

COMUNE DI **R O C C A F R A N C A**

PROVINCIA DI **BRESCIA**

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE Aprile 2004

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

modificate a seguito accoglimento osservazioni

modificate a seguito parere della Provincia

AGGIORNATE con MODIFICHE D'UFFICIO apportate con
Delibera della Giunta Regionale N° 14577 del 14.06.1996

AGGIORNATO CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLE:

- 1) variante 1/98 approvata con Delibera della Giunta Regionale N° 43060 del 14.5.1999;
- 2) variante 2/98 approvata con del. C.C. n. 56 del 26.10.1998 ai sensi L.R. 23/97;
- 3) interpretazioni autentiche approvate con Delib. C.C. 27 del 13.7.2000.
- 4) D.C.C. n. 11 del 04.05.2001.
- 5) Art. 10.1/bis approvato con Delib. C.C. n. 13 del 13.03.2002.
- 6) Approvazione piano dei servizi con Delibera C.C. n. 7 del 13.7.2002
- 7) variante centro storico L.R. n. 1/2001 approvata con delibera C.C. n. 12 del 21/05/2003
- 8) variante parziale aprile 2004 approvata con delib. C.C. n. 24 del 7.7.2005, pubblicata sul BURL il 27.7.2005
- 9) modifica alle NTA ai sensi dell'art. 25 della LR 12/2005 diretta alla loro specificazione e chiarimento, a
approvata con Delibera C.C. n. 48 del 29.11.2005
- 10) Approvazione definitiva Piano Particolareggiato sito in Via Francesca Nord - Via Papa Luciani, in variante
al P.r.G., ai sensi dell'art. 2, comma 2 lettere e) ed f) della L.R. 23/1997, pubblicato sul BURL in data
16.01.2008

Legenda: Testo vigente (caratteri neri)

Testo specificato (caratteri rossi)

INDICE

PARTE PRIMA .DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I .NORME PRELIMINARI

ART. 1	.Finalità delle norme	Pag.
ART. 2	.Ambito di applicazione della normativa di P.R.G. Deroghe	Pag.
ART. 3	.Definizione delle categorie di attività costruttive	Pag.
ART. 4	.Norme particolari per le ristrutturazioni	Pag.
ART. 5	.Norme per la tutela e la conservazione del verde e delle alberature esistenti	Pag.

TITOLO II .DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 6	.Modalità di attuazione del P.R.G.	Pag.
ART. 7	.Piani Esecutivi- P.E.	Pag.
ART. 8	.Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	Pag.

TITOLO III .INDICI EDILIZI

ART. 9	.Indici e parametri di utilizzazione	Pag.
ART. 10	.Definizione dei parametri ed elementi stereometrici	Pag.
ART. 11	.Definizione degli indici edilizi	Pag.
ART. 12	.Lotti compresi in Zone di diverso indice ed omogenee	Pag.

PARTE SECONDA .LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I .SUDDIVISIONI IN ZONE

ART. 13	.Suddivisione del territorio comunale in Zone	Pag.
ART. 14	- Efficacia delle norme di P.R.G.	Pag.

TITOLO II .PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 15	.Zone A .Centri Storici	Pag.
ART. 16	.Categorie tipologiche e modalità di intervento Zona "A"	Pag.
ART. 17	- Edifici ed aree di pertinenza di particolare pregio esterni alla Zona "A"	Pag.
ART. 18	.Intervento diretto dell'Amministrazione Comunale	Pag.
ART. 19	.Attività edilizia nel centro storico Modalità di presentazione dei progetti	Pag.
ART. 20	.Zona "B1" .Edilizia residenziale esistente e di completamento	Pag.
ART. 21	.Zona "B2" .Edilizia residenziale esistente e di completamento	Pag.
ART. 21/bis	.Introdotta con D.C.C. n. 11 del 04.05.2001	Pag.
ART. 21/ter	.Piani di recupero obbligatori	Pag.
ART. 22	.Zona "C1" .Edilizia residenziale di espansione	Pag.
ART. 23	.Zona "D1" .Attività produttive industriali o artigianali esistenti e di	

