsa, footing, stretching, ecc...), e per la fruizione a scopo naturalistico.

Modalità attuativa

7. Le previsioni di cui ai precedenti commi 4, 5 e 6 sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici piani attuativi convenzionati.
8. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite dai precedenti commi 4 e 5 è subordinata al rispetto delle prescrizioni dei competenti organi comunali inerenti la mitigazione degli impatti paesistico-ambientali e alla normativa relativa ai vincoli sovracomunali quali vincolo idrogeologico e boschivo.

27.4 – NT4) Giardini e parchi di interesse storico ed architettonico

Obiettivi e prescrizioni

1. Con gli ambiti di cui al presente punto 27.4 il Piano individua immobili con cospicui caratteri di bellezza naturale che compongono quadri territoriali di valore estetico e tradizionale e determinano un insieme paesaggistico di rilevanza ambientale, ovvero aree site in ambiti particolarmente sensibili per via del proprio ruolo di connessione visiva con areali di elevato pregio e, contestualmente, di filtro con gli ambiti antropizzati. L'ambito comprende Villa Zoppola (ex villa e giardino Bellardini) in Via Cava/Via Martinengo censito al Decreto ministeriale del 25 Settembre 1958 per la Villa e Parco ai sensi della L.1497/1939 e Decreto Ministeriale del 13 Marzo 1943 per il Parco ai sensi della L. 1089/1939.
3. Obiettivi prioritari del Piano sono la tutela e la conservazione degli ambienti, che per quanto ricompreso nel territorio di Collebeato sono da intendersi immutabili ed inedificabili.

ART. 28 – E) AREE AGRICOLE

A. Definizione

1. Sono le parti di territorio in cui è ammessa la destinazione agricola ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera e) punto 1) e del Titolo III della LR 12/2005 e ss .mm. e ii. Le aree sono suddivise, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti ambiti:
 - Zona E1 - Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale;
 - Zona E2 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato;

- Zona E3 - Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche.

B. Obiettivi

1. E1 – Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale: in dette aree di rilevanza paesaggistica vanno perseguiti i seguenti obiettivi prioritari:
 - a) mantenimento delle coltivazioni di pregio;
 - b) rinaturalizzazione delle parti più prossime al fiume, in particolare negli ambiti centrale e sud;
 - c) valorizzazione fruitiva e perseguimento degli obiettivi funzionali del Parco delle Colline.
2. E2 – Ambiti rurali di tutela dell'abitato. In tali aree va perseguito l'obiettivo della tutela degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, la salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente e il perseguimento degli obiettivi funzionali del Parco delle Colline.
3. E3 – Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche. A tali ambiti lo strumento urbanistico affida la funzione di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del sistema ecologico, idrogeologico ed ecosistemico, anche attraverso il potenziamento degli apparati vegetazionali lungo i corpi idrici e le percorrenze allo scopo di creare una rete ecologica locale, nonché il perseguimento degli obiettivi funzionali del Parco delle Colline.

C. Destinazioni d'uso

Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse, che dovranno sempre essere compatibili con gli obiettivi di tutela del PLIS Parco delle Colline, e non ammesse sono le seguenti.

- Zona E1 - Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale

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

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto ammesso dalle presenti Norme in materia di recupero degli edifici

esistenti negli ambiti extraurbani ed agricoli non adibiti ad uso agricolo, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

- Zona E2 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato

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

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, attività di serra e florovivaistica ad eccezione di dimostrate attività preesistenti, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto ammesso dalle presenti Norme in materia di recupero degli edifici esistenti negli ambiti extraurbani ed agricoli non adibiti ad uso agricolo, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

- Zona E3 - Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche

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

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto ammesso dalle presenti Norme in materia di recupero degli edifici esistenti negli ambiti extraurbani ed agricoli non adibiti ad uso agricolo, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

D. Modalità di intervento

1. In tali ambiti, secondo le indicazioni specifiche e le esplicite esclusioni riportate negli articoli seguenti, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere,

regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atti a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.

Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico, ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico.

E' ammessa l'edificazione ai sensi dell'articolo 59 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 70% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

2. Sono ammessi senza preventiva approvazione di variante al PGT interventi di trasformazione relativi ad opere ed infrastrutture pubbliche, servizi tecnologici, condutture e servizi a rete - anche interrati -, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale - anche non previste dal PGT -, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
3. Sono ammessi interventi di modifica della viabilità e sentieristica, anche di carattere rurale, ricadente negli ambiti agricoli al fine di migliorare l'accessibilità e la sicurezza previa approvazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo corredato da progetto in cui risulti verificata la compatibilità dell'intervento previsto con i caratteri insediativi e rurali storici e con i requisiti di permeabilità ecologica.
4. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente.

5. Nelle aree di cui al presente articolo è consentita la realizzazione di un deposito in legno per attrezzi agricoli per fondi aventi superficie minima di 3.000 mq, anche costituiti da più proprietà associate, nel limite di un solo manufatto avente SCOP massima non superiore a 12 mq ed altezza massima misurata all'estradosso non superiore a 2,40 m. E' ammessa la posa su basamento in calcestruzzo di superficie pari alla SCOP incrementata di un camminamento di 0,50 metri su ogni lato. La localizzazione del manufatto dovrà tendere al minor impatto visivo possibile, limitando altresì al massimo le opere di movimentazione terra. Il Comune potrà richiedere la diversa dislocazione del manufatto, nonché l'eventuale attuazione di opere mitigative.
6. Per gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
- DC: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. Previo consenso dei confinanti, è fatta salva la possibilità di deroga prevista dal comma 13 dell'art. 13 delle presenti Norme, comunque garantendo una distanza minima di 5,00 m.
 - DF: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68.
 - DS: 10,00 m. E' fatta salva la possibilità di deroga prevista dal comma 12 dell'art. 13 delle presenti Norme.

Dovranno comunque essere rispettate le Norme del Regolamento locale di igiene.

7. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la recinzione dei fondi o di parti di essi solo per esigenze di allevamento di bestiame o di tutela delle coltivazioni tradizionali in atto dagli animali selvatici. In tal caso, dovranno comunque essere garantiti gli accessi con idonei soprapassi o scale a cavalletto. Le tipologie di recinzione ammesse in questi casi sono:
- staccionata in legno con indice di copertura visiva inferiore al 40% da qualsiasi punto di osservazione (altezza massima 1,50 m);
 - fili su pali di legno (altezza massima 1,50m);
 - rete metallica a maglia larga di almeno 15 cm (altezza massima di 1,10 m); questa tipologia è ammessa esclusivamente per necessità di tutela delle coltivazioni in atto da animali selvatici.

Sono ammesse le recinzioni a tutela degli edifici destinati a residenza agricola delle pertinenze catastali sino ad un massimo di 1.500 mq . In questi casi, le tipologie di recinzioni ammesse sono: in legno (in pali di castagno), in rete metallica, siepi, muretti in pietra con altezza massima di 80 cm eventualmente sormontati da inferriate di altezza

massima di 120 cm. E' consentita un'altezza massima di 2 m. La tipologia di recinzione e il suo tracciato devono essere scelti sulla base di un criterio di integrazione architettonica e paesaggistica con il contesto

E. Ambiti

28.1 - E1) Ambiti agricoli di valore paesistico e della valorizzazione culturale

1. Negli ambiti di cui al presente articolo il Piano persegue prioritariamente la reintroduzione e/o il consolidamento delle cosiddette legnose agrarie (vigenti, frutteti, uliveti), senza escludere la possibilità di diverse colture agrarie.
2. In questi ambiti, destinati alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato, gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. L'edificabilità è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., ed esclusivamente qualora si verifichi una delle seguenti fattispecie:
 - superficie aziendale in proprietà destinata a coltivazione legnosa agraria (da mantenere a tale destinazione) superiore a 1 Ha;
 - superficie aziendale in proprietà diversamente condotta superiore a 3 Ha.Tale superficie è da intendersi per il 70% ubicata all'interno degli ambiti agricoli di cui all'articolo 28 delle presenti NTA. I restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
4. Norme edilizie e parametri per attrezzature ed infrastrutture agricole (comprese le serre fisse):
 - IC: 5%;
 - H: pari a 8,00 m.
5. Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:
 - IF: 0,015 mc/mq;
 - H: pari a 7,00 m.
6. Nel caso di realizzazione di infrastrutture agricole, dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione e di inserimento ambientale attraverso la messa a dimora di essenze arbustive e/o di alto fusto autoctone disposte a filare o a macchia. Tali soluzioni progettuali dovranno essere esplicitate attraverso adeguata documentazione progettuale da allegare alla richiesta di titolo abilitativo. Il progetto, che dovrà inoltre illustrare ed approfondire attraverso adeguati elaborati tecnici le modalità di inserimento nel contesto

di riferimento dei nuovi manufatti, sarà soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

7. Per le attività esistenti che presentano destinazioni agricole non ammesse nella zona, è ammesso il solo ampliamento delle strutture esistenti nei limiti degli indici di cui al precedente comma 3 ed esclusivamente per esigenze legate al miglioramento del benessere animale.
8. E' consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii. anche in deroga ai contenuti del precedente comma 3. Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività produttive, per le attività agrituristiche, per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") e per l'abitazione principale dell'imprenditore agricolo o per i suoi addetti, non potrà essere superiore al 20% della SL esistente (nel caso della residenza, delle attività agrituristiche e per le fattorie didattiche) ovvero al 20% dell'IC esistente negli altri casi. Tale ampliamento non potrà mai avere una superficie coperta massima superiore ai 100 mq. L'altezza massima consentita è pari a quella dell'edificio esistente.

28.2 – E2) Ambiti rurali di tutela dell'abitato

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo il Piano classifica le aree prevalentemente scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo e la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Dette aree sono da considerare inedificabili nel soprasuolo come nel sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non. E' ammessa la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati esclusivamente all'interno dell'ingombro degli edifici esistenti fuori terra, limitando il più possibile l'impatto derivante dal necessario accesso.
4. Eventuali aziende agricole proprietarie di terreni in altri ambiti agricoli e che volessero realizzare in tali zone edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo applicando gli indici ivi previsti.
5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi (ammessi per i soli soggetti di cui al comma 1

dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione.

6. Nell'ambito di cui al presente articolo, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati è quella esistente.

28.3 – E3) Ambiti di appoggio delle connessioni ecologiche

1. Con le aree di cui al presente articolo il Piano individua e tutela gli elementi fisico-naturali d'appoggio alla rete ecologica che ne qualificano e garantiscono la permeabilità.
2. L'ambito di cui al presente articolo è da considerarsi inedificabile nel soprassuolo come nel sottosuolo. E' fatto salvo quanto ammesso dalle presenti Norme in materia di recupero degli edifici esistenti negli ambiti extraurbani ed agricoli non adibiti ad uso agricolo.
3. Qualsiasi intervento, di natura pubblica o privata, dovrà tendere in via prioritaria alla valorizzazione dell'ecosistema esistente e del quadro paesistico di insieme; saranno da incentivarsi, in particolare, azioni di ripristino e rinfoltimento della vegetazione spontanea di ripa, così come le opere di consolidamento degli elementi costituenti e fondativi del paesaggio. Saranno altresì da considerare prioritarie le opere di consolidamento del sistema del Mella attraverso adeguate soluzioni di ingegneria naturalistica – ove strettamente necessarie – ed ulteriori azioni volte ad incrementare l'efficienza idraulica dello stesso.
4. Sono ammessi gli interventi (su iniziativa pubblica o privata convenzionata) finalizzati a migliorare il grado di fruibilità degli ambiti (piste ciclopedonali preferibilmente da individuarsi lungo i percorsi rurali esistenti ovvero nel rispetto della trama del paesaggio agrario, aree di sosta, etc.), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di carattere paesistico ed ambientale contenuti nelle presenti Norme e delle disposizioni di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
5. Eventuali aziende agricole proprietarie di terreni in altri ambiti agricoli e che volessero realizzare in tali zone edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo applicando gli indici ivi previsti.
6. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi (ammessi per i soli soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione.
7. Nell'ambito di cui al presente articolo, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati è quella esistente.

ART. 29 – STANDARD URBANISTICO

Sono le aree destinate alla realizzazione dello standard urbanistico. La destinazione d'uso e le modalità di intervento ammesse sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

ART. 30 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO

1. I distributori di carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori e nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:
H = non superiore a m 4,50 (escluse le pensiline);
DS = mai inferiore a m 10;
IC = 10% SF (escluse le pensiline);
IF = 0,25 mq/mq.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada. E' fatto altresì obbligo l'impianto di barriere fonoassorbenti verso le aree edificate. Ogni intervento è soggetto al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio.

ART. 30 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

1. Sono gli elementi territoriali da cui dipende dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Collebeato: distinguono e rendono riconoscibile un luogo; in alcuni casi alla valenza paesaggistica si somma quella ecologica. Gli elementi costitutivi sono individuati cartograficamente sulla tav. 4 della Carta Condivisa del Paesaggio; sono assoggettati a specifica disciplina normativa in base all'allegato 5.2 alle presenti norme.
2. Per ogni categoria di elemento l'allegato 5.2 definisce gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni da rispettare. Tali prescrizioni si applicano a tutti gli elementi appartenenti alle categorie previste, indipendentemente dall'individuazione cartografica, in tutto il

territorio comunale.

3. Le prescrizioni di cui all'allegato 5.2 sono integrative di quelle previste per gli ambiti territoriali di cui agli articoli precedenti.
4. Le prescrizioni di cui all'allegato 5.2 non si applicano agli ambiti di trasformazione previsti dal P.d.R. e dal D.d.P. in caso di attuazione degli interventi conformi alle soluzioni previste dalle relative schede di progetto.
5. La modifica delle prescrizioni normative volte alla tutela degli elementi costitutivi del paesaggio di cui al presente articolo costituisce variante dell'art. 10 delle norme D.d.P., ed è soggetta pertanto alla procedura prevista per le varianti al D.d.P.

CAPO V – PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 32 – PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI

1. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi è subordinata alla verifica di compatibilità con la procedura di cui all'allegato 5.1.
2. La procedura di valutazione individua gli aspetti rilevanti per la tutela del paesaggio in relazione alla tipologia dell'intervento e definisce le condizioni di ammissibilità dell'opera.

ART. 33 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

A. Parametri per la qualità urbana e paesaggistica: edifici

1. In tutti gli interventi di trasformazione urbana ed edilizia si dovrà perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità urbana ed edilizia del contesto, intesa come coerenza tipomorfologica dei tessuti urbani: si ha coerenza tipomorfologica quanto i corpi di fabbrica, anche diversi fra loro, rispondono ad una medesima logica insediativa e danno luogo ad uno spazio organicamente articolato. L'obiettivo è perseguito attraverso il controllo dei seguenti parametri (sono fatte salve le prescrizioni relative ai tessuti dei nuclei di antica formazione di cui all'art. 20.D):
 - a) allineamenti planimetrici: in tutti gli interventi si dovrà ricercare l'allineamento planimetrico con gli edifici vicini negli affacci verso gli spazi pubblici;
 - b) allineamenti altimetrici: in tutti gli interventi: in tutti gli interventi si dovrà ricercare l'allineamento altimetrico delle linee di gronda con gli edifici vicini nel rispetto del numero massimo di piani;
 - c) morfologia delle coperture: la copertura dovrà essere del tipo analogo a quelli degli edifici vicini quando tale elemento sia un fattore di caratterizzazione dell'affaccio verso gli spazi pubblici per la presenza di elementi prevalenti. In particolare si farà riferimento alla presenza di un orientamento prevalente dei colmi e alla prevalenza di una tipologia (tetto a due falde, tetto a padiglione, ecc...). Laddove non vi siano caratteri prevalenti si dovrà evitare di introdurre nuove tipologie;
 - d) coerenza nell'uso dei materiali: in tutti gli interventi dovranno essere adottati tipi di materiali di finitura esterna analoghi a quelli degli edifici vicini;
 - e) coerenza cromatica: si adotteranno di preferenza il bianco e le gamme cromatiche delle terre e del mattone;
 - f) pannelli solari e fotovoltaici: compatibilmente con i requisiti di orientamento dovranno

essere collocati in posizione non visibile dalle vie pubbliche. Salvo che sui tetti piani, i pannelli dovranno essere integrati o parzialmente integrati alla copertura. Non è ammessa l'installazione in copertura, in posizione visibile dagli spazi pubblici, dei serbatoi di accumulo.

B. Parametri per la qualità urbana e paesaggistica: spazi aperti

1. Gli spazi aperti dovranno essere preferibilmente sistemati a verde. Attraverso un'adeguata modellazione del terreno, la collocazione degli alberi e la scelta delle essenze arboree si dovrà ricercare:
 - di mitigare l'incidenza paesistica dell'opera;
 - di incrementare la presenza del verde urbano;
 - di ricostituire la continuità dei caratteri del contesto dell'area di intervento.
2. La sistemazione degli spazi pertinenziali dovrà essere adeguatamente documentata dagli elaborati di progetto allegati alla richiesta del titolo abilitativo.
3. La realizzazione di pergolati e gazebo è ammessa mediante elementi in ferro o legno rimovibili, obbligatoriamente accompagnati da vegetazione di mascheramento. Tali strutture potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:
 - SCOP max = mq 20; nel caso di lotti con superficie superiore a mq 2.000 la SCOP può essere incrementata sino a mq 30;
 - H massima = m 2,70.
4. La realizzazione di capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino è ammessa mediante elementi in ferro o legno rimovibili, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - SCOP max = mq 5;
 - h massima m 2,40.
5. Le recinzioni avranno un'altezza massima di m 1,80; piccoli discostamenti da tale misura sono ammessi soltanto per allinearsi alle recinzioni dei lotti confinanti. Potranno essere realizzate in pietra ovvero con muro basso (cm 50) e ringhiera metallica: la scelta fra le due tipologie avverrà in funzione della continuità con le recinzioni vicine.

C. Tutela, potenziamento e valorizzazione del patrimonio vegetale

1. Le piante ad alto fusto come alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento, salvo, previa autorizzazione, per motivi di sicurezza, fitosanitari o nei seguenti casi:
 - progetti di riqualificazione ambientale;
 - progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;

– per la presenza di essenze improprie al decoro del verde.

Dovrà in ogni caso essere prevista la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo.

2. Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e l'ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini;
 - a) negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, di norma, l'adeguata piantumazione di almeno 1/2 della SP per le zone prevalentemente residenziali (B), e di almeno 1/3 delle superfici a verde per le zone produttive (D);
 - b) nelle zone D i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi;
 - c) i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
 - d) i progetti per la realizzazione o sistemazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
3. Le essenze suggerite sono indicate nell'allegato 2 dalle N.T.A.

D. Tipi stradali

Le caratteristiche tipologiche delle strade, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, di cui ai punti precedenti sono definite dall'Abaco di cui all'allegato 3 alle presenti N.T.A. La dimensione dei marciapiedi e delle piste ciclabili, indicata nell'abaco, rappresenta la dimensione minima degli stessi, che potrà essere incrementata, ove possibile, in sede di progettazione esecutiva.

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E RINVII

ART. 34– IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE

1. Fino alla predisposizione di uno specifico regolamento finalizzato ad “assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici” ai sensi della l. 22/02/2001 n.36, art. 8, 6° co. gli impianti potranno essere realizzati alle condizioni di seguito descritte:
 - a) non ricadano nelle aree di non trasformabilità urbanistica di cui al precedente art. 28 o nei tessuti di antica formazione;
 - b) l’altezza massima di tali strutture non sia superiore a m 30 calcolata a partire dal piano di spiccato stradale per le zone urbanizzate o dal piano di campagna;
 - c) le strutture di sostegno (basamenti e fondazioni) nonché tutti i manufatti complementari necessari e finalizzati al funzionamento dell’impianto, non siano visibili dagli spazi pubblici o dai sentieri montani;
 - d) le strutture di impianto osservino una distanza minima pari a 5 m o 1/2 dell’altezza (se >10 m) dai confini di proprietà e una distanza minima pari all’altezza dei costruendi manufatti da ogni edificio circostante con destinazione residenziale;
 - e) le strutture siano realizzate con materiali e tecnologie di intervento tali da garantirne il miglior inserimento nell’ambiente; f) siano sottoposti alla valutazione paesistica.