	completamento	Pag.
ART. 24	Zona “D2” .Attività produttive artigianali e industriali di espansione	Pag.
ART. 24/bis	Zona “D” ex Pip – Attività produttive industriali, artigianali e commerciali	Pag.
ART. 25	Zona “D3” .Attività commerciali e direzionali esistenti e di completamento	Pag.
ART. 26	Zona “D4” .Attività commerciali e direzionali di espansione	Pag.
ART. 26/bis	Zona “D5” .Attività Produttive artigianali di espansione	Pag.
ART. 27	Zona “E 1” .Agricola	Pag.
ART. 28	Zona “E2” .Agricola di salvaguardia igienica	Pag.
ART. 29	Zona ‘13” .Agricola di interesse paesistico e naturale (Parco dell’Oglio)	Pag.
ART. 30	Edifici in Zona agricola non adibiti ad uso agricolo	Pag.
ART. 31	Zona “F1” .Privata per servizi di interesse collettivo	Pag.
ART. 31/bis	Verde privato	Pag.
ART. 32	Zona “SP” .Attrezzature e servizi pubblici	Pag.
ART. 33	Zona “SF” .Spazi funzionali agli insediamenti commerciali e produttivi	Pag.
ART. 34	Zona “ST” .Servizi tecnologici	Pag.
ART. 35	Zone di rispetto cimiteriale	Pag.
ART. 36	.Aree di rispetto idraulico	Pag.
ART. 37	- Zone di rispetto stradale	Pag.
ART. 38	Percorsi ciclopedonali	Pag.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 39	.Norme speciali per i distributori di carburante	Pag.
ART. 40	.Norme speciali per gli insediamenti commerciali di grande distribuzione	Pag.
ART. 41	.Norme speciali per discoteche e sale da ballo	Pag.
ART. 42	.Norme speciali per cinematografi .teatri	Pag.
ART. 43	.Cabine elettriche	Pag.
ART. 43/bis	.Norme speciali per acque di prima pioggia e fognature	Pag.
ART. 44	.Beni costitutivi del paesaggio	Pag.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 45	.Disposizioni transitorie per i Piani Esecutivi approvati	Pag.
---------	---	------

PARTE PRIMA .DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I .NORME PRELIMINARI

ART. 1 -FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del P.R.G., di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 Novembre 1952 N° 1902 e successive modificazioni e della Legge Regionale 15 Aprile N° 51/1975.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G. DEROGHE

Le norme del P.R.G. (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle Zone in cui è consentita l'attività edilizia ed urbanistica le prescrizioni inerenti alla Zona, interessata dal progetto d'intervento, debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Particolareggiati di Esecuzione, ai sensi dell'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia nella stesura dei Piani Esecutivi o di Lottizzazione convenzionata, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi. I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quater della Legge 18/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 3 - DEFINIZIONI DELLE CATEGORIE DI ATTIVITÀ COSTRUTTIVE

3.1 - PER NUOVA COSTRUZIONE

Si intende una costruzione interamente nuova anche se sorge su un'area risultante dalla demolizione di una costruzione preesistente.

3.2 .PER RICOSTRUZIONE

Si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, il tutto oggetto della medesima ed unica Concessione Edilizia.

3.3 .PER AMPLIAMENTO

Si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume o maggiore superficie.

3.4 .PER SOPRAELEVAZIONE

Si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

3.5 .PER MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.6 .PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si intendono quelle opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

3.7 .PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si intendono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori, gli impianti richiesti delle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.8 .PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in "zona agricola" vale quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 15.01.2001, n. 1 che si intende qui integralmente riportato.

3.9 .PER RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

3.10 .RICHIAMO ALLA LEGGE 5/8/1978 N. 457

Restano salve le definizioni degli interventi precisate dall'art. 31 della Legge 5/8/1978 N. 457, che prevalgono su quelle sopra elencate a titolo esemplificativo.