ART. 35 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell’esercizio dei poteri di tutela.
2. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D.lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 1 m dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al sovrintendente e al sindaco.

allegato 1

repertorio dei beni tutelati ai
sensi del D.Lgs 22.01.2004,
n. 42

VINCOLI PAESISTICI ex DLgs 42/2004

Tipologia di vincolo	Definizione normativa	N°	Denominazione	Decreto di Vincolo	Identificazione Urbana (Indirizzo)	Superficie (mq)	Note
BENI CULTURALI art.10 - Beni culturali	"Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico"	2	Villa Bellardini - Zoppola (già Martinengo)	D.M. 17 febbraio 1943	via Martinengo	///	
		2	Parco Bellardini - Zoppola (già Martinengo)	D.M. 13 marzo 1943	via Martinengo	///	
		3	Palazzo Martinengo	D.M. 4 dicembre 1958 D.M. 28 gennaio 1959	via Martinengo	///	
		4	Palazzo Comunale	///	via S. Francesco	///	
		5	Edificio ex Scuola Elementare	///	via Martinengo	///	
		6	Parrocchiale di San Paolo	///	piazza Italia	///	
		7	Piazza Italia e area di pertinenza della chiesa	///	piazza Italia	///	
		8	Santuario della Madonna di Calvarola	D.M. 1 giugno 1939	via Pozzo	///	
		9	Ex Monastero dei Camaldolesi (ora Cascina di Santo Stefano)	D.M. 27 ottobre 1941	via S. Stefano	///	
		10	Cimitero	///	via Roma	///	

VINCOLI PAESISTICI ex DLgs 42/2004

Tipologia di vincolo	Definizione normativa	N°	Denominazione	Decreto di Vincolo	Identificazione Urbana (Indirizzo)	Superficie (mq)	Note
BENI PAESAGGISTICI art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	<p>"Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:</p> <p>a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;</p> <p>b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;</p> <p>c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;</p> <p>d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze"</p>	1	Giardino ex Sorelli	D.M. 10 ottobre 1958: " Il giardino ex Sorelli di proprietà dell'Amministrazione degli Ospedali Civili di Brescia (...), sito nel Comune di Collebeato (Brescia), (...); riconosciuto che l'immobile predetto ha notevole interesse pubblico perché con la sua vegetazione arborea, composta da secolari essenze, quali: cedri, deodara, abeti, magnolie, tassi, sofore, di rigoglioso aspetto e visibili dalla strada attraverso la cancellata che lo delimita, forma una gradevole nota verde di non comune bellezza"	via Roma	14.542,59 mq	
		2	Villa e Parco Bellardini - Zoppola (già Martinengo)	D.M. 25 settembre 1958: "Il Giardino e la Villa di proprietà della Contessa Marina Bellardini Pancera di Zoppola, sito nel Comune di Collebeato (Brescia), (...); riconosciuto che l'immobile predetto ha notevole interesse pubblico perché costituisce con le sue varie essenze, una gradevole nota di verde di non comune bellezza"	via Martinengo	150.707,44 mq	
art. 142 lett. c	c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18		Fiume Mella	///	///	980.858,54 mq	tratto vincolato: dallo sbocco a 1,5 km a monte della confluenza del Rio Bovese o Bovezza
art. 142 lett. g			Bosco	///	///	2.404.139,33 mq	

allegato 2

abaco delle specie arboree
ed arbustive

- specie utilizzabile
- + specie particolarmente adatta

ABACO DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE

USI SPECIE	Aree urbane				Aree agr. di pianura				Aree di collina				NOTE
	strade e piazze	parcheggi	verde pubblico e sportivo	giardini privati	rimboschimenti	corsi d'acqua	filari interpoderali	strade	rimboschimenti	corsi d'acqua	filari interpoderali	strade	
ALBERI									Si rimanda al Piano del Parco				
Acer campestre	-	-	-	-	+	+	+	+					
Acer platanoides		+	+	+		-	-	-					
Acer platanoides Crimson	+	+	+	+									
Acer pseudoplatanus	+	+	+	+		-	-	-					
Acer saccharinum			+	+									
Aesculus Hippocastanum	-	-	+										
Alnus glutinosa					-	+	-						suoli umidi
Carpinus betulus	-		+	+	+	-	+	-					
Celtis australis	+		+	+									app. radic. robusto
Cercis siliquastrum			-	+									
Corylus avellana			-	-	-	-	-						
Fraxinus excelsior	+	+	+	+	-	+	+	+					
Juglans nigra							-	-					
Juglans regia							-	-					
Liriodendron Tulipifera	+	-	-	-									
Magnolia grandiflora			-	-									
Morus alba							+						
Morus nigra							+						
Platanus (specie varie)	-	-	-		-	+	+	+					probl.fitosanitari
Populus alba	-		+		+	+	+	+					
Populus cavadensis					-	-	-	-					
Populus canescens	-	-	-				-	-					
Populus tremula													
Prunus avium			+	+									
Prunus cerasifera	-	-	+	+			-	-					

allegato 3

soluzioni conformi

per la qualità paesaggistica

delle percorrenze

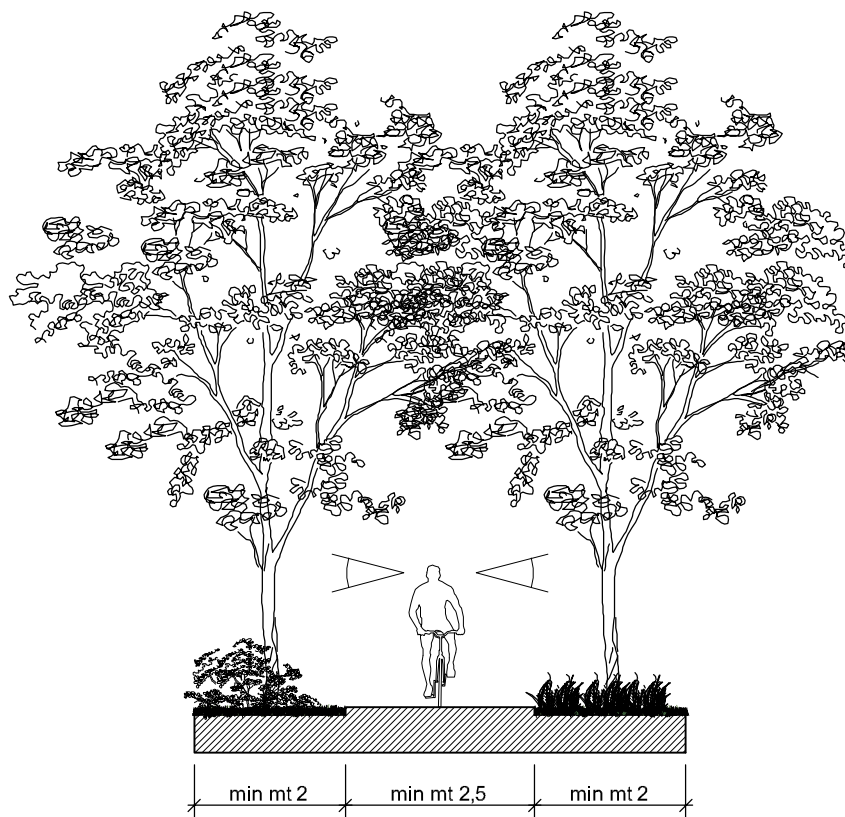
A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 1/3

PRESCRIZIONI

Nel caso le alberature accompagnino strade o percorsi ciclopedonali, è importante utilizzare specie e modalità di governo degli esemplari che mantengano la chioma ad altezza tale da non occludere la vista del paesaggio; l'impianto di arbusti alla base può migliorare la funzione di "corridoio ecologico" dei filare, ma si dovranno utilizzare esemplari di specie a limitato sviluppo verticale.

Utilizzi previsti:

- percorrenze entro le aree agricole di rilevanza paesaggistica



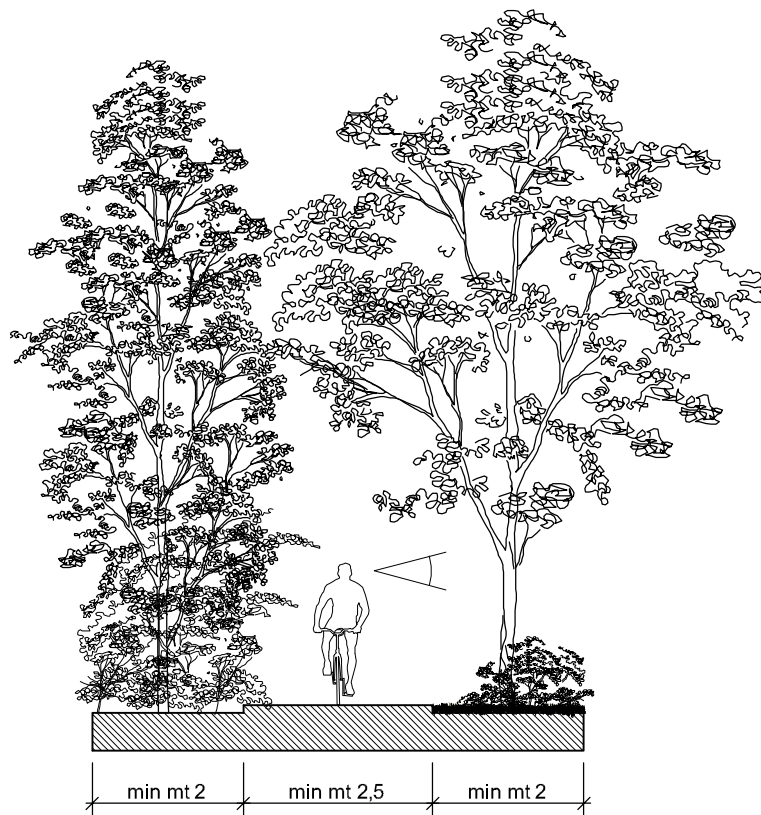
A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 2/3

PRESCRIZIONI

Nel caso si presenti l'esigenza di occludere parzialmente le visuali in situazioni di degrado paesistico, potrà essere rafforzata la funzione di corridoio ecologico dell'aiuola prevedendo una consistente fascia arbustiva alla base. In questo caso il filare può tendere ad evolversi verso le fasce arborate.

Utilizzi previsti:

- percorrenze entro le aree agricole di rilevanza paesaggistica;
- alzaia lungo il mella



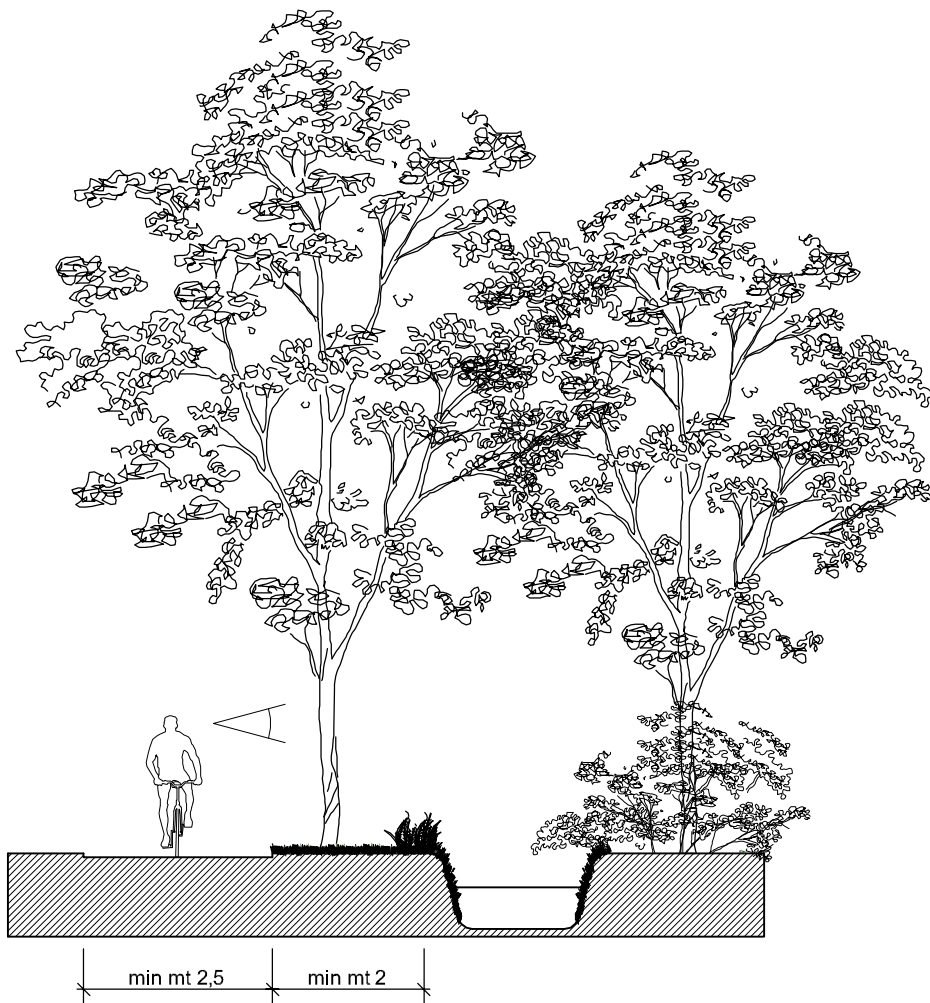
A1 - PERCORRENZE CICLOPEDONALI 3/3

PRESCRIZIONI

Sezione trasversale tipo di un corso d'acqua accompagnato da un percorso ciclopedonale: l'aiuola fra il percorso e il la roggia è privo di arbusti per consentire la vista del corso d'acqua.

Utilizzi previsti:

- percorrenze lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico in area agricola.

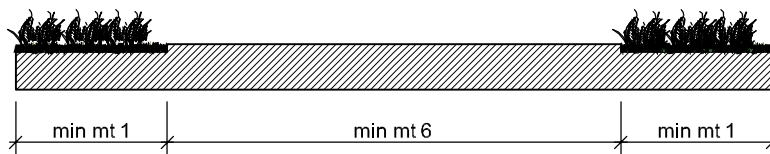


B.1 - PERCORRENZE CARRAIE

PRESCRIZIONI

Uttilizzi previsti:

- nuova strada per il centro civico-sportivo in loc. Cembre.
L'opportunità di dotare il percorso di alberi in filare dovrà essere valutata in sede di progetto esecutivo, compatibilmente con l'esigenza primaria di salvaguardare ampie visuali sul paesaggio e nel rispetto delle coltivazioni vicine.



C.1 - PERCORRENZE CARRAIE-CICLOPEDONALI

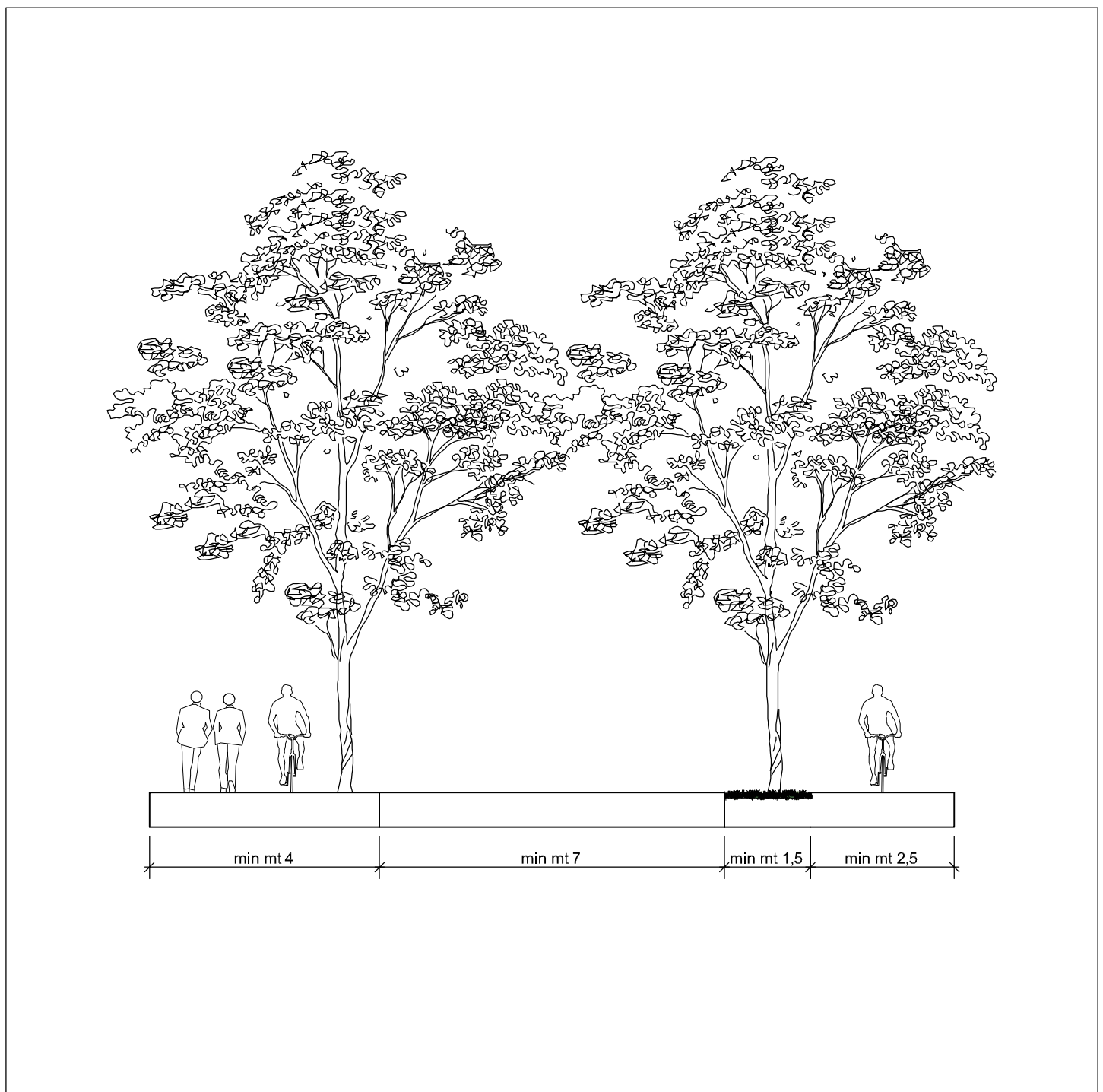
PRESCRIZIONI

L'esempio mostra due possibili alternative:

- 1) a destra è esemplificata una soluzione che prevede un ampio marciapiede che possa servire anche come pista ciclabile, dotato di alterature in filare entro aiuole protette da grigliati in cls o ghisa;
- 2) a sinistra la percorrenza ciclopedonale è separata dalla strada da un'aiuola continua.

Utilizzi previsti:

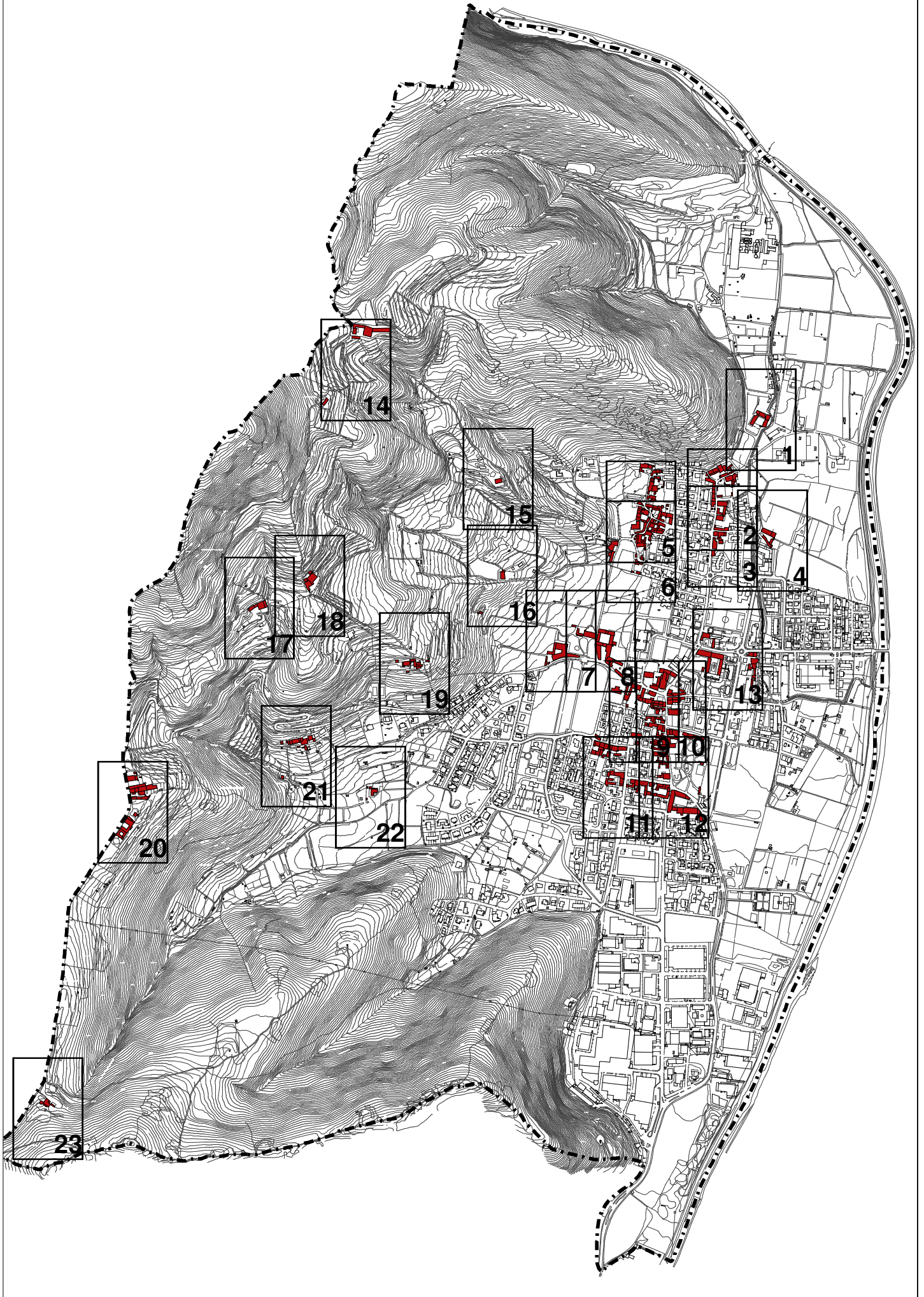
- interventi di trasformazione urbana.

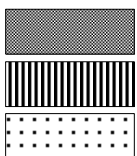
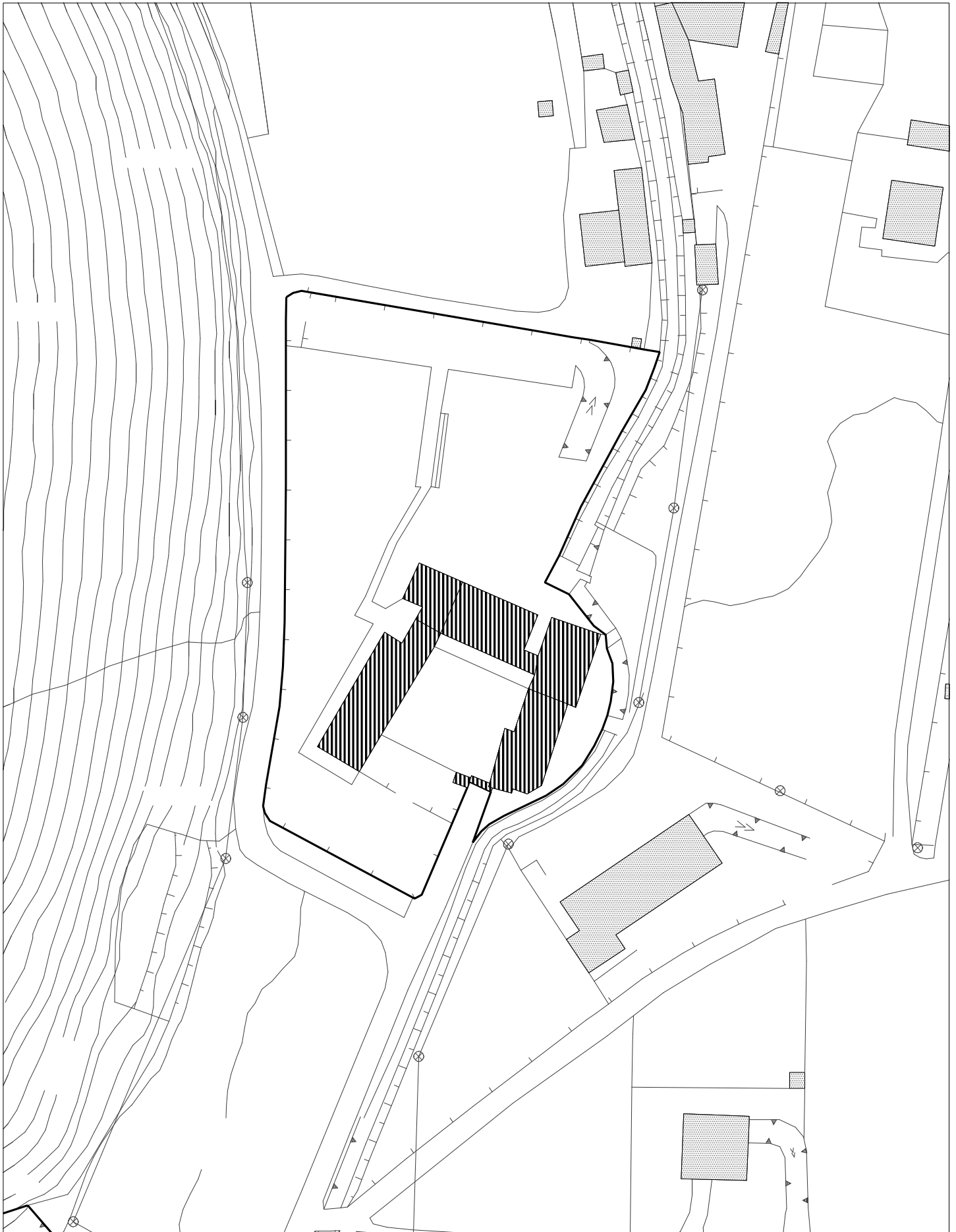


allegato 4.a

prescrizioni per la tutela
degli edifici di interesse
storico:

- categorie di intervento





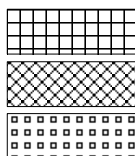
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

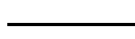
riferimento all'allegato 4.b



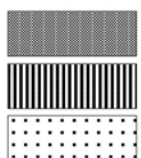
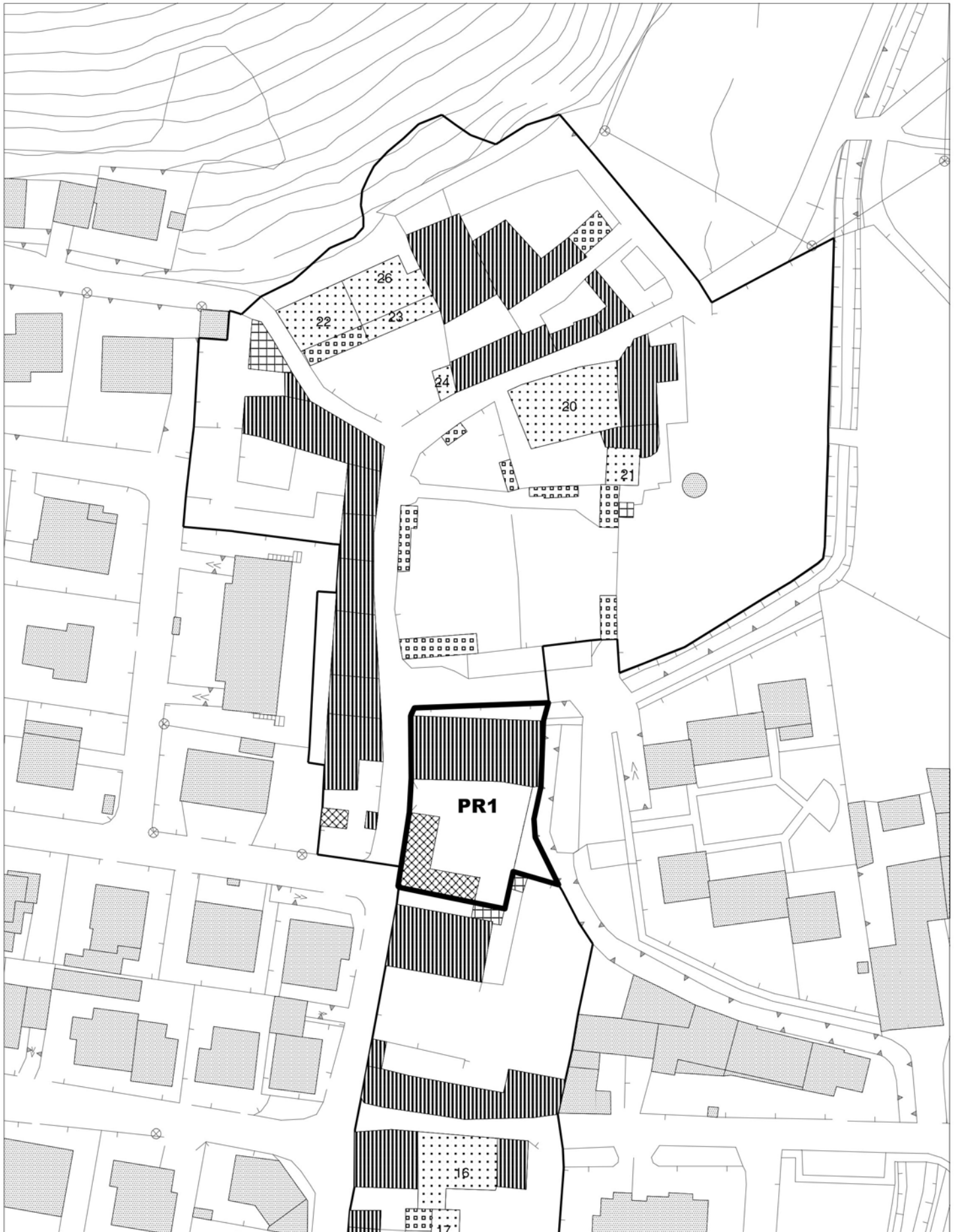
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

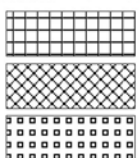
categoria di intervento A6



perimetro dei nuclei di antica formazione



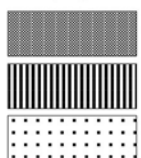
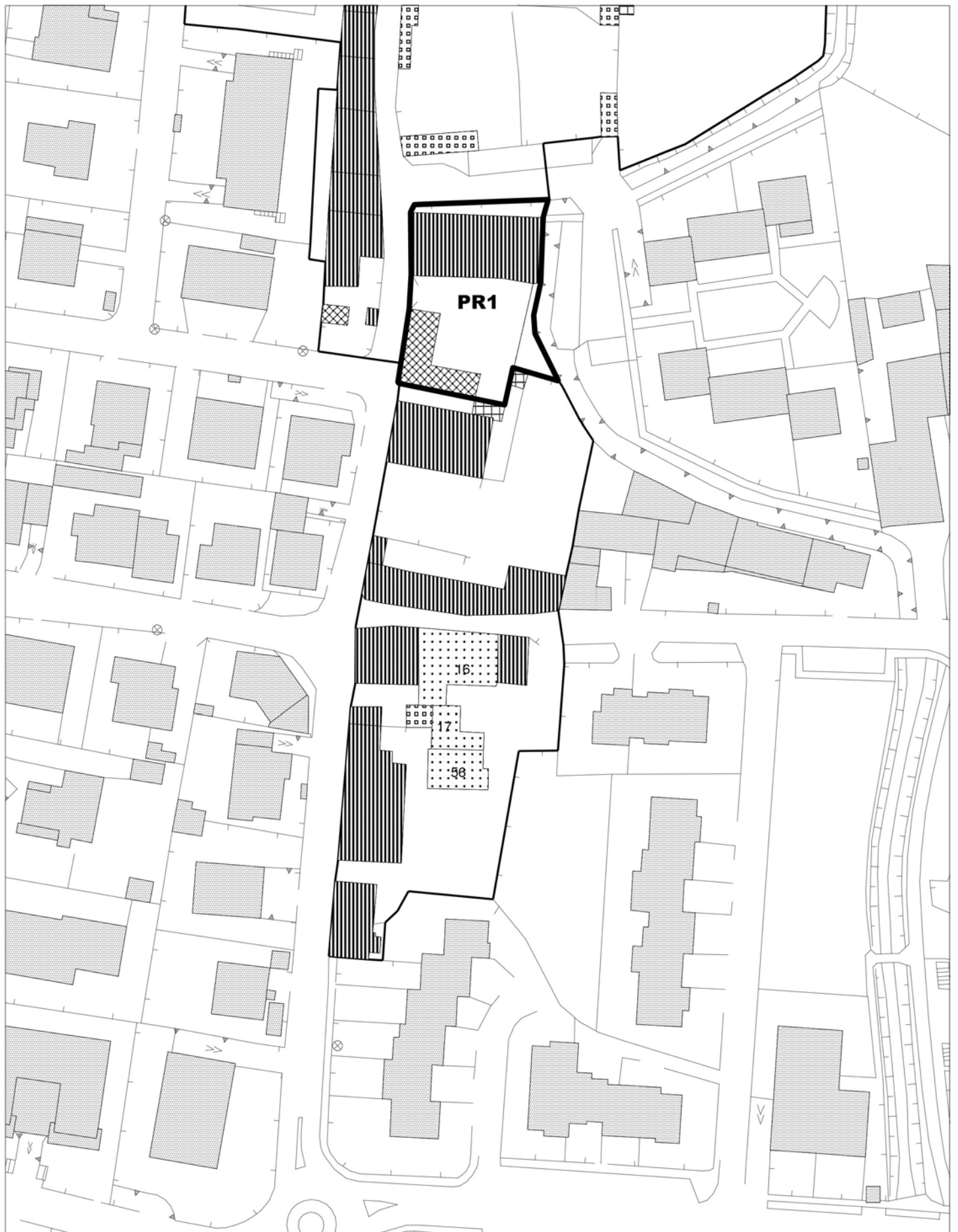
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3
 n° riferimento all'allegato 4.b



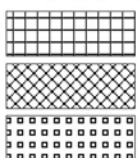
categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6
 ————— perimetro dei nuclei di antica formazione

PRn.

Piano di Recupero



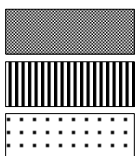
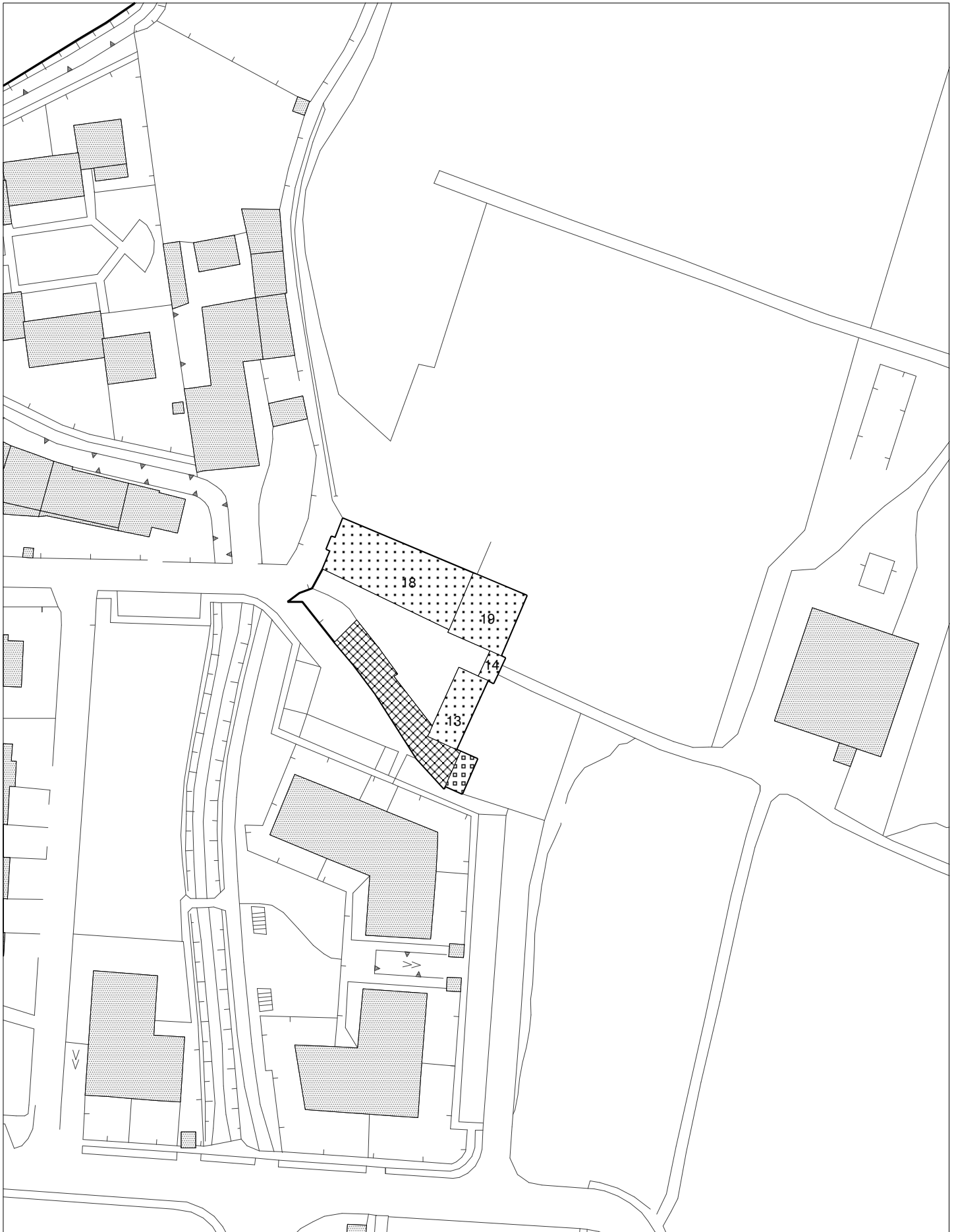
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3
 n° riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6
 ————— perimetro dei nuclei di antica formazione

PRn.

Piano di Recupero

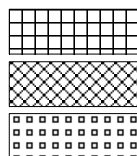


categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n° riferimento all'allegato 4.b

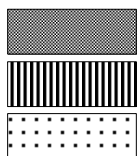
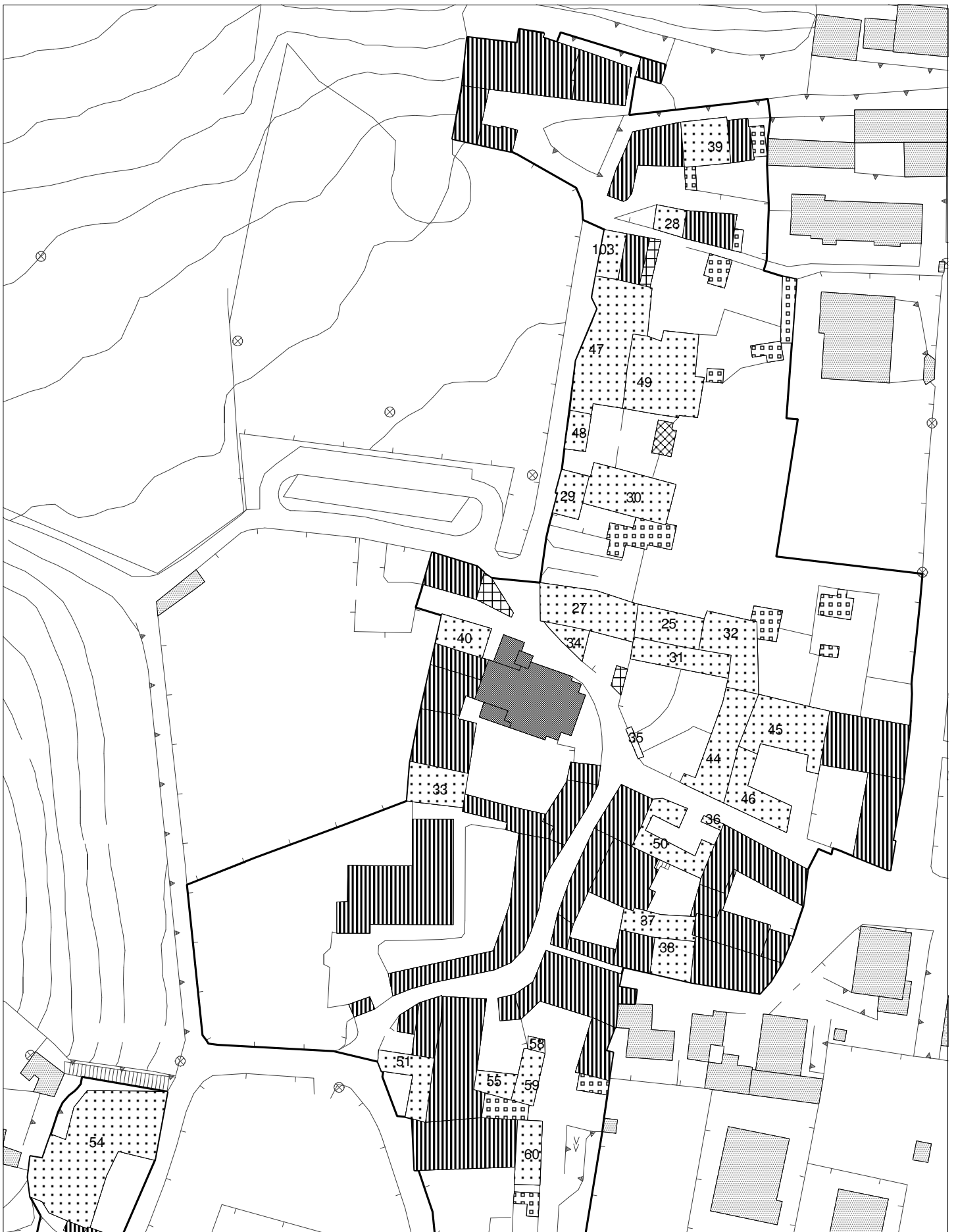


categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6

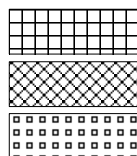
— perimetro dei nuclei di antica formazione



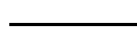
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

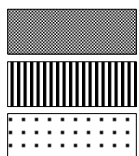
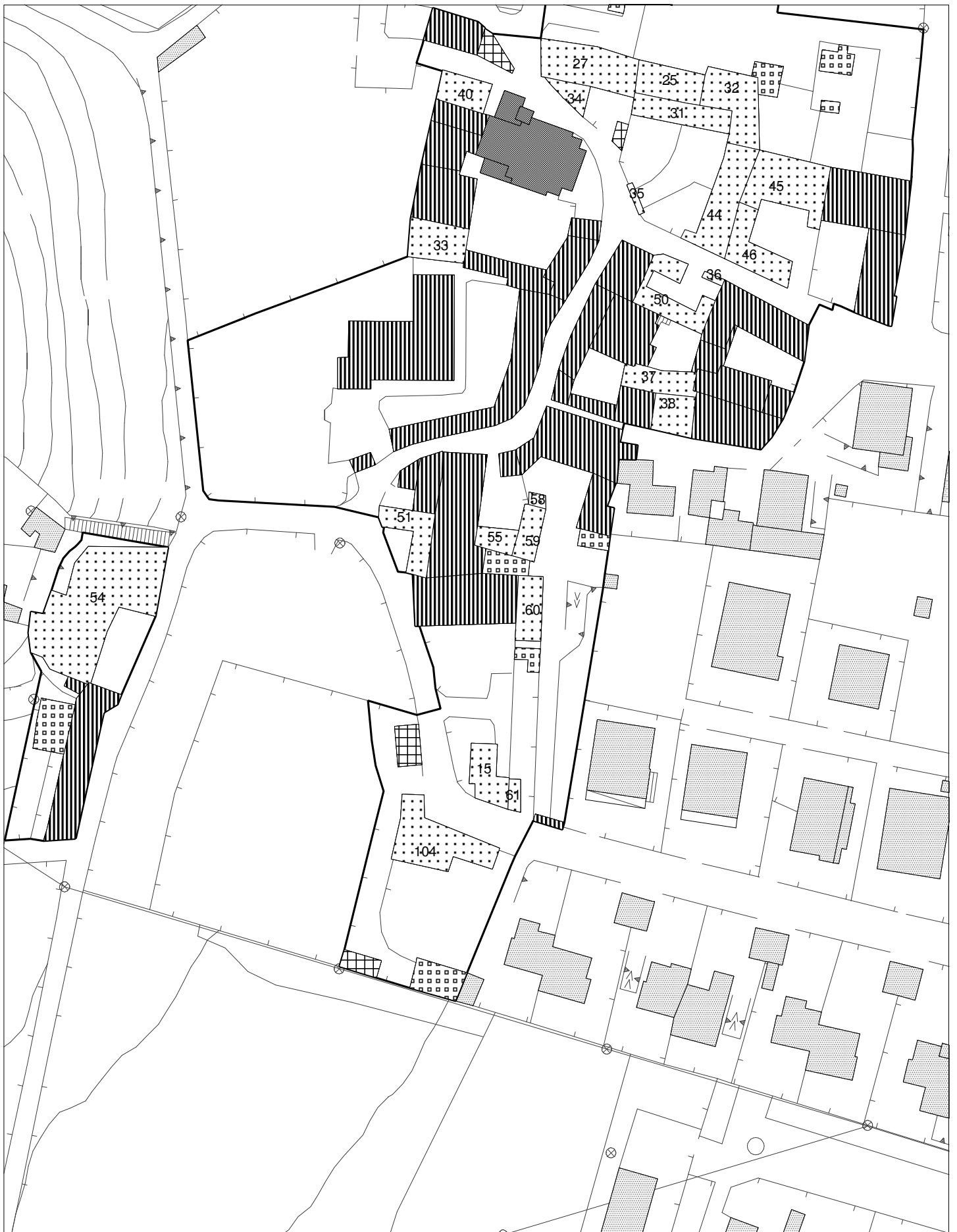
riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6



perimetro dei nuclei di antica formazione



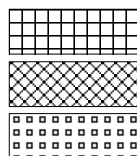
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 4.b