3.11 .PER MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI

Ferma restando la definizione di "destinazione d'uso" contenuta nell'art. 2 della L.R. 09.05.1992, n. 19, si intendono quegli interventi che, accompagnati o meno da opere edili, modificano la destinazione urbanistica precedente, determinando carenza nella misura degli standards previsti dalla L.R. 15 aprile 1975 N.° 51.

E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

3.12 .PERTINENZE

Costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del Codice Civile, gli spazi di cui all'art. 18 della Legge 06.08.1967, n. 765 e ciò, giusto il disposto di cui all'art. 26, comma 5, della Legge 28.02.1985, n. 47.

ART. 4 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le Zone destinate all'edificazione, eccettuate le Zone "A", per le quali valgono le norme particolari previste negli appositi articoli, e con l'esclusione altresì delle Zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio e la predisposizione di un piano urbanistico esecutivo è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente art. 3.8, nell'osservanza delle prescrizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di Zona del P.R.G.;

b) che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume utile preesistente se non nel limite dell'indice di densità prescritto per la Zona relativa.

La trasformazione o la riconversione ad una diversa destinazione d'uso di edifici aventi carattere industriale, artigianale, stalle o di capannoni produttivi agricoli, ove sia ammissibile in base alle norme di Zona del P.R.G., dovrà avvenire attraverso Piani Urbanistici Esecutivi (P.R. o P.I.) quando l'intervento rientra in una delle seguenti caratteristiche:

- aree edificate superiori a 3000 mq.;
- edifici con superficie coperta superiore a 400 mq.;
- edifici con volumetria superiore a 3000 mc.

Art. 5. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Nelle Zone "B" e "C" nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una superficie rispettivamente non inferiore al 25% per le Zone "B" e del 25% per le Zone "C". La percentuale del lotto destinata a verde si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari ed a parcheggi interni al lotto medesimo.

Le alberature ad alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 30 misurato ad un metro da terra) dovranno essere conservate e tutelate: il loro abbattimento sarà consentito, su autorizzazione del Responsabile del Provvedimento, dopo che questi ne avrà riscontrata la necessità o l'opportunità, purché esse siano convenientemente sostituite con altre pur in diversa posizione.

Si considerano alberi ad alto fusto, agli effetti della presente norma, quelli il cui fusto, oltre i tre metri di altezza, si diffonde in rami come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili.

TITOLO II. DISPOSIZIONI PROCEDURALI

ART. 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di Zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti Norme.

Modalità:

a) in tutte le aree indicate nelle tavole della zonizzazione (scala 1:5000 o 1:2000 ecc. o 1:1000) del P.R.G. con contorno tratteggiato o puntinato o retinato come Zone di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione obbligatori, il P.R.G. si attua esclusivamente a mezzo di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata o di P.Z.. In mancanza di detti strumenti, sono consentite opere di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo previo conseguimento della autorizzazione o della concessione edilizia, ai sensi di legge.

b) per tutte le residue Zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole concessioni nel rispetto delle particolari prescrizioni di Zona.

ART. 7 - PIANI ESECUTIVI .P.E.

I Piani Esecutivi devono essere estesi a tutta l'area del comparto e consistono in elaborati tecnici atti ad illustrare ed a determinare dettagliatamente il modo con il quale si intende realizzare la previsione di P.R.G. in una determinata area. L'approvazione di tali Piani, in base alle vigenti Leggi urbanistiche, regionali e nazionali è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione trascritta, se necessario, con atto notarile riguardante i modi ed i tempi di attuazione della medesima e l'assunzione dei relativi oneri.