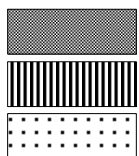
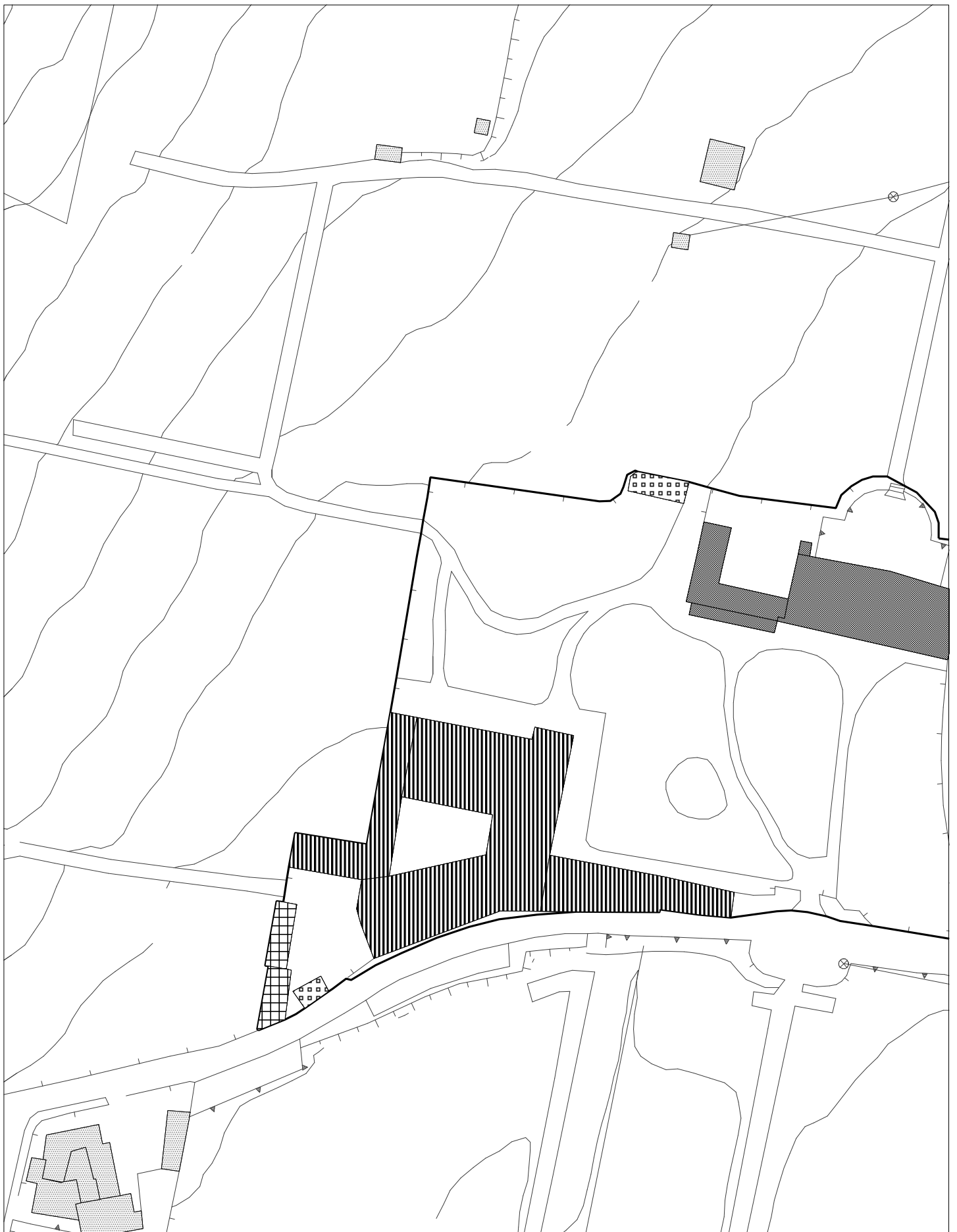


categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

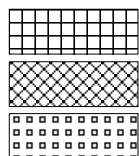
categoria di intervento A6

perimetro dei nuclei di antica formazione



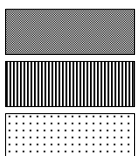
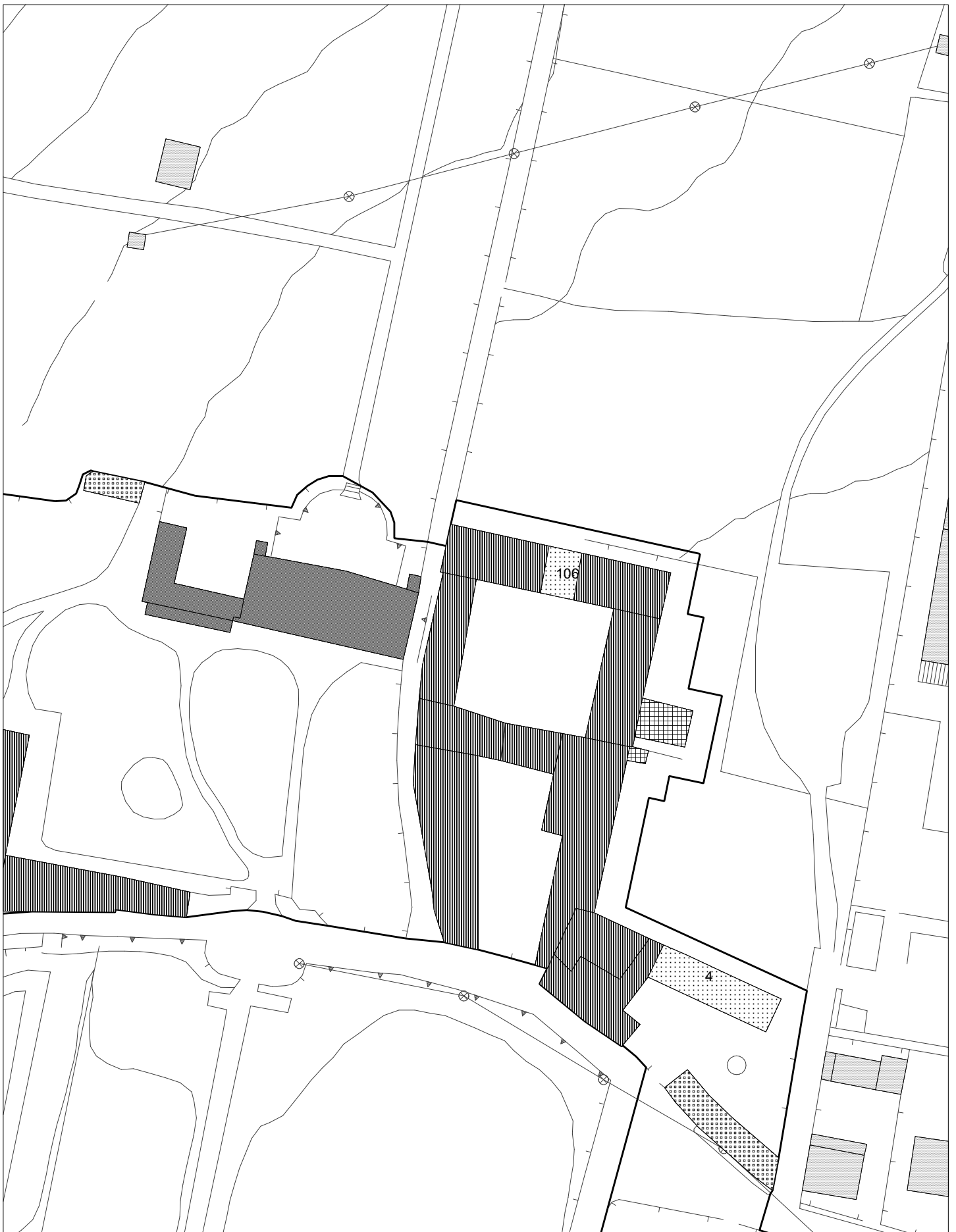
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n° riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6

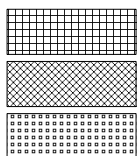
perimetro dei nuclei di antica formazione



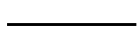
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

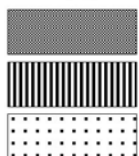
riferimento all'allegato 4.b



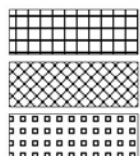
categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6



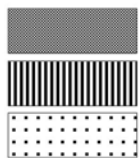
perimetro dei nuclei di antica formazione



categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3
 n° riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6
 perimetro dei nuclei di antica formazione



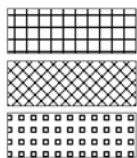
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 4.b

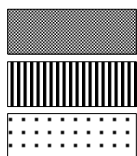


categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6

perimetro dei nuclei di antica formazione



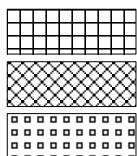
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 4.b



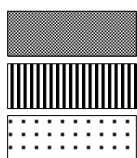
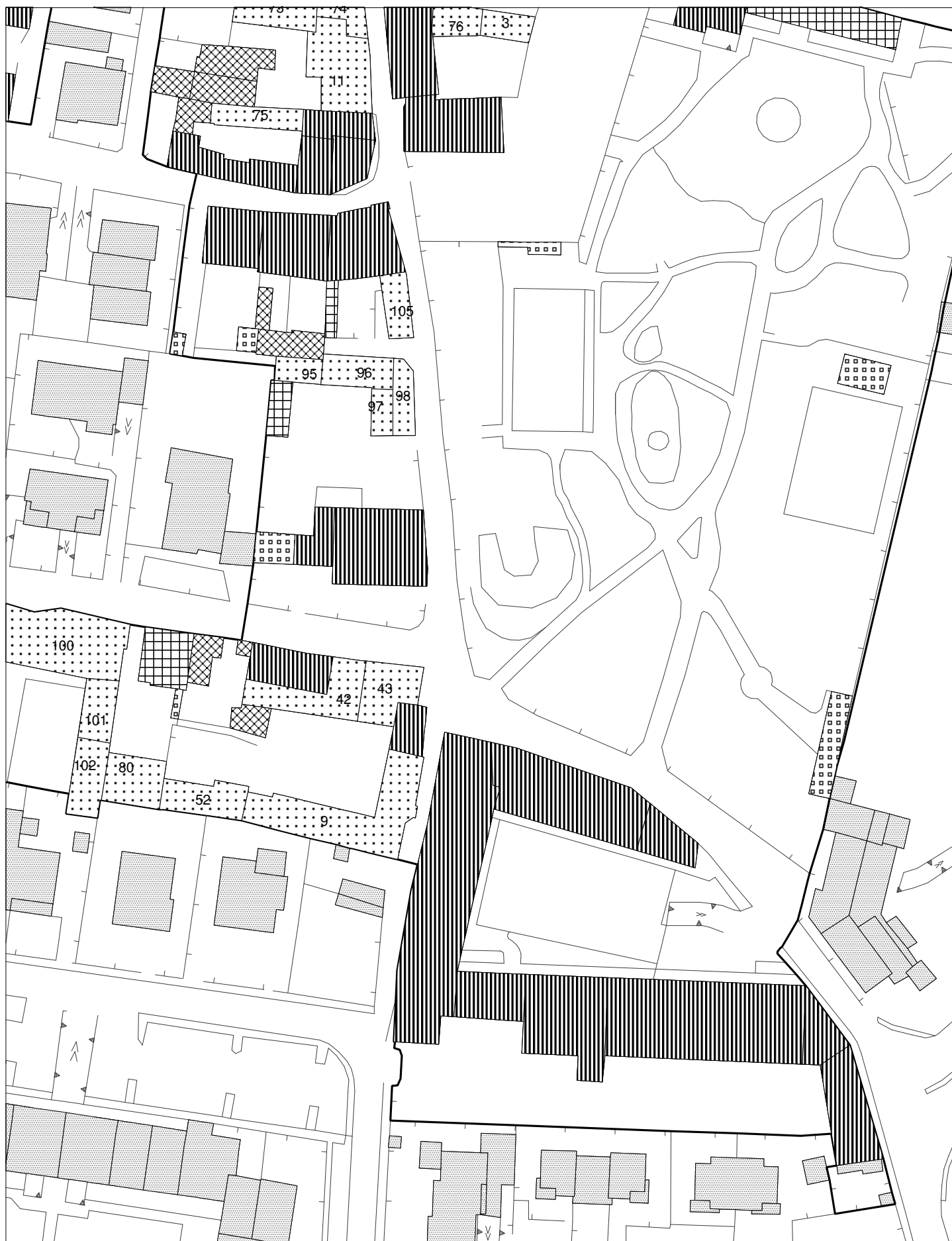
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



perimetro dei nuclei di antica formazione



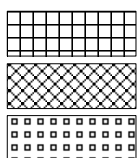
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

riferimento all'allegato 4.b



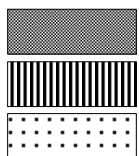
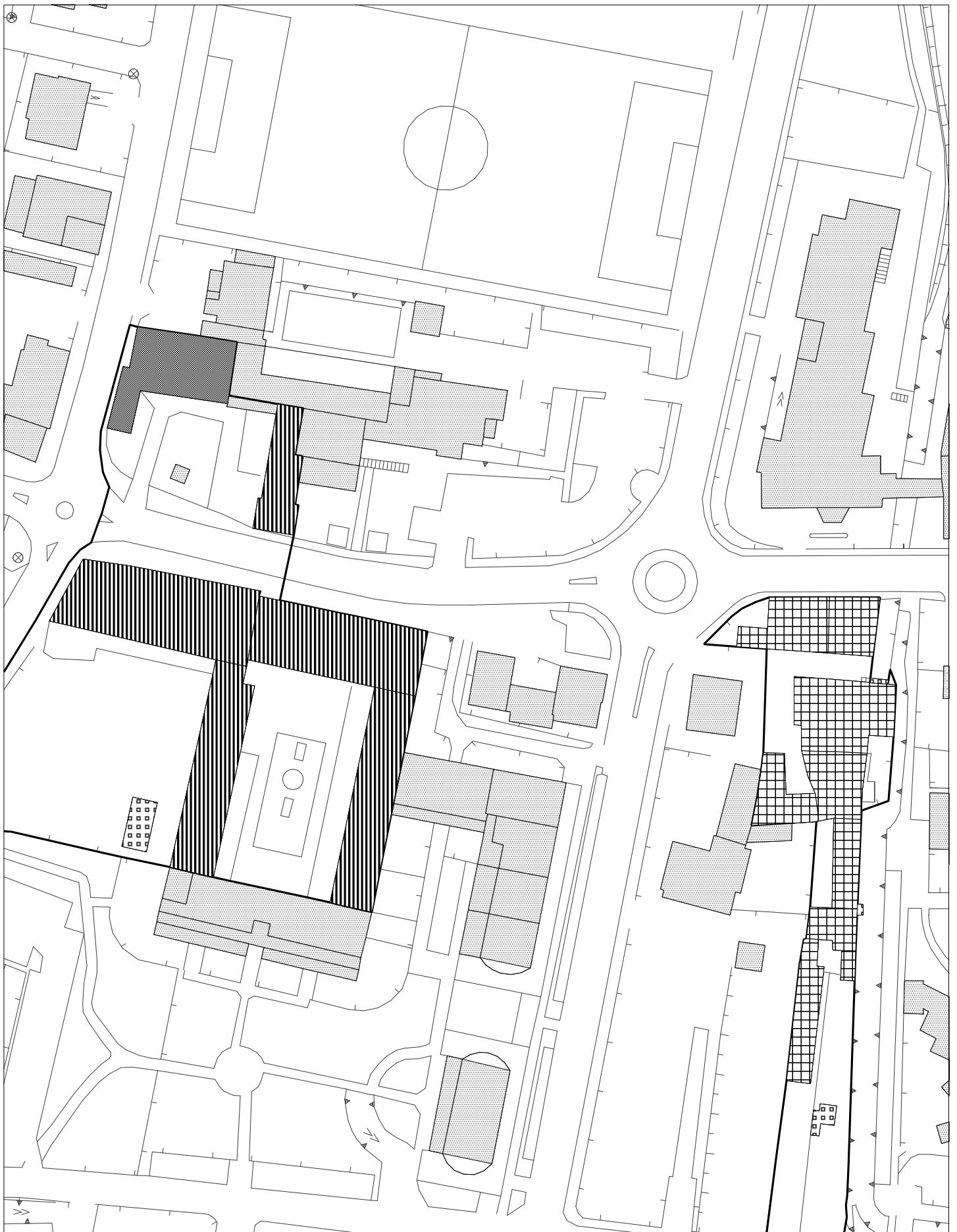
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



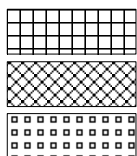
perimetro dei nuclei di antica formazione



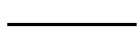
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

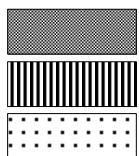
riferimento all'allegato 4.b



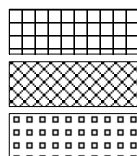
categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6



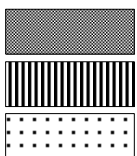
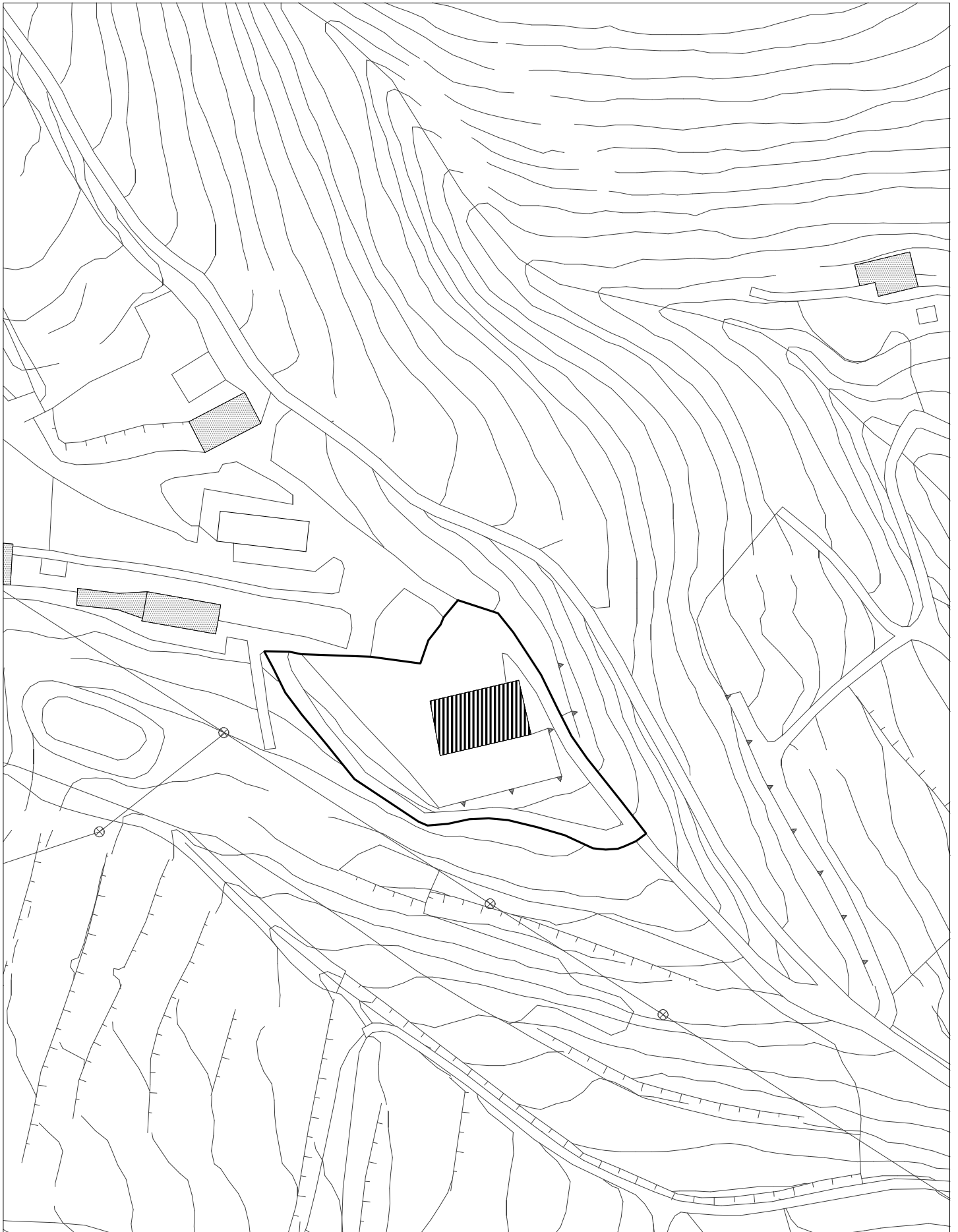
perimetro dei nuclei di antica formazione



categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3
 n° riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6
 ————— perimetro dei nuclei di antica formazione



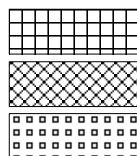
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

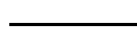
riferimento all'allegato 4.b



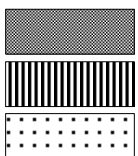
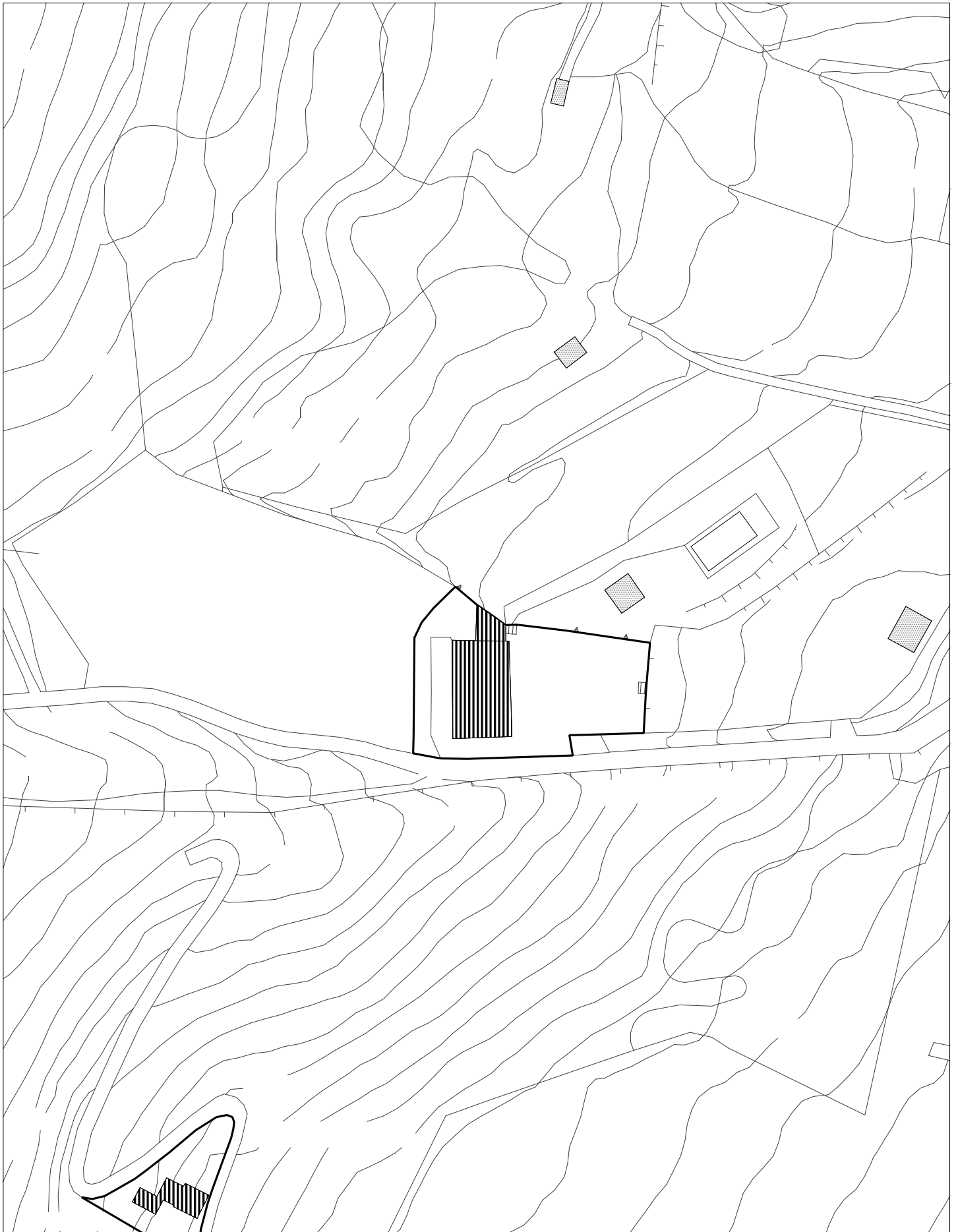
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

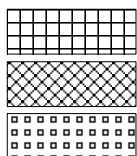
categoria di intervento A6



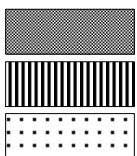
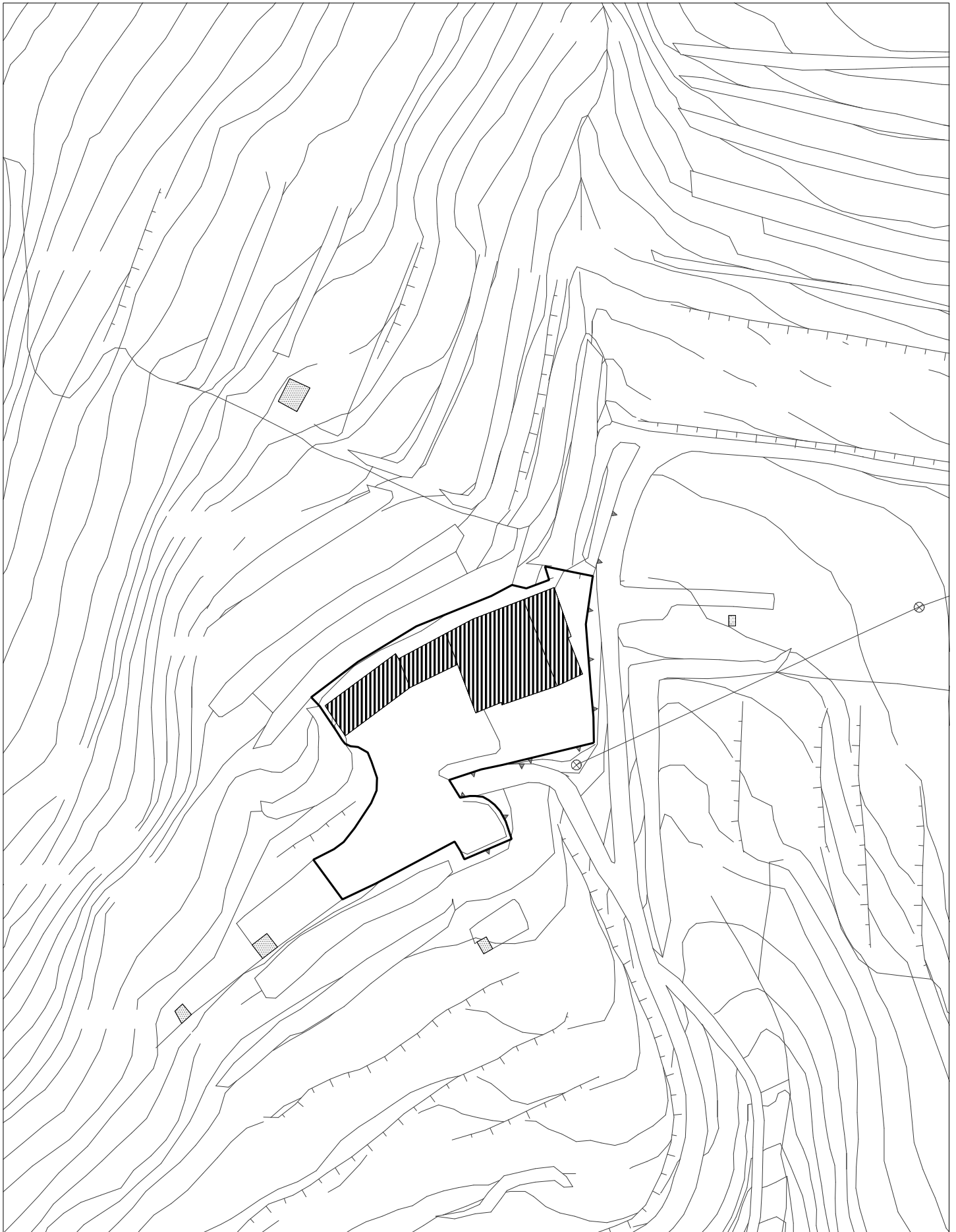
perimetro dei nuclei di antica formazione



categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3
 n° riferimento all'allegato 4.b



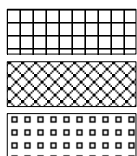
categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6
 ————— perimetro dei nuclei di antica formazione



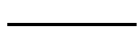
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

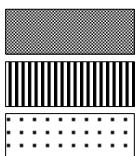
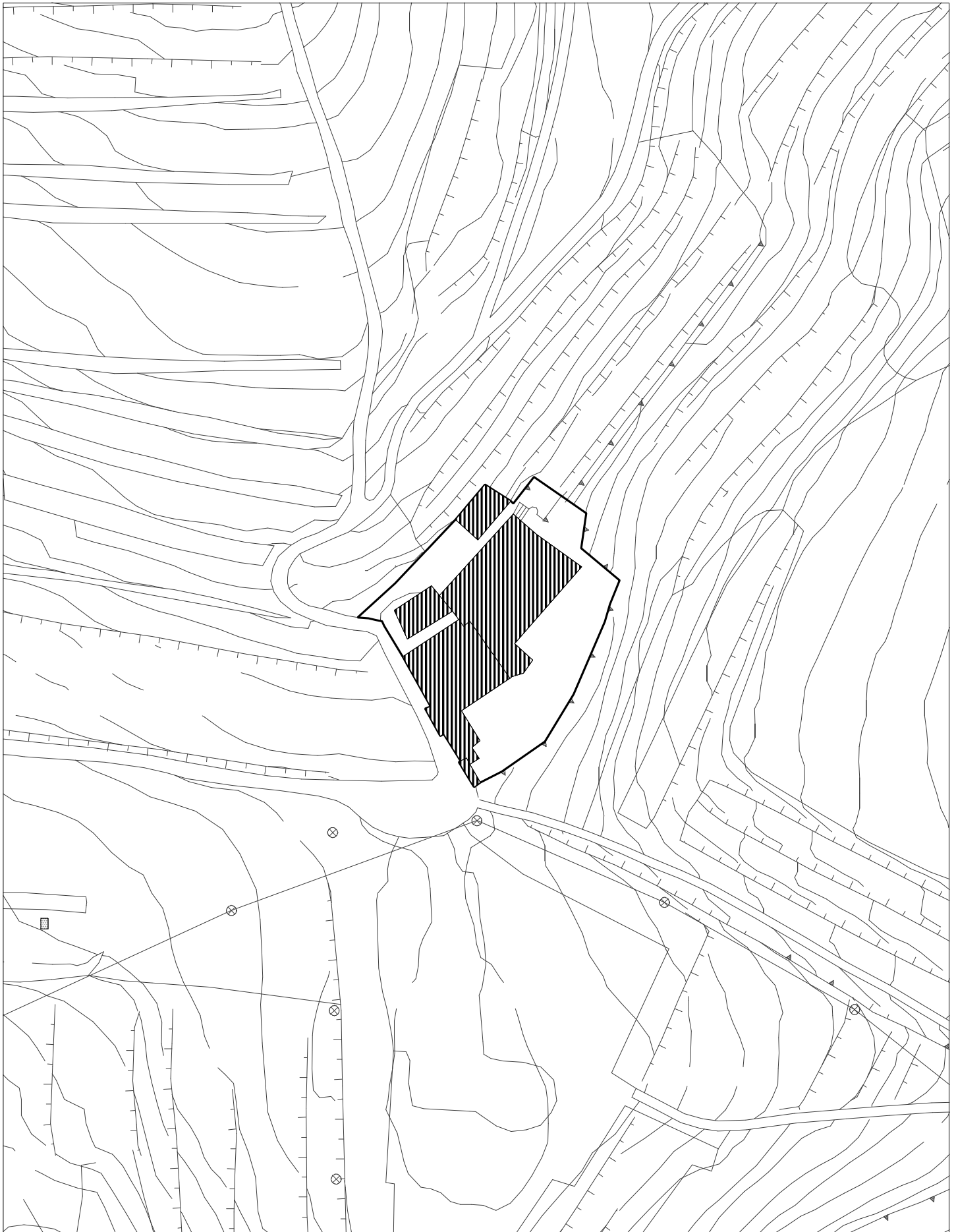
riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6



perimetro dei nuclei di antica formazione

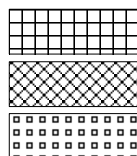


categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n° riferimento all'allegato 4.b

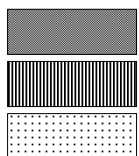
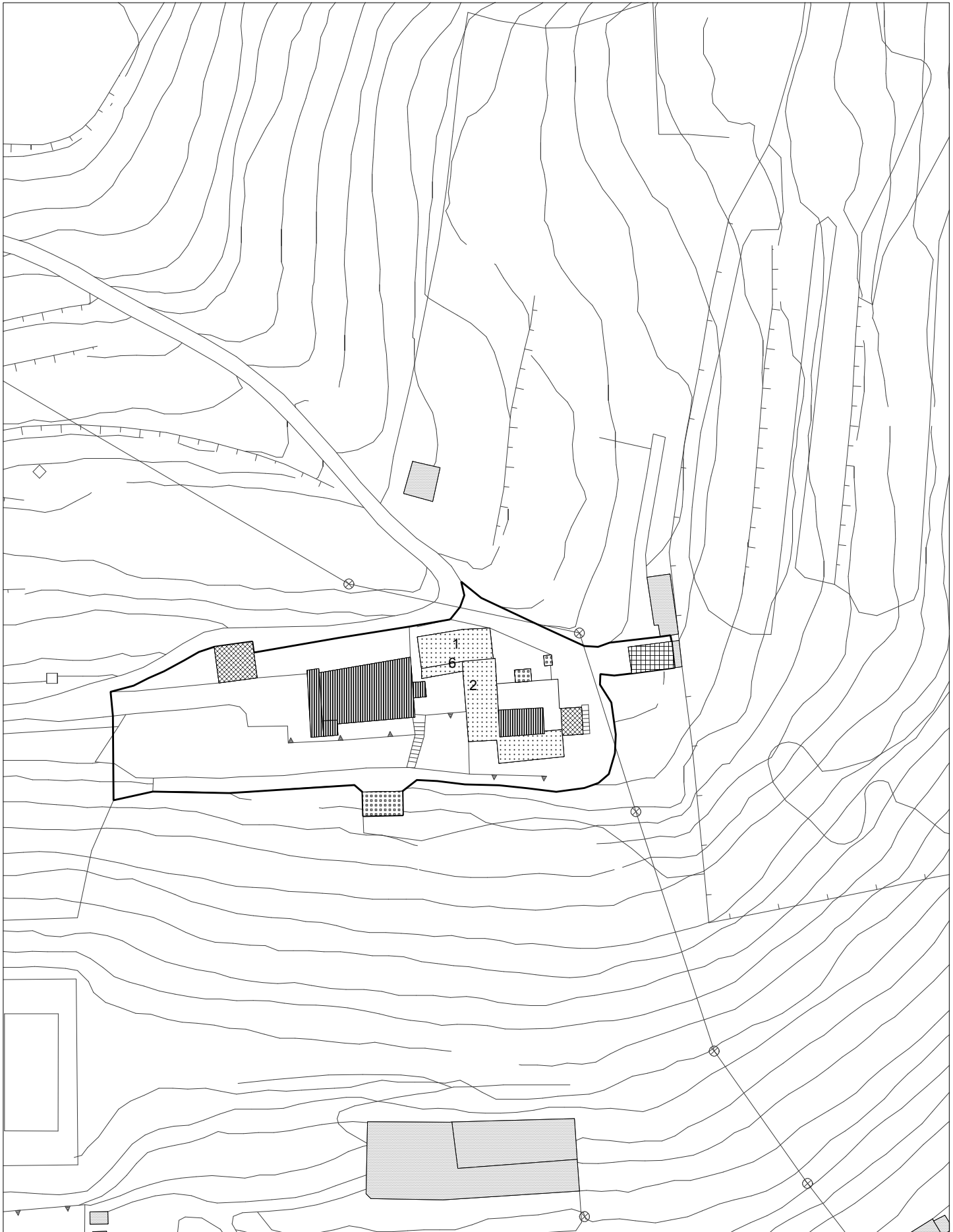


categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6

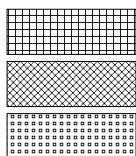
perimetro dei nuclei di antica formazione



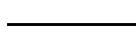
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

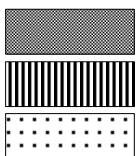
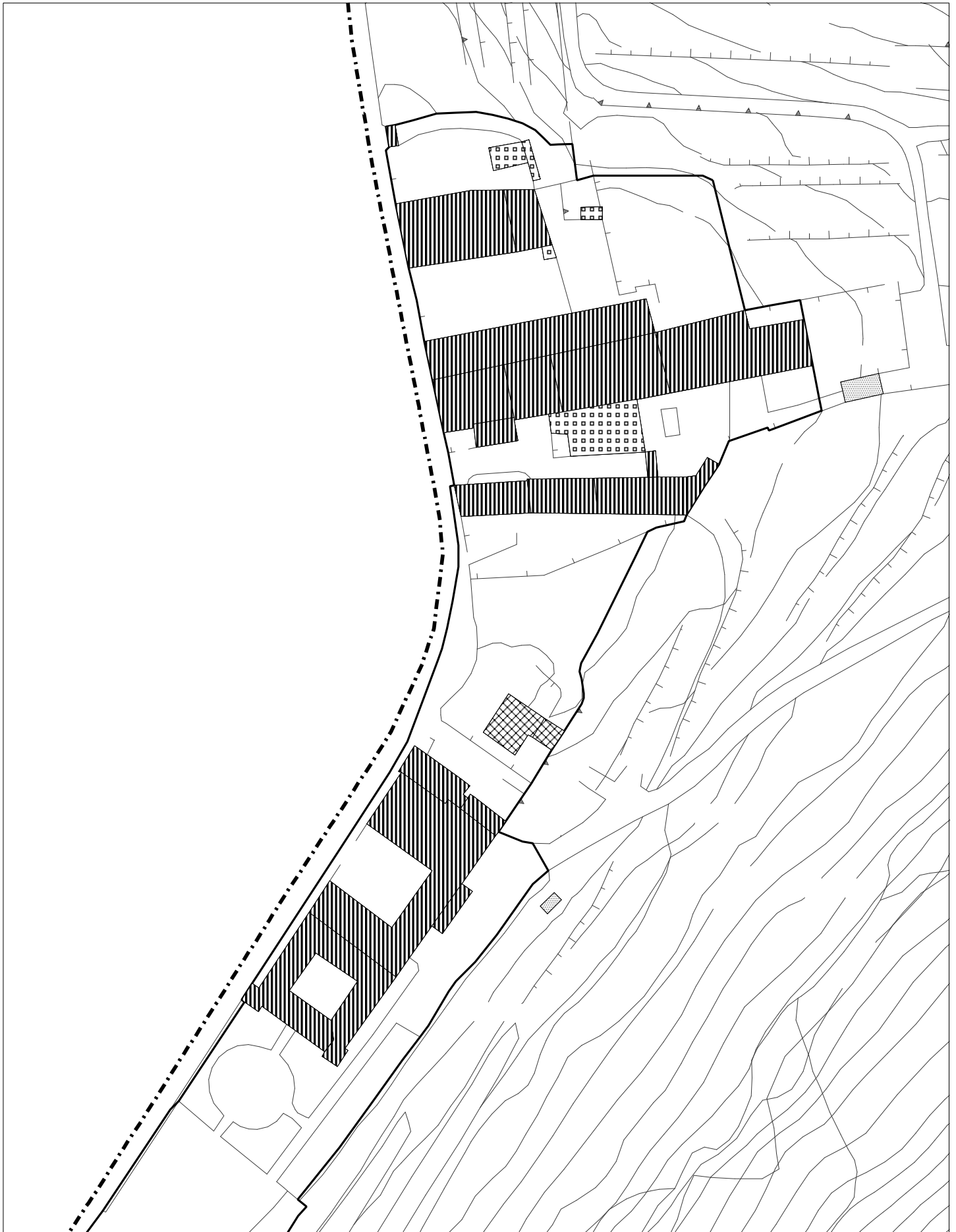
riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6



perimetro dei nuclei di antica formazione



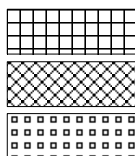
categoria di intervento A1

categoria di intervento A2

categoria di intervento A3

n°

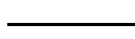
riferimento all'allegato 4.b



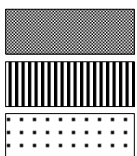
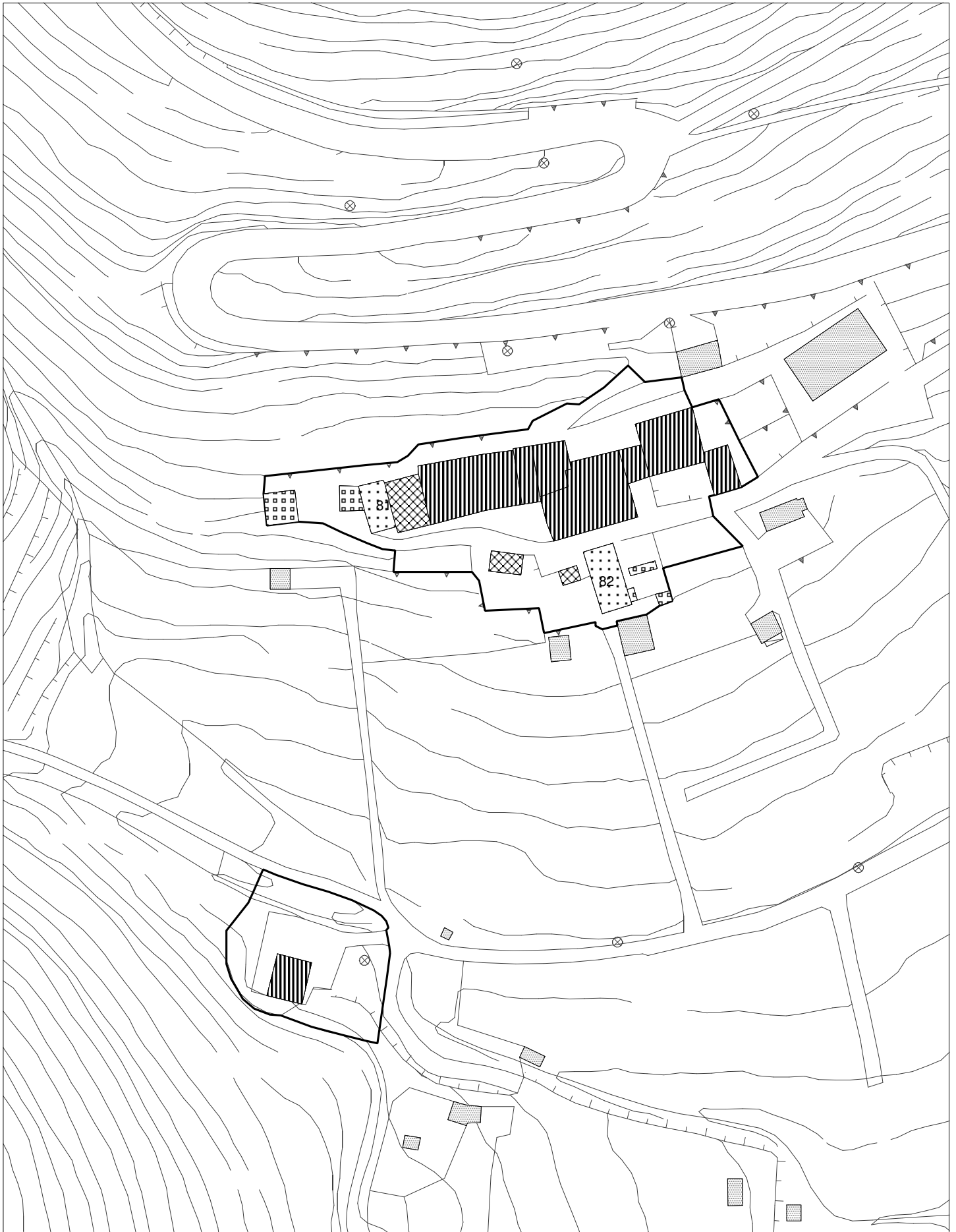
categoria di intervento A4

categoria di intervento A5

categoria di intervento A6



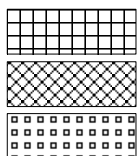
perimetro dei nuclei di antica formazione



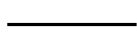
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n°

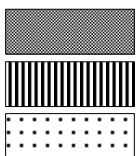
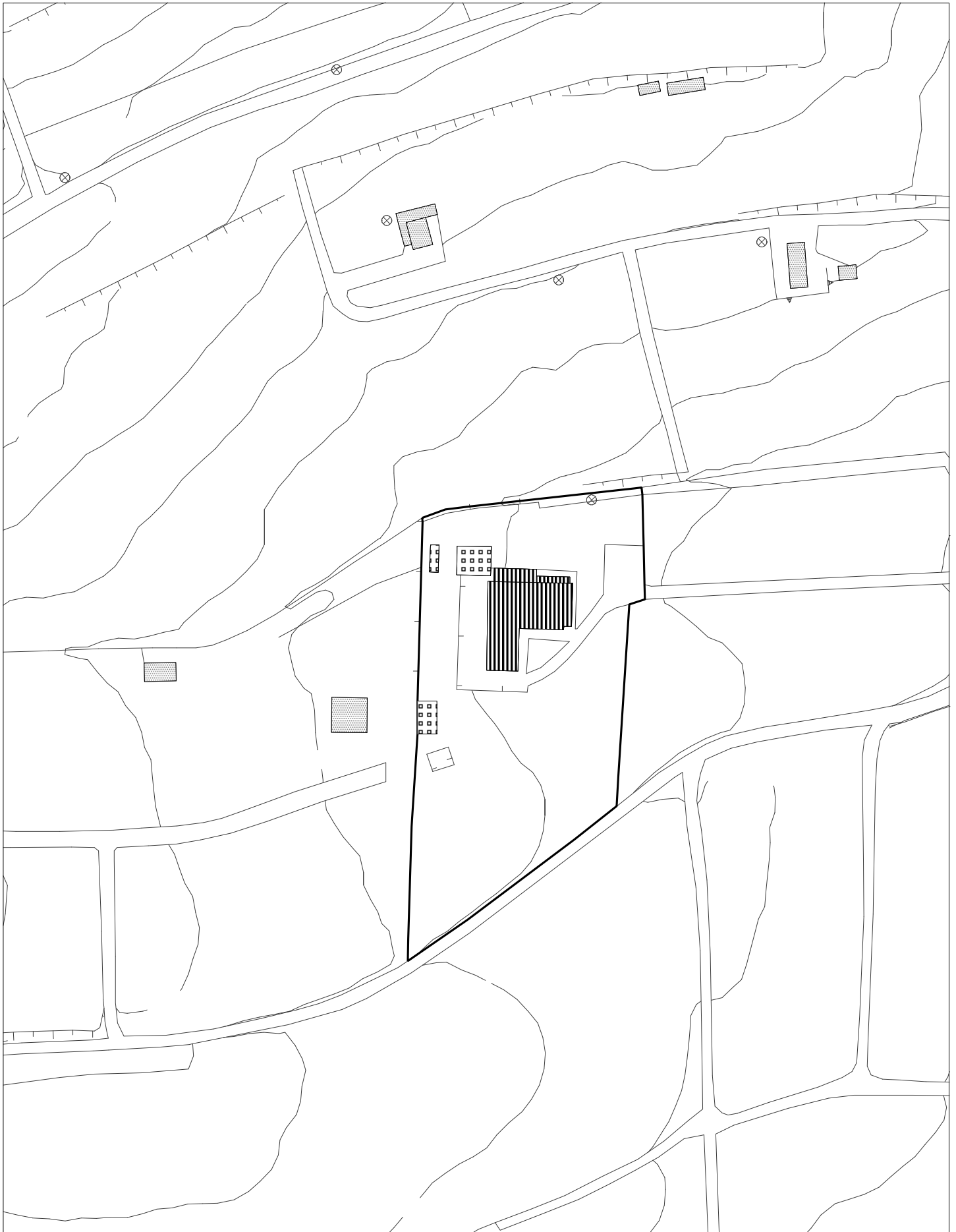
riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6