Piani Esecutivi dovranno essere redatti da tecnici abilitati e gli elaborati da allegare alla richiesta dovranno essere conformi alla specifica normativa emanata dalla Regione Lombardia. In sede di Piano Esecutivo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di meglio precisare o modificare l'ubicazione e la conformazione di aree per standard nel rispetto della quantità prevista dal P.R.G. **e dal Piano Servizi che aggiornato stabilisce lo standard minimo di 39,75 mq/ab. conteggiando 1 ab. pari a 150 mc.,** procedendo alla monetizzazione delle eventuali differenze.

All'interno dei comparti residenziali di espansione soggetti a lottizzazione dovrà comunque essere reperita una quota di aree a standard non inferiore a **26,5 mq/ab. , di cui almeno 12 mq/ab. per parcheggi (1ab=150 mc), i rimanenti 13,25 mq/ab. potranno essere monetizzati.**

Nei piani di recupero esterni alla zona "A" dovrà essere reperita una quantità minima di standard all'interno del P.R. non inferiore a 18 mq/ab. (1ab=150 mc), i rimanenti 21,75 mq/ab. potranno essere monetizzati; nei piani di recupero interni alla zona "A" dovrà essere reperita una quantità minima di parcheggi a standard pari a 9 mq/ab. (1ab=150 mc), i rimanenti 30,75 mq/ab. potranno essere monetizzati.

I Piani Attuativi sono approvati dall'Amministrazione nei modi e nelle forme di legge.

Le convenzioni che accompagnano i Piani Attuativi in particolare dovranno prevedere le modalità ed i tempi per:

- 1) la esecuzione a cura e spese della proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita al Comune delle medesime con le loro aree di competenza;
- 2) le modalità ed i tempi per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) le modalità ed i tempi per la corresponsione degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o per allacciare la Zona ai pubblici servizi prevista dal P.R.G. o comunque indispensabili ovvero per la loro esecuzione a cura e spese della proprietà;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il dimensionamento e le caratteristiche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria sarà determinato dal Comune in relazione agli usi e metodi locali, alle condizioni di infrastrutturazione della Zona interessata, alle previsioni di P.R.G. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà sarà commisurata alla entità in volume o superficie utile degli edifici o parti di edificio previsti dal Piano Esecutivo e non potrà essere inferiore al valore complessivo risultante dall'applicazione dell'apposita delibera comunale di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e della rete del gas, il lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb, del

13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione che attesti l'avvenuto accordo con gli enti erogatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella Zona di lottizzazione.

ART. 8 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

Le caratteristiche e le dimensioni delle nuove strade previste nelle tavole di P.R.G. saranno esattamente definite in sede di progettazione esecutiva. Le nuove strade, da costruire a seguito di opere di urbanizzazione al servizio della viabilità locale, dovranno essere dotate di marciapiede ed avere una sede di carreggiata non inferiore a mt. 6,00.

Le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extraurbana dovranno prevedere accessi limitati e raggruppati.

TITOLO III .INDICI EDILIZI

ART. 9 - INDICI E PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle diverse Zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate per mezzo degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART. 10 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

10.1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

È definita dalla distanza in verticale, misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico (marciapiede, se esiste, oppure strada), per l'edificazione in fregio ad aree pubbliche, o dal suolo privato, se questo non è posto in fregio al suolo pubblico, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano: le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione;

La quota zero corrisponde a:

1. il livello del pavimento del piano rialzato nel caso di cantinati sottostanti l'edificio (vedi art. 10.3);
2. il livello del pavimento del piano rialzato nel caso di vespai areati (vedi art. 10.3);

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 80 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale, o nel caso di dislivelli, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei

distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

È ammesso il riporto di materiale, la eliminazione di dossi ed avvallamenti onde livellare l'area sempre che ciò non comporti stravolgimento dei luoghi sotto il profilo urbanistico od ambientale.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m. 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza si misura al piano di imposta del binario di corsa della gru o del carro ponte, o all'intradosso delle strutture principali formanti le coperture.

I silos, le ciminiere, le canne di esalazione dei fumi e degli odori non sono soggetti al rispetto del limite della altezza massima prevista dalla normativa di Zona; così dicesi per i serbatoi e le torri piezometriche.