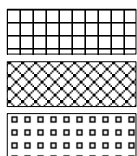


perimetro dei nuclei di antica formazione



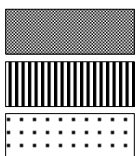
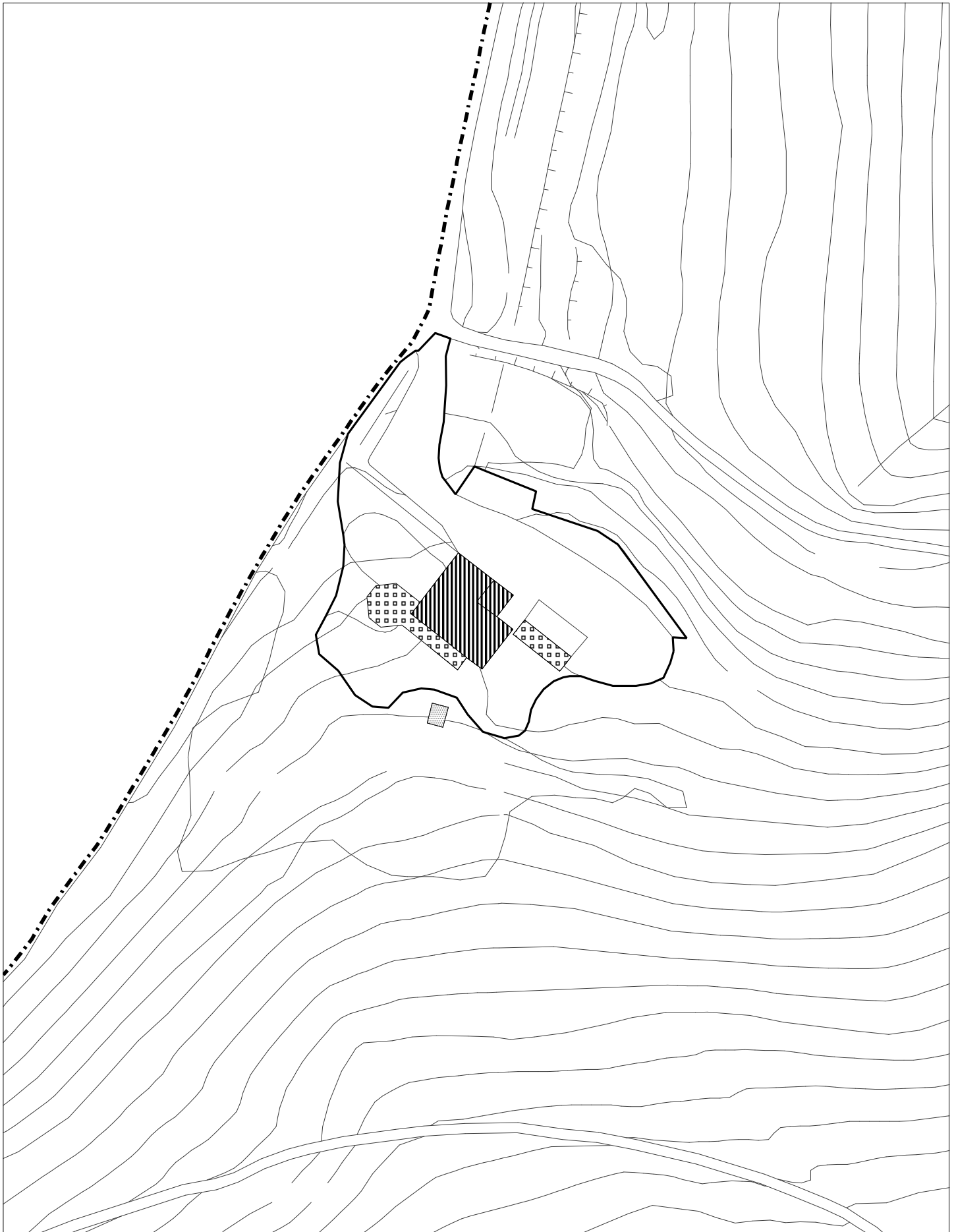
categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n° riferimento all'allegato 4.b



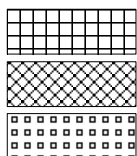
categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6

perimetro dei nuclei di antica formazione



categoria di intervento A1
 categoria di intervento A2
 categoria di intervento A3

n° riferimento all'allegato 4.b



categoria di intervento A4
 categoria di intervento A5
 categoria di intervento A6

perimetro dei nuclei di antica formazione

allegato 4.b

prescrizioni per la tutela
degli edifici di interesse
storico:

- abaco degli interventi per
gli edifici di categoria A3

<i>nr di riferimento all. 4.a</i>	<i>tipi di intervento</i>					
	<i>allineamento del colmo e/o delle gronde</i>	<i>sovrizzo sino al conseguimento dell'abitabilità degli spazi interni</i>	<i>interventi sulle logge</i>	<i>interventi sui porticati</i>	<i>interventi sul disegno delle facciate</i>	<i>interventi sulle strutture portanti interne ed esterne (per portici e logge)</i>
1	no	no	L-IP (1)	A	(1)	M
2	no	si	IT		F	M
3	no	si	IT	IT	F	D
4	no	no	IP	IP	F	M
5	si (2)	si			F (3)-A (4)	D
6	no	si			MF	D
7	no	no	IT	IT	MF (4)	M
8	si	no		IT	F	D
9	si	si	IT		F	M
10	si (2)	si			F	D
11	no	no	IT	A	F (3)-MF (4)	D
12	si (5)	si			MF	D
13	no	no	IT		F	M
14	no	no	IT	IT	F (6)	M
15	no	no	A	A	MF	D (11)
16	no	no	IP	IT	F (3)-A (4)	M
17	si	si	IP		F	M
18	no	no	IP	A	F	M
19	no	no		IP	F	M
20	no	no	IT	A	MF	M
21	no	si	IT	IT	F	M
22	no	no	LP (8)	CT (9)	MF	D
23	si (7)	si	IT	IT	MF	M
24	no	no	A	A	MF	D
25	no	no			F	D
26	no	no	A	A	F	M
27	si	no			F	D
28	no	no	IT	IT	F	M
29	no	no	IT		F	D
30	si	si	IT	IT	F	M
31	no	no			F	M
32	si	no			F	M
33	no	no	IP	IP	F	D
34	si	si			MF	D
35	no	no	IT	A	F (3)-MF (4)	D
36	no	no	IT	A	F (3)-MF (4)	M
37	si	no		A	F	D
38	no	si			F	D
39	si(5)	no			MF	M

40	sì	no	IT	IT	F	M
41	sì(10)	no			MF	M
42	sì	no	IT	IP	F	D
43	sì	no	IT	IP	M	M
44	no	no			F	12
45	13	13	IT	M	F	M
46	no	no	14	14	F	
47	sì (15)	sì			F	M
48	sì (15)	sì			F	M
49	sì (16)	no				M
50	sì (17)	no				M
51	sì (18)	no				M
52	sì	no			F (19)	M
53	no	sì			F	M
54	sì (20)	no			F (21)	M
55	sì	no				M
56	no	no		IT		M
57	no	no	IT	IT		M
58	sì	sì			F	M
59	no	no			F (18)	M
60	sì (22)	no			F	M
61	no	no		IT		M
62	no	no	IT	IT	F	M
63	sì	no				M
64	sì	sì				M
65	sì (23)	no				M
66	no	no			F (24)	M
67	no	no			F (24)	M
68	no	no			F (25)	M
69	no	no	IT	IT	F (18)	M
70	no	no			F (26)	M
71	no	no	IP	IP		M
72	sì (27)	no				M
73	no	no			F	M
74	sì	no				M
75	no	no			F (24)	M
76	no	no			F (24)	M
77	no	no			F (26)	M
78	sì	no				M
79	sì	no				M
80	no	no			F (24)	M
81	no	sì (28)			F	M
82	no	no			F (29)	M
83	sì (30)	no			F (26)	M
84	sì (21)	no			F (21)	M
85	no	no			F	M
86	sì (21)	no			F	M
87	sì	no			F	M
88	sì (31)	no				M
89	no	no	IP	IP	F (24)	M
90	no	no			F (24)	M
91	no	no				M
92	no	no			F (24)	M

93	no	no			F (26)	M
94	sì (32)	no			F (29)	M
95	no	no			F (26)	M
96	no	no				M
97	no	no			F (18)	M
98	no	no				M
99	no	no			F (19)	M
100	no	no			F (26)	M
101	no	no			F (29)	M
102	no	no			F (29)	M
103	sì (33)	no			F (34)	M
104		sì			M	M
105	sì				M	M
106	no	no			F (35)	
107			IT (36)			
108				IT (37)		

Legenda degli interventi consentiti o vincoli:

A *mantenimento totale*

CT *costruzione totale*

D *demolizione e ristrutturazione*

F *ricomposizione architettonica (solo per le facciate)*

I *chiusura (T=totale P=parziale)*

L *costruzione di loggia (solo là dove esista già un portico a doppia altezza che si voglia suddividere orizzontalmente con l'inserimento di una soletta)*

M *mantenimento totale*

MF *mantenimento della geometria delle forature*

Note:

- (1) *definizione architettonica come la parte adiacente già ristrutturata*
- (2) *sino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio adiacente più basso*
- (3) *per il fronte interno (cortile)*
- (4) *per il fronte esterno (strada)*
- (5) *sino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio adiacente più alto*
- (6) *mantenimento della testata cieca*
- (7) *sino al raggiungimento dell'altezza del corpo più alto*
- (8) *solo la soletta e chiusura della campata ancora aperta*
- (9) *portico a doppia altezza allineato a quello adiacente*
- (10) *sino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio ad ovest*
- (11) *nel caso di interventi di miglioria sulla viabilità esistente, è consentita la demolizione dell'edificio con il recupero delle volumetrie all'interno del lotto di pertinenza*
- (12) *è consentita la demolizione parziale del corpo di fabbrica verso il cortile. Il muro portante posto ad ovest deve essere mantenuto mentre è ammessa la ristrutturazione del tetto anche tramite la modifica dell'altezza del colmo.*
- (13) *è ammesso il sopralzo dell'imposta e del colmo del tetto per un'altezza massima di 1,3 mt.; sono consentite variazioni all'inclinazione delle falde.*
- (14) *è ammessa la creazione di porticati e logge sul lato verso il cortile. Tali strutture sono da considerarsi aggiuntive alla superficie coperta esistente.*
- (15) *al fine di regolarizzare la cortina stradale.*
- (16) *fino all'allineamento con la porzione est del corpo di fabbrica.*
- (17) *limitatamente alla porzione nord-est del corpo di fabbrica.*
- (18) *limitatamente alla facciata verso la corte.*
- (19) *limitatamente alla facciata sud.*
- (20) *al solo fine di ricomporre la linea di gronda della facciata est all'interno della corte.*
- (21) *limitatamente agli affacci interni alla corte.*

- (22) *al solo fine di ricostituire la continuità con la tipologia e le quote della copertura del corpo ad ovest*
- (23) *rispetto ai corpi nord e sud.*
- (24) *facciata sud.*
- (25) *facciate sud ed ovest.*
- (26) *facciata nord*
- (27) *finalizzata alla ricomposizione e regolarizzazione della copertura.*
- (28) *senza modificare la quota del colmo.*
- (29) *facciata ovest.*
- (30) *limitatamente alla falda nord.*
- (31) *limitatamente al colmo.*
- (32) *allineamento interno: della posizione sud alla parte nord.*
- (33) *sino all'allineamento con l'edificio adiacente a sud.*
- (34) *nel rispetto del disegno esistente.*
- (35) *è ammessa la creazione di nuove finestre sulle facciate nord e sud, nella parte alta dell'edificio, mantenendo le geometrie e i rapporti proporzionali delle finestre dell'intera facciata, nonché gli allineamenti verticali con le finestre del piano primo e gli allineamenti orizzontali con le finestre del piano secondo.*
- (36) *è ammesso il tamponamento della loggia esistente mediante l'esclusivo impiego di superfici vetrate a tutta altezza che garantiscano la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche del fabbricato e la leggibilità della struttura esistente. Per la scelta dei particolari costruttivi e delle finiture è vincolante il parere della Commissione per il paesaggio.*
- (37) *è ammesso il recupero dei volumi ai fini abitativi attraverso il tamponamento delle facciate aperte lungo i lati in affaccio sulla corte interna esclusivamente mediante l'impiego di vetrate ad ampia specchiatura, previo mantenimento della partitura del portico esistente. L'intervento è soggetto al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.*

allegato 4.c

prescrizioni per la tutela
degli edifici di interesse
storico:

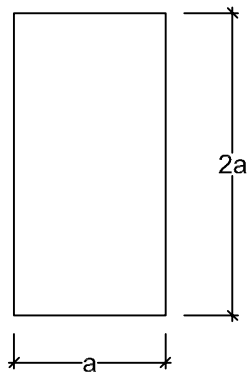
- soluzioni conformi per gli
interventi edilizi

A1.1- GEOMETRIA DELLE APERTURE 1/3

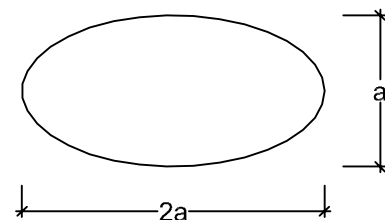
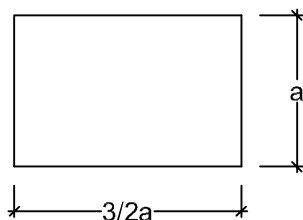
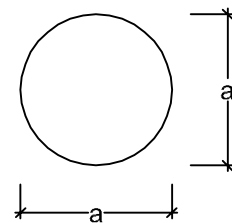
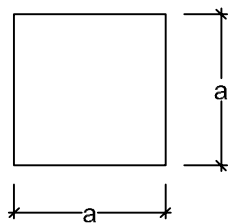
PRESCRIZIONI

1. Il rapporto dimensionale fra larghezza e altezza deve rispettare il rapporto sotto indicato. Le misure indicative sono mt 1,00 x 2,00, per le finestre; per le finestre sottotetto il lato corto sarà inferiore a mt 1.
2. Sono ammesse modeste deroghe per motivate necessità igienico sanitarie.
3. Sono ammesse deroghe nel caso di intervento in facciate caratterizzate da aperture con un diverso rapporto geometrico, al solo fine di adeguarsi alla geometria esistente.
4. Non è concessa l'apertura di portefinestre.

FINESTRE



FINESTRE SOTTOTETTO

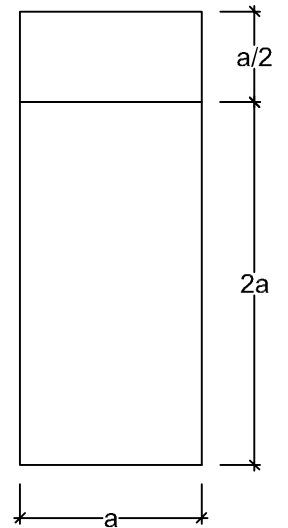
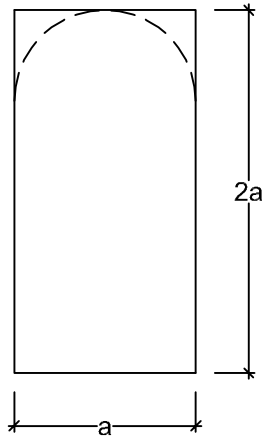
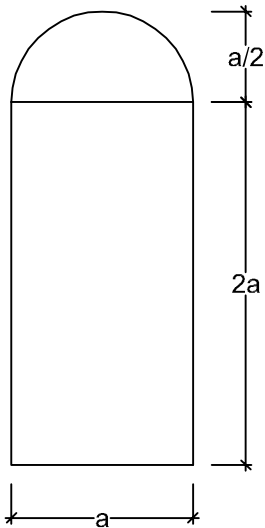


A1.2- GEOMETRIA DELLE APERTURE 2/3

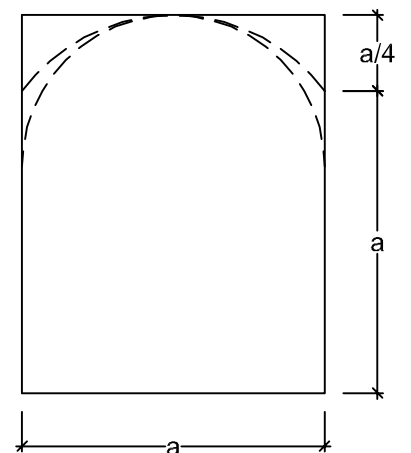
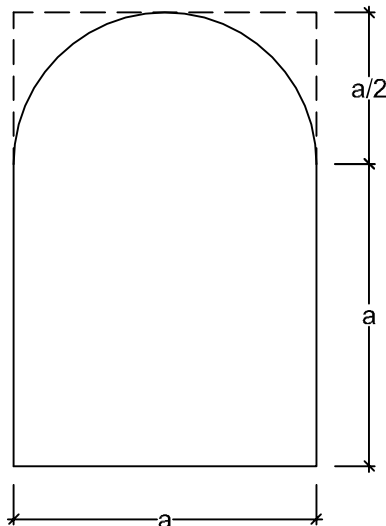
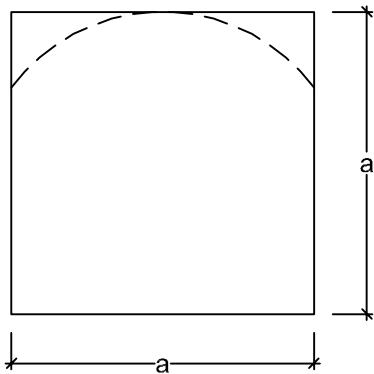
PRESCRIZIONI

1. Il rapporto dimensionale fra larghezza e altezza dovrà essere indicativamente di 1:2, come negli esempi sotto riportati. Le misure indicative della base sono mt 1,20 per i portoncini; da mt 2,50 a 4,00 per i portoni.
2. Sono ammesse deroghe nel caso di intervento in facciate caratterizzate da aperture con un diverso rapporto geometrico, al solo fine di adeguarsi alla geometria esistente.
3. E' consentito l'uso di archi a tutto sesto e a sesto ribassato.

PORTONCINI



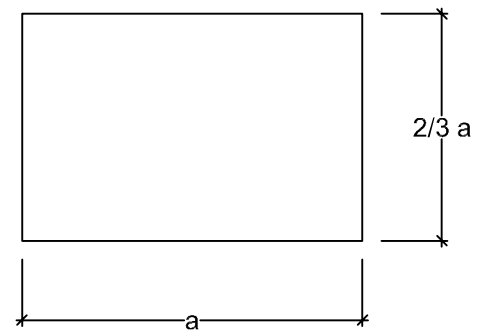
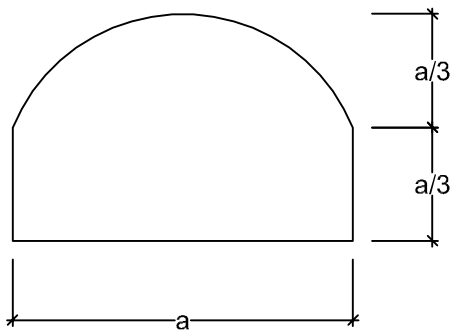
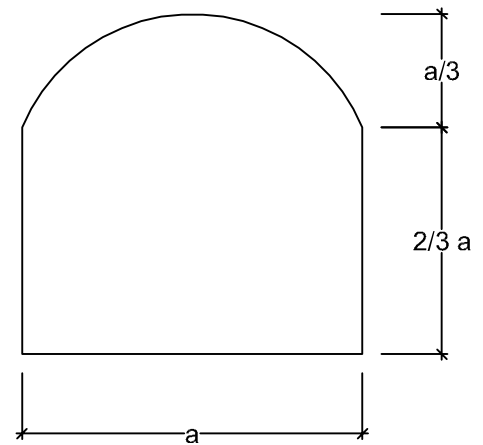
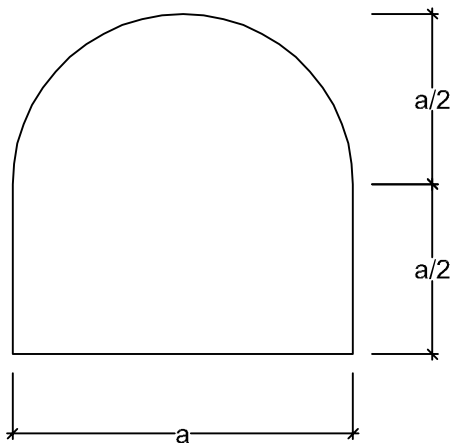
PORTONI



A1.3- GEOMETRIA DELLE APERTURE 3/3

PRESCRIZIONI

1. I portici nell'edilizia storica di Collebeato hanno generalmente la base maggiore dell'altezza.
2. E' consentito l'uso di archi a tutto sesto e a sesto ribassato.

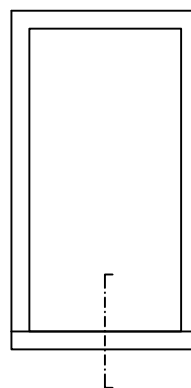
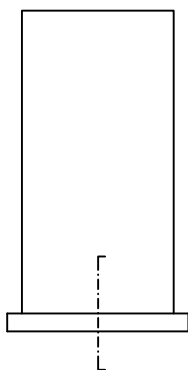


A2- CORNICI E BANCHINE DELLE FINESTRE

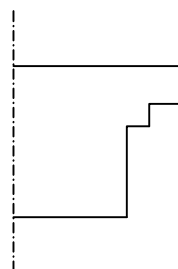
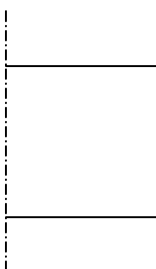
PRESCRIZIONI

1. E' da preferire la soluzione con la sola banchina in pietra, senza cornice: la più diffusa nell'edilizia di collebeato.
2. Nel caso di soluzione con cornice, questa sarà preferibilmente realizzata con intonaco; avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali. Ne è vietata la dipintura con motivi decorativi. Se realizzata in pietra, si adotterà il tradizionale marmo di Botticino o simile.
3. La cornice avrà una larghezza massima di 12 cm, e potrà sporgere dal filo della parete per un massimo di cm 2.
4. Il materiale scelto per cornici e banchine delle finestre sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici dei portoni.
5. Le banchine non dovranno sporgere dal filo di facciata più di 12 cm circa.
6. I modelli di banchine in pietra sono esemplificativi, si prescrive comunque il ricorso a disegni semplici, a sezioni piene eventualmente ingentiliti da leggere modanature.