10.1/bis - ALTEZZA VIRTUALE DEI FABBRICATI NELLE ZONE PRODUTTIVE

L'altezza virtuale urbanistica, da considerate ai fini della determinazione degli spazi a parcheggio obbligatori, di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942, è fissata in metri 3,00 indipendentemente dalle maggiori o minori altezze previste per le costruzioni da realizzare nell'ambito delle zone produttive.

10.2 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna.

Si escludono dal computo della superficie coperta:

1. le sole terrazze aperte sui tre lati;
2. i normali aggetti (terrazze, balconi, gronde, pensiline, elementi decorativi) che non superino i mt. 1,50 di sporgenza dal filo delle pareti d'ambito negli edifici residenziali;
3. gli aggetti (terrazze, balconi, gronde, pensiline, elementi decorativi) che non superano i mt. 3,00 di sporgenza dal filo delle pareti d'ambito negli edifici artigianali, industriali e commerciali inseriti nelle zone "D";
4. le costruzioni interrato e/o sporgenti dal piano di campagna fino ad un massimo di mt. 0,60 ed adibite esclusivamente ad accessori delle costruzioni principali, entro un massimo del 15% della superficie coperta del fabbricato.
5. I porticati di protezione delle operazioni di carico e scarico delle merci e dei prodotti dell'azienda addossati alla costruzione principale, nelle Zone "D1", "D2", "D3", "D4" ed "ex-PIP" fino al 15% della superficie coperta del fabbricato principale.
6. le autorimesse esterne o locali pertinenziali con altezza max. H= 2.50 mt.

In ogni caso devono comunque essere rispettate le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, nonché dagli edifici antistanti che si fronteggiano, previste per le rispettive Zone urbanistiche, con qualsiasi tipo di costruzione. Tale distanza deve essere misurata dal filo estremo dell'aggetto di cui al più sopra art. 10.1, comma

2 - punto 3.

10.3 - VOLUME

Il volume viene determinato computando tutti i volumi fuori terra, nonché le parti di volume interrato **eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali ed attività produttive e per le Zone “E”, anche le parti di volumi interrati esterne al perimetro dell’edificio.**

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

- a) i volumi formati dai cantinati sottostanti l’edificio, anche se sporgenti dal terreno per un’altezza massima di mt. 1,20 o formati da vespai areati sporgenti dal terreno per un’altezza massima di mt. 0.80;
- b) i volumi formati da costruzioni interrate e/o sporgenti dal terreno fino ad un massimo di mt. 0,80 adibite esclusivamente ad accessori delle costruzioni principali, entro un massimo del 15% della superficie coperta del fabbricato;
- c) i coronamenti dell’edificio ed- i volumi tecnici con superficie non superiore al 12% della superficie dell’edificio. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per funzionamento degli impianti tecnici dell’edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico ed idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- d) le autorimesse nei limiti di cui all’art. 2 della legge 122/89;
- e) gli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, gronde, pensiline, elementi decorativi fino alla sporgenza di mt 1,50 dal filo delle pareti d’ambito, i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei porti condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su “pilotis”;
- f) gli spazi compresi tra il piano di corsa delle gru a ponte e la copertura nei capannoni artigianali o industriali ad un solo piano fuori terra;
- f1) gli spazi compresi tra il limite inferiore della struttura principale e la copertura nei capannoni artigianali, industriali o commerciali;
- g) i magazzini o depositi interrati o seminterrati con i limiti di cui alla lettera a) in edifici a sola destinazione commerciale purché privi di autonomia funzionale;
- h) le autorimesse esterne o locali pertinenziali con altezza max 2,50 mt. fuori terra;
- i) i porticati liberi almeno su due lati.

10.4 - DISTACCO TRA GLI EDIFICI

È la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, determinata ortogonalmente, della superficie coperta, così come definita dal precedente art. 10.2. dagli edifici antistanti che si fronteggiano.