CORNICI



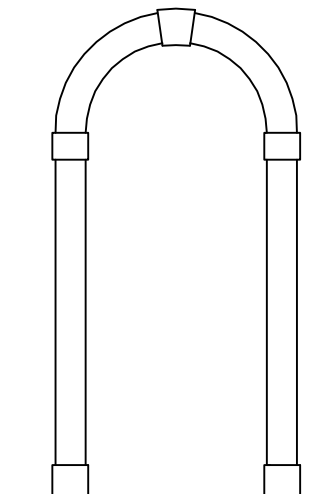
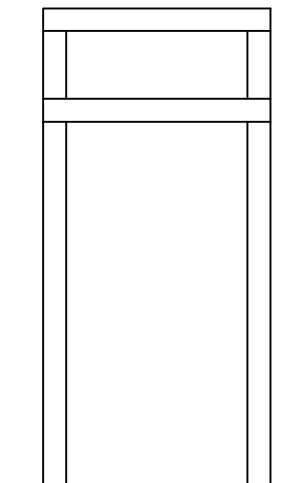
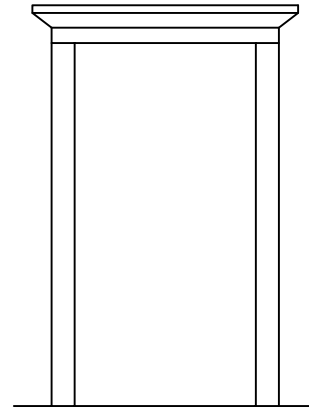
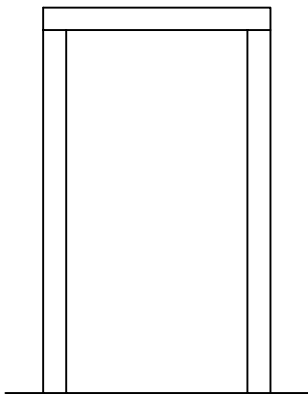
BANCHINE



A3.1- CORNICI DEI PORTONCINI

PRESCRIZIONI

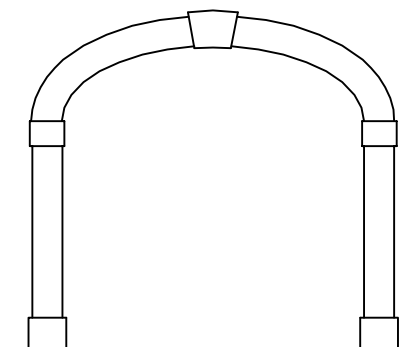
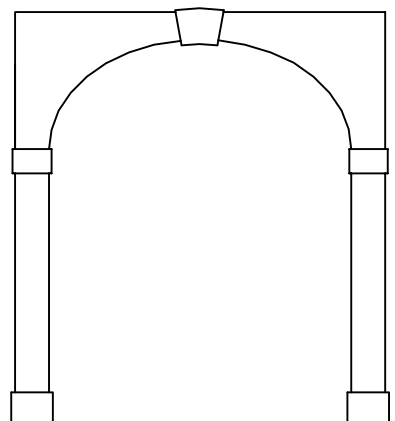
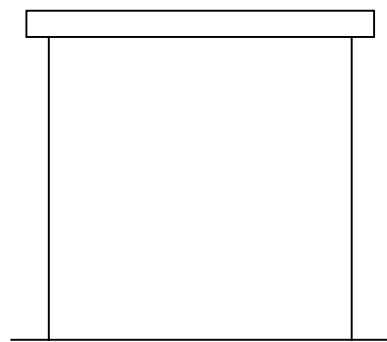
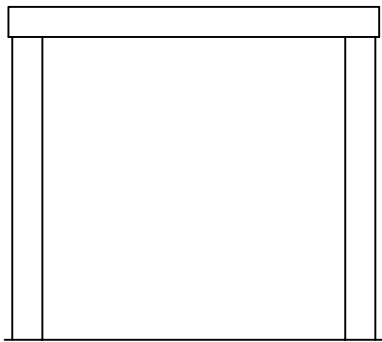
1. Larghezza massima della cornice: cm 20
2. Sporgenza della cornice dal filo di facciata: cm 2.
3. Cornice in pietra: è prescritto l'uso di materiali tradizionali (Marmo Botticino o similari)
Cornice in intonaco: avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali, ne è vietata con la dipintura con motivi decorativi.
4. Il materiale scelto per le cornici delle porte e dei portoncini, sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici delle finestre.
5. E' sempre ammessa la soluzione senza cornici.



A3.2- CORNICI DEI PORTONI

PRESCRIZIONI

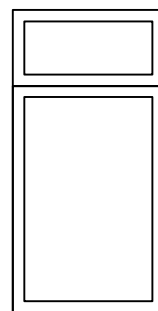
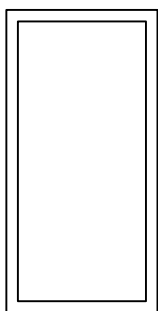
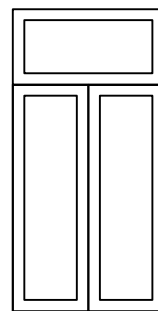
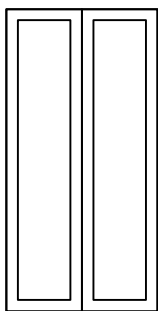
1. Larghezza massima della cornice: cm 40
2. Sporgenza della cornice dal filo di facciata: cm 2.
3. Cornice in pietra: è prescritto l'uso di materiali tradizionali (Marmo Botticino o similari)
Cornice in intonaco: avrà colori chiari ad imitazione delle pietre naturali, ne è vietata con la dipintura con motivi decorativi.
4. Il materiale scelto per le cornici dei portoni, sarà uguale a quello eventualmente adottato per le cornici delle finestre e dei portoncini.
5. E' sempre ammessa la soluzione senza cornici.



A4 - SERRAMENTI DELLE FINESTRE

PRESCRIZIONI

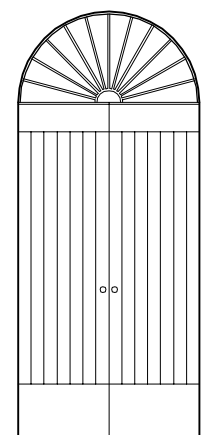
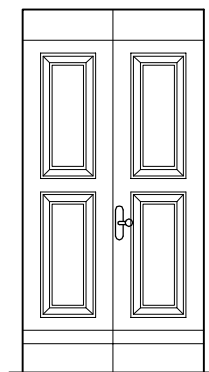
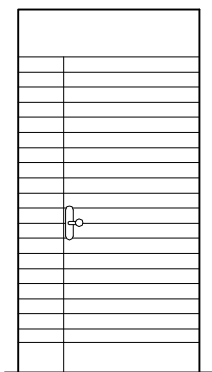
1. Materiale ammesso: legno, ferro.
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.



A5 - SERRAMENTI DEI PORTONCINI

PRESCRIZIONI

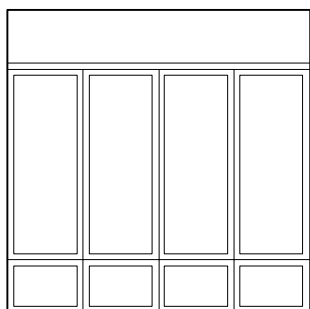
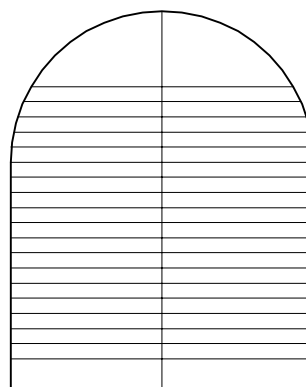
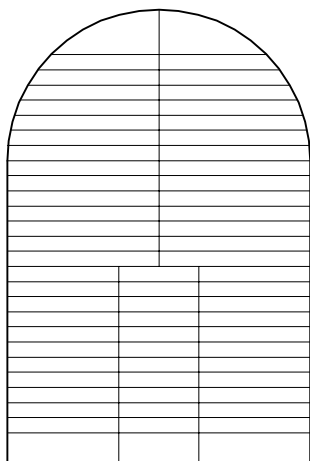
1. Materiale ammesso: legno.
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.



A6 - SERRAMENTI DEI PORTONI

PRESCRIZIONI

1. Materiale ammesso: legno.
2. Non è concesso il trattamento dell'infisso con vernice trasparente.
3. Il colore dei serramenti e delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.

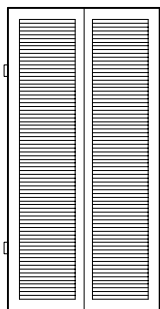
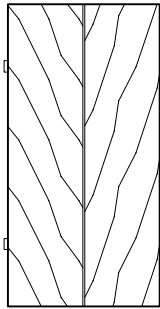


A7 - PERSIANE

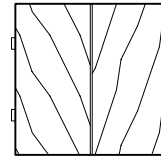
PRESCRIZIONI

1. Le tipologie conformi per le ante sono:
 - a. anta cieca in legno
 - b. griglia in legno
2. Non sono ammessi infissi della tipologia a monoblocco.
3. Il trattamento preferibile è velatura all'olio di lino cotto pigmentato con terre
4. Il colore delle persiane deve attenersi ai toni scuri del grigio, del verde e dei colori delle terre.
5. E' vietato l'uso di vernici trasparenti.

PERSIANE DELLE FINESTRE



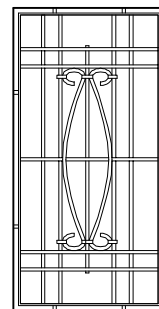
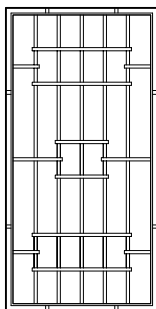
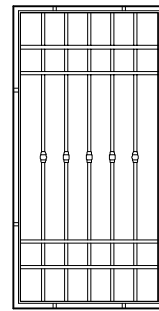
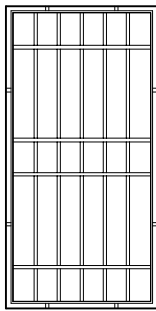
PERSIANE DELLE FINESTRE SOTTOTETTO



A8 - INFERRIATE

PRESCRIZIONI

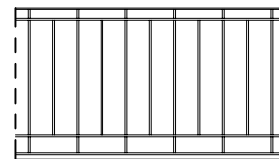
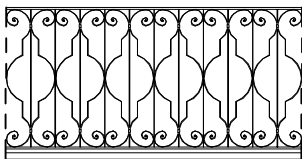
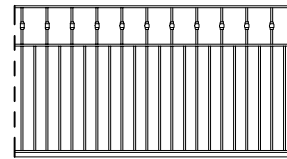
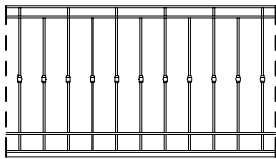
1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso le soluzioni adottate saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee.
4. La messa in opera di inferriate è ammessa soltanto al piano terra.
5. Le inferriate non potranno sporgere dal filo della facciata.



A9 - PARAPETTI

PRESCRIZIONI

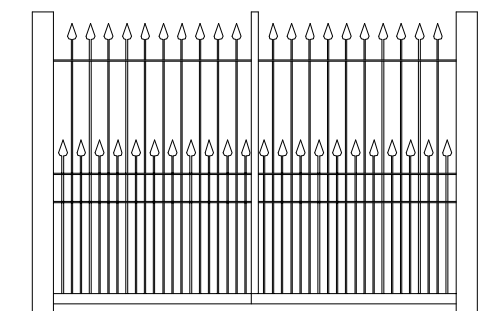
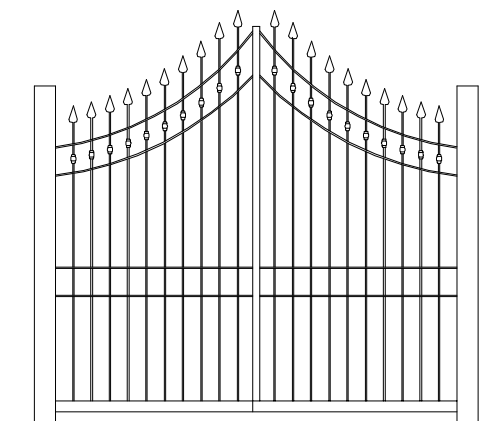
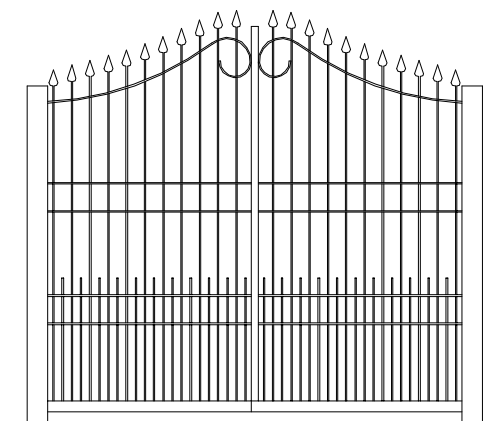
1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee



A10 - CANCELLI

PRESCRIZIONI

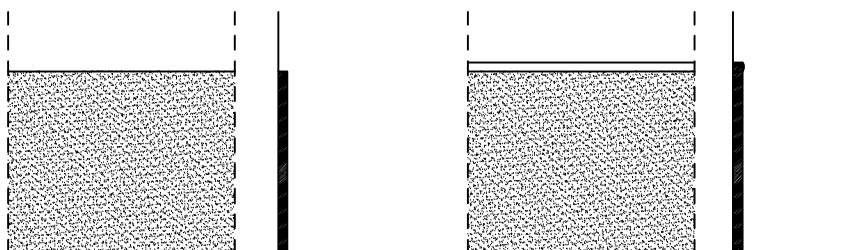
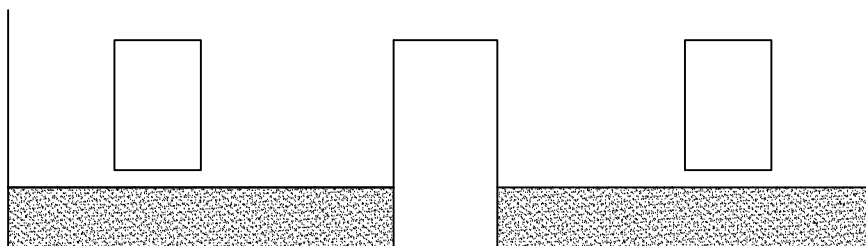
1. I disegni proposti hanno valore esemplificativo, in ogni caso saranno di fattura semplice, confacente alle tipologie edilizie esistenti. E' vietato l'uso di fasce piene oscuranti.
2. Materiale consentito: ferro tinteggiato con colori della gamma dei bruni e dei grigi.
3. E' vietato l'uso di vernici micacee.



A11 - ZOCCOLATURE

PRESCRIZIONI

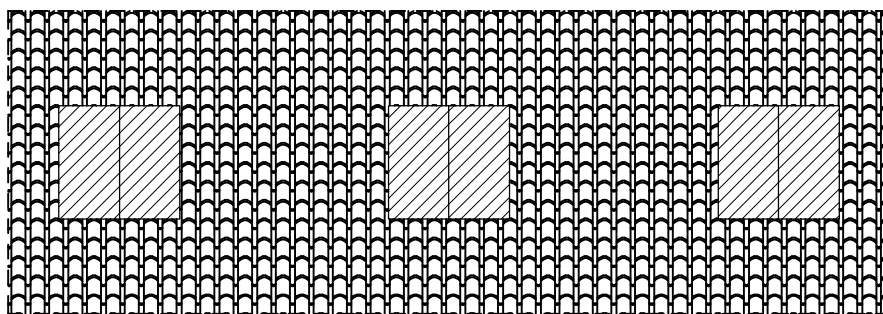
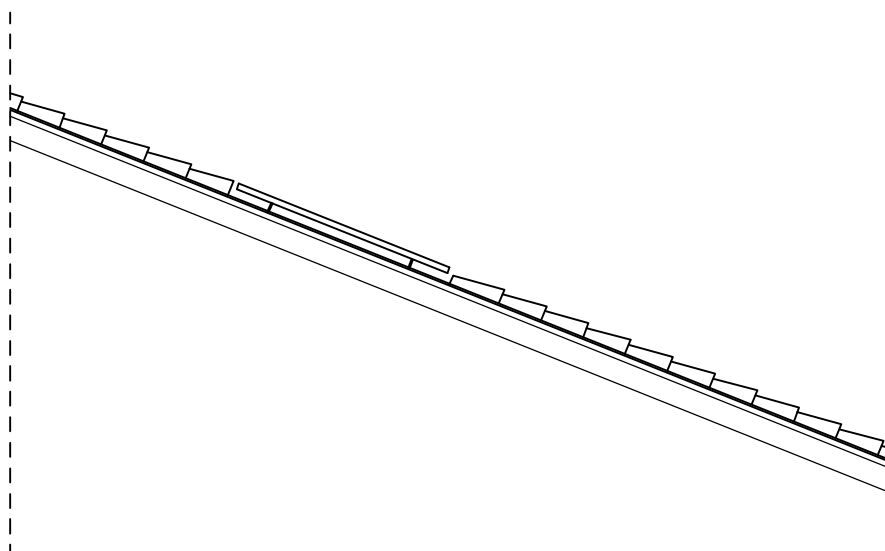
1. La zoccolatura potrà sporgere fino a cm 2 dal piano della facciata.
2. L'altezza della zoccolatura sarà di cm 40.
3. L'uso di tori sarà limitato al coronamento della zoccolatura, e non dovranno essere sporgenti.
4. La zoccolatura può essere realizzata unicamente in intonaco e la finitura superficiale ammessa è del tipo stollato.



A12 - PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

PRESCRIZIONI

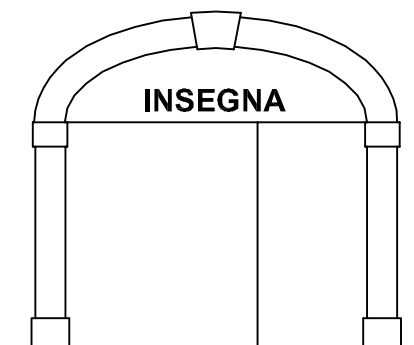
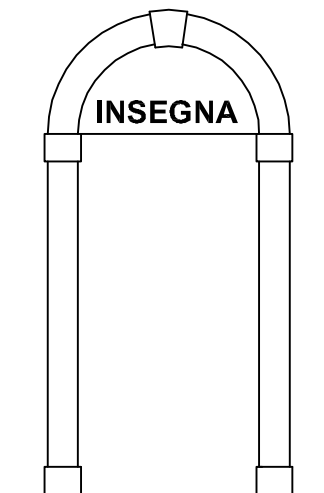
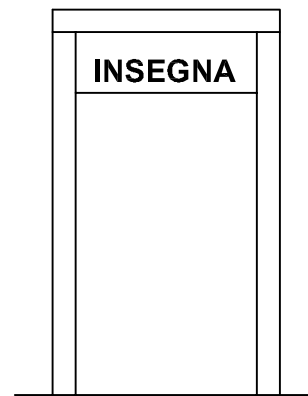
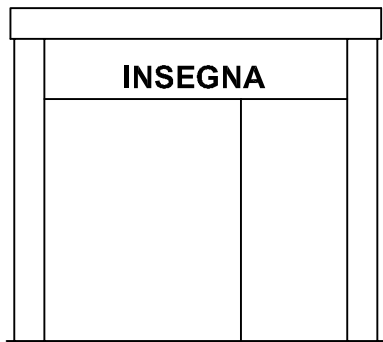
1. I pannelli dovranno essere paralleli alla falda.
2. I pannelli dovranno essere complanari al manto di copertura.
3. I pannelli dovranno essere distribuiti in modo ordinato e da minimizzarne l'impatto visivo.



A13 - VETRINE E INSEGNE

PRESCRIZIONI

1. Le vetrine saranno ricavate nelle porte o finestre, che dovranno rispettare i rapporti dimensionali definiti nell'abaco apposito.
2. Gli infissi potranno essere in legno o in ferro.
 - se in legno, dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per i serramenti;
 - se in ferro, saranno tinteggiati con colori della gamma dei bruni e dei grigi. E' vietato l'uso di vernici micacee.
3. Le insegne devono essere poste all'interno del riquadro dell'apertura.
4. Sono vietate le insegne luminose.
5. E' vietato l'uso di vetri specchianti.

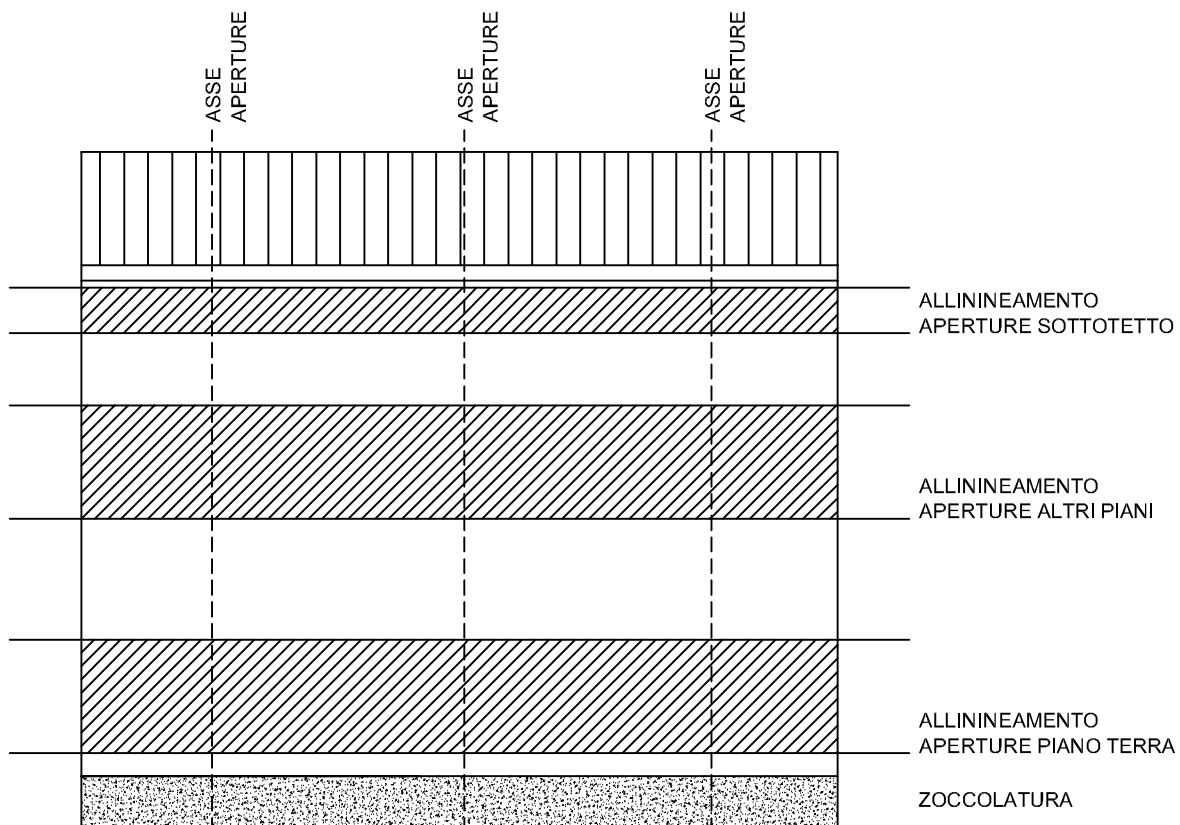


A14 - COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE

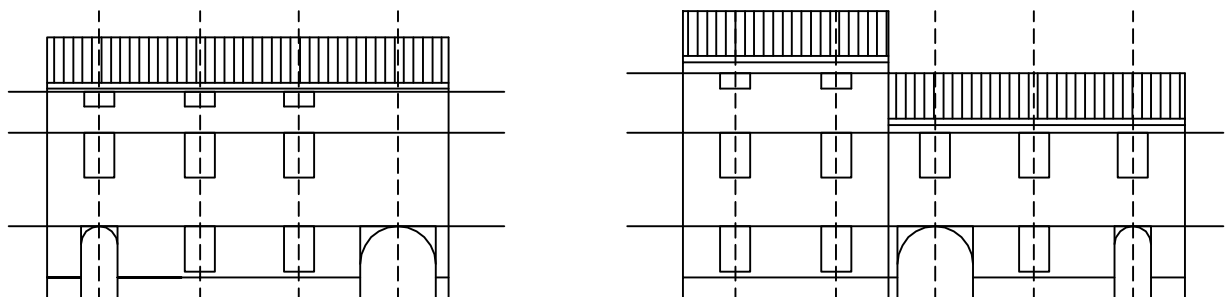
PRESCRIZIONI

1. Nella composizione delle facciate dovranno essere rispettati allineamenti verticali e orizzontali nella distribuzione delle aperture.
2. Dovranno essere rispettati i rapporti fra "pieni" e "vuoti" prevalenti nel contesto.