Non vengono considerati distacchi:

1. i rientri della superficie coperta nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a mt. 4,00, nel caso di pareti finestrate;
2. le articolazioni volumetriche, in altezza, della proiezione verticale della superficie coperta, così come definita dal precedente art. 10.2.

Per le costruzioni completamente interrate non vige l’obbligo del rispetto delle distanze tra edifici, esse possono essere costruite anche sul confine e/o in aderenza od appoggio alle costruzioni limitrofe.

È consentita l’edificazione in aderenza al confine di proprietà:

- a) se preesiste, in aderenza allo stesso, un edificio, una parete o porzione di parete privi di finestre o prospetti,

così come definiti dall'art. 900 del Codice Civile;

b) con autorizzazione formale del confinante che si impegni ad accettare tutti gli oneri derivanti dalla edificazione in confine;

Le pertinenze potranno essere costruite in confine, in aderenza o in appoggio alle costruzioni limitrofe o ad una distanza minima di mt. 3,00 dai fabbricati o pertinenze esistenti.

10.5 - DISTANZA DAI CONFINI

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, determinata ortogonalmente, della superficie coperta, dai confini del lotto edificabile, così come definita dal precedente art. 10.2. La parte eccedente gli aggetti sporgenti dal filo del fabbricato superiori a mt. 1,50 in tutte le zone omogenee fa distanza dai confini.

10.6 - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, determinata ortogonalmente, della superficie coperta, come definito al precedente art. 10.2, dal ciglio stradale, inteso come limite della carreggiata stradale, marciapiedi compresi.

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate per ciascuna Zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o progetto esecutivo delle nuove strade.

Le disposizioni di cui ai paragrafi "DISTACCO TRA GLI EDIFICI" - "DISTANZA DAI CONFINI" ed al presente paragrafo non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nell'ambito delle Zone "A".

10.7 - LOTTO EDIFICABILE

Per "area o lotto edificabile" deve intendersi la superficie coperta delle costruzioni, l'area di pertinenza delle costruzioni, l'area attigua omogenea anche di proprietà diversa asservita al lotto, con esclusione della eventuale fascia di rispetto stradale, delle sedi stradali, e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione.

10.8 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte, finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

10.9 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.R.G., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 60 mq.

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

In ogni intervento attuabile con concessione singola o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative

previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 60 mq., mentre il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- **in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,**
- **nei casi di alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti. In quest'ultimo caso la dimensione minima degli alloggi (60 mq.) non dovrà essere dimostrata qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.**

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 70%.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI

11.1 .INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA

Si intende il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile, come definito al precedente art. 10.3, e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente, come precedentemente specificato al punto 10.7. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della volumetria realizzabile, in sede di rilascio di singole concessioni al di fuori di piani esecutivi.

Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Agli effetti dei volumi edificabili va detratto ogni volume esistente sul lotto edificabile.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra a cura e spese del proprietari. Tale trascrizione è obbligatoria per le Zone agricole.

11.2 .INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE

Si applica ai piani urbanistici esecutivi. **È il rapporto (mc./mq.) tra volume realizzabile e la superficie del comparto interessato dal piano esecutivo.**

In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade o ad attrezzature pubbliche od a parcheggi da cedersi gratuitamente al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti, delle fasce di rispetto stradali e delle nuove strade di P.R.G.

11.3 INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto tra superficie coperta o copribile, così come definita nel precedente art. 10.2, da edifici e la superficie del lotto o comparto edificabile corrispondente.

11.4 .SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei pavimenti la cui destinazione d'uso comporta la presenza, anche temporanea, di persone. Tale superficie va computata con esclusione delle murature perimetrali, dei locali totalmente interrati ed asserviti alle singole unità immobiliari, delle tettoie esterne all'edificio con sbalzo fino a metri 3, dei cavedi, dei volumi tecnici quali, vani scala, locali ascensori, centrali termiche, ecc., soppalchi di tipo aperto e non idonei ad ospitare persone fino ad un massimo del 20%

della superficie di pavimento, garages e parcheggi coperti.