PERSIANE DELLE FINESTRE



ESEMPLIFICAZIONI



allegato 5.1

Prescrizioni e indirizzi per la
tutela del paesaggio:
procedura di valutazione dei
progetti

PROCEDURA DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI

La presente procedura di valutazione dell'incidenza degli interventi edilizi sulla qualità dei luoghi e del paesaggio ha lo scopo fornire ai progettisti e alla Commissione per il Paesaggio un quadro conoscitivo e interpretativo dei caratteri del paesaggio coerente con il Piano del Paesaggio Lombardo (P.T.R. e il P.T.C.P. provinciale) e funzionale all'impostazione dei criteri di definizione e valutazione dei progetti.

La procedura si articola in due parti distinte e complementari: 1) l'individuazione dei fattori di criticità paesistica, ossia di quegli aspetti particolarmente rilevanti nel connotare la qualità dei luoghi e del paesaggio e particolarmente "sensibili" alle trasformazioni; 2) la valutazione del modo in cui la trasformazione incide sul contesto.

La presente procedura non è sostitutiva di quella di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045, ma integrativa, volta cioè a dare il necessario rilievo agli aspetti maggiormente attinenti la specificità locale.

1 — VERIFICA DELLE CRITICITÀ PAESISTICHE

Il tipo di incidenza dipende dalla natura dell'intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamenti ecc.) in relazione alle condizioni territoriali del sito dove l'intervento ha luogo. Conseguentemente la procedura di valutazione evidenzia differenti aspetti di criticità o di attenzione in base alla natura dell'intervento in progetto e alla sua ubicazione.

1.1 — Natura dell'intervento

- 1) Nuova costruzione: rientrano in questa categoria anche gli interventi di ristrutturazione che portino ad una modifica parziale o totale dell'edificio;
- 2) Modifica plano-volumetriche (ampliamenti e sovralti);
- 3) Modifiche di facciata.

1.2 — Condizioni territoriali

- 1) Nuclei dei tessuti di antica formazione: come identificati sulla tav. 2 del P.d.R.
- 2) Tessuti di recente formazione: identificati sulla tav. 2 del P.d.R. come:
 - tessuti urbani composti di recente formazione
 - tessuti urbani e complessi edilizi unitari
 - aree per attività produttive
- 3) Ambiti periurbani: riguardano le aree e gli edifici a margine dei tessuti edificati.
- 4) Ambiti agro-naturali: si tratta degli edifici compresi entro le aree agricole e degli edifici o gruppi di edifici isolati, come identificati sulla tav. 2 del P.d.R.

1.3 — Verifica delle criticità

La verifica di eventuali criticità, ovvero vulnerabilità del paesaggio si basa sull'esame preliminare delle informazioni conoscitive e del percorso interpretativo proposta dalla

Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.), in particolare per l'interferenza con fattori da cui dipende la qualità del paesaggio.

1) Verifica dei caratteri paesistici del sito

- a - grado di sensibilità paesistica (C.C.P., tav. 7).
- b - fattori di rilevanza paesistica (C.C.P., tav. 5);
- c - condizioni di integrità (C.C.P., tav. 6);
- d - ambito paesistico di appartenenza (C.C.P., tav. 3);

2) Verifica dell'interferenza con fattori da cui dipende la qualità del paesaggio

In relazione alla natura dell'intervento e alla sua ubicazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti del contesto:

- a- interferenza o contiguità con elementi costitutivi del paesaggio e con i relativi contesti (C.C.P. tav. 4)
- b - interferenza o contiguità con visuali significative;
- c – allineamenti plano-altimetri con edifici vicini;
- d - stilemi edilizi prevalenti;
- e – morfologia del territorio;
- f – continuità di sistemi naturaliformi;

Le verifiche da effettuare in relazione al tipo di intervento e all'ubicazione sono schematizzate nella seguente tabella:

	nuova costruzione	modifiche plano-altimetriche	modifiche di facciata
	tipo interferenza		
nuclei storici	b- c - d - e	b - c - d	d
tessuti di recente formazione	a - b - c - d - e	b - c - d	d
ambiti periurbani	a - b - c - d - e - f	b - c - d	d
ambiti agro-naturali	a - b - e - f	a - b - e - f	d

2 — VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DELLE TRASFORMAZIONI

La valutazione del tipo d'incidenza dell'opera sul contesto paesistico avviene confrontando il modo in cui il progetto si pone rispetto alle criticità evidenziate.

2.1 — Compatibilità con la tutela degli elementi costitutivi del paesaggio e con i relativi contesti.

a - Compatibilità con la tutela degli elementi costitutivi

Degli elementi costitutivi del paesaggio devono essere salvaguardate l'integrità fisica, la visibilità e la leggibilità, fatta.

Nel caso l'intervento previsto comporti necessariamente la cancellazione di uno o più elementi di identità sarà compito degli Esperti Ambientali di cui alla citata legge regionale, qualora ritenessero l'intervento stesso comunque ammissibile, argomentare dettagliatamente le ragioni di tale giudizio evidenziando la necessità di eventuali misure compensative.

Tali obiettivi si perseguono, in generale, attraverso il rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi per la tutela degli elementi storico culturali di cui all'allegato 5.2 alle N.T.A. del P.d.R.

b - Compatibilità con la tutela del contesto

Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla tutela del "contesto", componente complementare e irrinunciabile del significato paesistico e culturale degli elementi costitutivi.

In generale dovranno essere salvaguardate le condizioni che contestualizzano il bene paesistico, in particolare:

- 1) elemento isolato: dovrà essere evitata ogni trasformazione urbanistico-edilizia che pregiudichi o indebolisca il carattere isolato dell'elemento;
- 2) elemento in prossimità di altri elementi: in questi casi il contesto è definito dallo spazio compreso fra i diversi elementi. Dovrà esserne tutelata l'integrità fisica, le relazioni percettive fra i diversi elementi ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta anche all'intorno dell'insieme, dove le trasformazioni non dovranno interferire la leggibilità dell'unitarietà del gruppo di elementi.
- 3) elemento del tessuto edilizio: in questo caso dovranno essere salvaguardati eventuali allineamenti, distanze, rapporti con gli spazi aperti ecc. significativi per la leggibilità del bene.

c - Compatibilità con la tutela delle relazioni territoriali

L'obiettivo è la tutela della percepibilità del bene paesistico dalle strade pubbliche, in particolare da quelle di valenza paesistica (provinciale, statale e di collegamento fra le frazioni).

Dovrà essere verificato in che misura la trasformazione in progetto interferisca con la percepibilità del bene dalle strade di valenza paesistica. In generale si dovranno garantire le migliori condizioni di visibilità degli elementi costitutivi.

2.2 — Compatibilità con la tutela di visuali significative

Dovrà essere ricercata la minore interferenza possibile con visuali significative, vale a dire dai tracciati di valenza paesistica verso: scorci panoramici, sistemi ed elementi che strutturano il paesaggio (sommità collinari, sistemi naturaliformi, emergenze architettoniche ecc.).

“Interferenza” non significa necessariamente occlusione, ma, più spesso “disturbo”, “anomalia” nei caratteri prevalenti lungo l’asse percettivo (per esempio in funzione della vicinanza/lontananza dalla strada, ossia dal punto di percezione, dalla collocazione nel lotto ecc.).

2.3 — Compatibilità con allineamenti plano-altimetrici significativi

Sono significativi quegli allineamenti plano-altimetrici di edifici che danno luogo a chiare caratterizzazioni del contesto: fronti urbani, cortine edilizie, arretramenti ecc.

2.4 — Compatibilità con stilemi edilizi prevalenti

Si tratta di un aspetto particolarmente delicato e difficile da valutare, soprattutto in relazione a contesti connotati da una peculiare caratterizzazione tipologica e negli stilemi edilizi. In casi come questi è probabilmente inappropriata qualsiasi adesione aprioristica al principio del mimetismo come a quello della ostentata riconoscibilità del nuovo. Si può, invece, escludere a priori l’opportunità dell’estrapolazione di singoli stilemi dell’edilizia storica e il loro riutilizzo entro un organismo edilizio morfologicamente, linguisticamente e funzionalmente estraneo alla tradizione locale: come è noto la decontestualizzazione altera l’identità dell’oggetto e ne snatura il significato; è quindi un effetto in contrasto con l’obiettivo che le norme di tutela del paesaggio perseguono di salvaguardare gli elementi della cultura materiale e le condizioni per la loro leggibilità.

2.5 — Compatibilità con la morfologia del terreno

La morfologia del terreno, e principalmente l’acclività, sono aspetti che, in un contesto come quello di Collebeato, condizionano in parte le modalità insediative. Deve essere perseguito l’obiettivo di minimizzare la modifica della morfologia naturale del terreno, anche adottando opportune tipologie edilizie.

2.6 — Compatibilità con la tutela della continuità di sistemi naturaliformi

Obiettivo è la tutela della continuità fisica e percettiva dei sistemi naturaliformi (prati e pascoli, boschi). Sono da evitare interventi che creino evidenti discontinuità nei sistemi boschivi o dei prati. Saranno in generale da preferire soluzioni che prevedano la collocazione dei corpi di fabbrica lungo le linee di transizione fra bosco e prato.

allegato 5.2

Prescrizioni e indirizzi per la
tutela del paesaggio:
tutela degli elementi
costitutivi del paesaggio

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Sono elementi territoriali da cui dipende dell'identità storica, visiva o naturale del paesaggio di Collebeato: rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali; sono in alcuni casi elementi o ambiti che svolgono (o possono svolgere) una funzione equilibratrice e/o di arricchimento dei cicli ecologici.

Le successive prescrizioni sono legate alla singola categoria e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalla zona urbanistica e delle relative norme.

Le presenti prescrizioni si applicano a tutti gli elementi appartenenti alle categorie di seguito elencate, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica: la tav. 4 della Carta Condivisa del Paesaggio (C.C.P.), che rappresenta l'esito dell'indagine conoscitiva ha pertanto valore indicativo.

1 — ELABORATI DI RIFERIMENTO

Carta Condivisa del Paesaggio, tav. 4. Tale elaborato ha valore indicativo e non esaustivo.

2.1 — ELEMENTI IDROGRAFICI

Definizione

Sono i corpi idrici di che hanno assunto o mantenuto nel tempo caratteri naturaliformi evidenziati da tratti sinuosi; i canali irrigui principali; i fossi che scorrono lungo le vallecole delle colline ecc.

Obiettivi

1. La tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua e dei meandri si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell'acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali. Vanno quindi perseguite la tutela idrogeologica, la conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, la valorizzazione delle sponde e della relativa vegetazione.
2. Dal punto di vista ecologico ai corpi idrici è assegnata la funzione di "corridoi ecologici".
3. Valorizzazione fruitiva.

Prescrizioni

1. Ai corpi idrici si applicano le norme del regolamento di polizia idraulica, allegato 7 al P.d.R.
2. Sono vietati:

- a) gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale; l'occultamento;
 - b) la copertura, la tombinatura totale o parziale, anche in ambiti urbanizzati, se non per dichiarato interesse pubblico;
 - c) l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.
3. Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.

2.2 — ELEMENTI GEOMORFOLOGICI

Definizione

Appartengono a questa categoria gli elementi geomorfologici, di origine naturale o antropica, quali:

- orli di scarpata morfologici;
- scarpate e arginature fluviali
- passi e forcelle;
- dossi e sommità collinari;
- ripiani morfologici,
- affioramenti litoidi;
- tracce di paleoalveo.

Sono elementi di grande rilievo paesistico, che caratterizzano soprattutto il territorio collinare; possiedono un intrinseco valore documentale e, in molti casi, ad essi sono associate condizioni naturalistiche che garantiscono la diversità di ambienti entro la matrice boschiva.

Obiettivi

1. Tutela idrogeologica, conservazione morfologica, razionalizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, ripristino dei dissesti verificatisi o in atto.
2. Valorizzazione fruitiva

Prescrizioni

1. Sono vietati interventi di alterazione dell'assetto morfologico;
2. Per le scarpate di origine antropica la modificazione dell'assetto morfologico è consentita, per esigenze di sistemazione agraria, solo per meglio inserirle nel contesto paesistico.
3. Le opere di consolidamento e ripristino, ove necessarie, potranno essere realizzate ricorrendo a tecniche di bioingegneria naturalistica.

2.3 — VEGETAZIONE NATURALIFORME

Definizione

La categoria della vegetazione naturaliforme comprende la vegetazione ripariale, i canneti, i vari tipi di bosco. Sono elementi di riferimento visuale nel paesaggio, e di struttura dell'ecosistema, e pertanto sono beni collettivi inalienabili.

Obiettivi

1. conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale;
2. valorizzare la funzione di corridoio ecologico della vegetazione ripariale.

Prescrizioni

1. Sono vietati:
 - a) il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione;
 - b) l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa;
 - c) l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea;
 - d) l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante la vegetazione ripariale e le macchie di vegetazione entro una fascia di mt 5,00.
2. Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali, la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
3. Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
4. Per gli interventi sulla vegetazione si dovrà fare riferimento all'allegato 1 al P.d.R., che è vincolante nelle zone E.

2.4 — ALBERATURE IN FILARE

Definizione

Sono le alberature poderali e stradali; di impianto antropico, sono elementi significativi del paesaggio agrario e urbano, e, assieme alle macchie di vegetazione e alla vegetazione ripariale, possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Obiettivi

1. conservazione e potenziamento dei filari alberati per creare una struttura a rete che integri la struttura primaria costituita dalla vegetazione naturaliforme;
2. Tutela delle essenze autoctone e sostituzione delle presenze alloctone o infestanti.

Prescrizioni

1. Si applicano in generale le prescrizioni date per la vegetazione naturaliforme, di cui al punto precedente.
2. Non sono ammessi il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni. Debbono considerarsi tali gli alberi che abbiano un diametro, misurato a mt 1,50 da terra, pari o superiore a cm 30, se alberi da frutto o latifoglie, 50 cm se conifere.
3. Sono consentiti la scalvatura delle ceppaie a ciclo minimo triennale, con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di singoli esemplari ma garantendo la permanenza percettiva del filare.

2.5 — ALBERI ISOLATI

Definizione

Di impianto antropico o di origine naturale, sono elementi significativi del paesaggio agrario e urbano. Appartengono a questa categoria gli “alberi di apprezzabili dimensioni” e gli “alberi monumentali” censiti dalla Provincia. Sono da considerare di apprezzabile dimensione gli alberi che abbiano un diametro, misurato a mt 1,50 da terra, pari o superiore a cm 30, se alberi da frutto o latifoglie, 50 cm se conifere.

Obiettivi

1. conservazione e potenziamento.

Prescrizioni

2. Si applicano in generale le prescrizioni date per la vegetazione naturaliforme, di cui al punto 3.
3. Non sono ammessi, il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno.

2.6 — PARCHI, GIARDINI E BROLI

Definizioni

Sono le pertinenze verdi di ville e palazzi storici dei quali sono componente essenziale ed inscindibile, documenti e testimonianza della storia e della cultura locale.

Le essenze arbustive esistenti costituiscono, per tipo e dimensione, elementi caratterizzanti il paesaggio.

Obiettivi

1. Tutela di tutte le componenti volta al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.

Prescrizioni

1. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti.
3. Gli alberi potranno essere sostituiti solo per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica, previa autorizzazione del Sindaco, con esemplari di discrete dimensioni, di uguale essenza o appartenenti ad essenze storicamente presenti nel sito, ovvero con le essenze indicate dall'Allegato 1 al P.d.R.;

2.7 — SISTEMI DI COLTIVI

Definizione

Rientrano in questa categoria i prati stabili, i vigneti, i frutteti e in generale le coltivazioni che costituiscono sistemi paesistici continui.

Obiettivi

4. Conservare l'integrità e la continuità del sistema paesistico attraverso il mantenimento e l'estensione delle coltivazioni frutticole;
5. Valorizzazione fruitiva;
6. Salvaguardia della continuità con i sistemi naturaliformi.

Prescrizioni

7. Sono vietati:
 - e) la costruzione di manufatti edilizi;
 - f) interventi di chiusura delle percorrenze;
 - g) in generale, interventi che interrompano la continuità del sistema di coltivi.

2.8 — AMBITI DI RACCORDO PAESISTICO FRA COLLINA E FONDOVALLE

Definizione

Rientrano in questa categoria gli ambiti agrari di transizione fra il territorio pianeggiante e quello collinare di maggiore acclività. Sono generalmente ambiti a moderata acclività caratterizzati da prati stabili e vigneti. Permettono la leggibilità della morfologia di transizione fra i due principali sistemi paesistici locali: quello collinare e quello di pianura.

Obiettivi

1. Conservare l'integrità e la continuità del sistema paesistico attraverso il mantenimento e l'estensione delle coltivazioni frutticole;
2. Valorizzazione fruitiva;

3. Salvaguardia della continuità con i sistemi naturaliformi.

Prescrizioni

1. Sono vietati:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi;
 - b) interventi di chiusura delle percorrenze;
 - c) in generale, interventi che interrompano la continuità del sistema di coltivi;
 - d) di rinaturalizzazione.

2.9 — TESTIMONIANZE DELLA CULTURA MATERIALE E STORICA

Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici costruiti entro i primi decenni del '900, tutti gli apparati e manufatti idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti ecc.; gli apparati e manufatti delle strade quali cippi, indicatori di luogo o di direzione, ecc.; dedicazioni quali dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastrature di ingresso, terrazzamenti, ciglioni, ecc., i manufatti religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc.

Obiettivi

1. Salvaguardia e recupero dei caratteri materici e formali. La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo prossimo all'elemento medesimo (ambito di rispetto).
2. Conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. La tutela è estesa anche a tutte le "pertinenze" dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi.

Prescrizioni

1. Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti.
2. Negli interventi di trasformazione dei siti o dei corpi di fabbrica dovrà essere garantita la conservazione e la leggibilità degli elementi testimoniali.

2.10 — AMBITI ESTRATTIVI DISMESSI

Definizione

Si tratta di ambiti interessati in passato da attività estrattiva e/o di lavorazione del materiale estratto. In tali ambiti i prelievi antropici hanno prodotto situazioni di degrado ambientale e paesistico.

Obiettivi

1. Gli ambiti estrattivi dismessi sono elementi strategici per qualificazione ambientale e paesistica di Collebeato. In questi ambiti è perseguito il recupero naturalistico e fruitivo.

Prescrizioni

1. Sono sempre ammessi:
 - a) la rinaturalizzazione;
 - b) gli interventi di messa in sicurezza.
2. È ammesso l'utilizzo per la fruizione e per attività ricreative senza modifica della morfologia dei luoghi, e senza interventi di nuova costruzione.
3. È ammessa la modifica della morfologia del terreno, anche con asportazione del materiale, finalizzata ad interventi di recupero naturalistico e ambientale. Tali interventi dovranno essere accompagnati da progetti paesistici di dettaglio che consentano di verificare l'entità delle modificazioni apportate e il risultato atteso.

2.11 — PERCORRENZE DI INTERESSE PAESISTICO

Definizione

Percorsi (e siti) da cui è possibile fruire visuali o scorci visivi paesaggisticamente significativi per profondità e ampiezza, verso territori dotati di particolari valenze naturali o storico-culturali; percorsi per la fruizione del territorio naturale. In entrambi i casi l'interesse paesistico dei percorsi risiede principalmente nelle relazioni peculiari di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale attraversato e, in particolare, in relazione alla possibilità di *fruizione visiva* del paesaggio che tali percorsi tradizionalmente offrono.

Obiettivi

1. Tutela delle condizioni che garantiscono la percezione del paesaggio.
2. Creazione di una rete di percorsi pedonali o ciclopeditoni che permetta — a partire dal nucleo urbano — un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi, come per esempio lungo i crinali o in altri ambiti panoramici.

Prescrizioni

1. Tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) o naturalistico (l'orizzonte prealpino, le sommità collinari, i boschi) e dei singoli elementi e mete ottiche fruibili dal percorso o da punti di visuale isolati.
2. Le percorrenze individuate dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede nel rispetto rigoroso delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
3. È vietata la collocazione della cartellonistica pubblicitaria e il rinnovo delle licenze in atto.

2.12 — EDIFICI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

Definizione

Sono gli edifici che, per caratteristiche architettoniche e collocazione nel contesto paesistico rappresentano riferimenti percettivi e simbolici (*landmark*) del paesaggio.

Obiettivi

1. Obiettivo prioritario è la loro tutela: rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica dell'elemento, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento culturale e visivo prossimo all'elemento medesimo (ambito di rispetto).

Prescrizioni

Oltre al rispetto delle norme previste per gli edifici in zona A:

1. deve essere garantita la leggibilità paesistica del manufatto evitando interventi nel contesto che possano obliterarne la percepibilità dalle percorrenze e dagli spazi pubblici;
2. deve essere garantita la tutela anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi. ecc.