ART. 12 - LOTTI COMPRESI IN ZONE DI DIVERSO INDICE ED OMOGENEE

Qualora un'area risulti a cavallo di Zone urbanisticamente omogenee, ma di diverso indice di edificabilità, agli effetti della fabbricabilità verrà attribuito un volume totale pari alla somma dei volumi spettanti alle aree ricadenti nelle singole Zone.

Per la distanza dai confini, da altre costruzioni, nonché dalle strade, con la nuova costruzione e con gli ampliamenti degli edifici principali esistenti dovranno essere rispettate le norme delle Zone cui appartengono le singole parti edificande.

PARTE SECONDA - LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I - SUDDIVISIONE IN ZONE

ART. 13 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in Zone.

Per ogni Zona sono successivamente precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni consentite.

ART. 14 - EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche o nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le Zone rappresentate in tavole grafiche a scala diversa fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

In caso di discordanza tra la prescrizione della norma scritta e la prescrizione grafica fa testo la norma scritta.

TITOLO II - PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

ART. 15 - ZONA "A" - CENTRO STORICO

Il P.R.G. delimita il perimetro delle zone che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, ai sensi e secondo le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dell'art. 5 della L.R. n. 1 del 15/01/2001, norme per l'intervento nei centri storici.

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

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

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

Le aree di pertinenza dovranno essere mantenute libere ed in buono stato di manutenzione, non sarà ammesso il taglio degli alberi se non con autorizzazione del Responsabile del settore urbanistica-edilizia privata.

Entro la zona "A" gli interventi autorizzati attraverso concessione singola riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed ai tipi di intervento.

I criteri informativi di tali tipi di intervento saranno di massima:

- per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo così come definiti dal presente articolo,
- con concessione singola è ammessa la ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture portanti principali, così come definita nel presente articolo, riguardante l'intero immobile o singole unità quando ricorrono le seguenti condizioni:
 - non venga alterato in modo determinante il disegno delle facciate ed il profilo della copertura;
 - non vi sia alcun aumento di volume per l'immobile oggetto di intervento, mentre sono consentite le demolizioni delle superfetazioni esclusivamente ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni;
 - vengano mantenute le destinazioni d'uso esistenti o comunque vengano previste quelle ammesse nelle specifiche categorie tipologiche;
 - non vengano alterate sostanzialmente le strutture verticali portanti anche interne al fabbricato, oltre alla tipologia;
- La ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione edilizia con mantenimento schema planimetrico sono ammesse con concessione singola purché la trasposizione di volume non sia superiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento. Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

E' consentito mediante concessione singola oltre che con piano di recupero il cambio di destinazione finalizzato al recupero abitativo delle parti originariamente a servizio dell'attività agricola (stalle, fienili, barchesse, granai). L'adeguamento non riguarda i corpi edilizi accessori (come tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, ecc.), tranne che per gli accessori inclusi nei piani particolareggiati o nei piani di recupero.

TIPI DI INTERVENTO

I tipi di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni del D.L.vo n. 380 del 06.06.2001, modificato ed integrato dal D.L.vo n. 301/2002 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Per gli edifici soggetti a vincoli di cui al Titolo I “Beni culturali” ed al Titolo II “Beni Paesaggistici e ambientali” del T.U. approvato con il D.L.vo 29.10.1999, n. 490, è obbligatoria l’acquisizione della preventiva autorizzazione rispettivamente della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, della Regione ovvero del Comune, se questo a ciò è delegato dalla Regione stessa.

Tali tipi di intervento sono:

A) Restauro

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

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

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

B) Risanamento conservativo

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

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

Si precisa inoltre che:

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

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l’inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

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

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio

architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare di massimo cm. 50 l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,

- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) o esterni rispetto all'edificio.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e non vi sia aumento della superficie lorda di pavimento.

C) Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture portanti principali.

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

- non alterare i profili esistenti e rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

- a) la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,
- b) il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti interne alla casa a corte attualmente destinate a fienili o in disuso e non interessanti portici o logge individuati nelle tavole degli elementi particolari,
- c) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari al collegamento dei piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.), in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio;
- e) la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- f) la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;

- g) l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;
- h) l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, sulle falde interne della copertura rispetto alla strada, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 20 mq. di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mq. 1,20;
- i) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge minimo di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione della presente variante al P.R.G.

D) Ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime planimetrico.

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

- non alterare la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti.

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

E) Ristrutturazione edilizia

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

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici originali superstiti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, può comprendere una o più delle seguenti operazioni :

- ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- trasposizione del volume non superiore al 20%;
- demolizione con ricostruzione di una parte, non eccedente il 50%, del volume totale,
- mutamenti parziali o totali dell'assetto distributivo sia planimetrico che del taglio degli alloggi;
- mutamenti totali o parziali delle destinazioni d'uso però compatibili;
- conversione a destinazione residenziale di volumi esistenti destinati ad altri usi, con esclusione dei corpi individuati quali accessori.

F) Piani Particolareggiati o Piani di Recupero

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 la variante individua all'interno della zona "A" i comparti oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione al loro particolare stato di degrado e ad esigenze di pubblico interesse.

Tali comparti sono assoggettati alla formazione di Piano Particolareggiati o Piano di Recupero obbligatorio; fino alla adozione del piano stesso, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

I piani esecutivi obbligatori sono così individuati:

P.P. 1 – via S.S. Gervasio e Protasio – Roccafranca

Gli immobili interessati dal P.P. sono posti fra via S.S. Gervasio e Protasio e via Giovanni XXIII da diversi decenni sono poco utilizzati e versano in cattive condizioni sia statiche che di carattere igienico-edilizio. Gli stabili hanno avuto una destinazione da sempre al servizio dell'agricoltura e quindi hanno ospitato stalle, magazzini agricoli e residenze per gli addetti.

Ad ovest delle aree interessate dal P.P. si è sviluppata negli ultimi anni tutta la zona scolastica e gli impianti sportivi; tali immobili pertanto diventano una cerniera strategica fra il cuore del nucleo storico e le nuove attrezzature ormai centrali dell'espansione residenziale sviluppatasi negli ultimi trenta anni.

Il P.P. prevede:

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 2), 3)a.b.d.e., 6), 7), 8), 9), 10).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 300.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: ristrutturazione dei volumi esistenti, con demolizione delle superfetazioni: Inserimento di nuovi volumi per mc. 8.000.
- standard: obbligo di recuperare tutti gli standard all'interno del P.P. e di formazione di una piazza nella posizione indicata di massima nelle tavole di piano e l'individuazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento fra via S.S. Gervasio e Protasio e via Giovanni XXIII.
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali.

P.R. (già P.P. 2) – via Fiume Oglio – Roccafranca

Gli immobili interessati dal P.R. sono posti fra via Fiume Oglio e via Conciliazione, trattasi di casa a corte di antica formazione in cattive condizioni sia dal punto di vista statico che igienico-sanitario; gli edifici accessori sono stati aggiunti in epoche diverse e con il P.R. vanno ricomposti per ricreare delle corti aperte e funzionali.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali. punto 1), 2), 3)a.d.e., 6), 7), 8), 9), 10).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 150.
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: ristrutturazione dei volumi esistenti del corpo principale posto con orientamento est-ovest, ricostruzione degli altri corpi accessori, possibile aumento volumetrico pari al massimo al 10% del volume esistente.

- standard: obbligo di reperire parcheggi pubblici nella quantità minima del 100% della Slp delle parti destinate a commerciale e terziario.
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali.

P.P. 3 – via C. Battisti – Ludriano

L'immobile è posto in via C. Battisti, trattasi di edificio di antica formazione in cattive condizioni sia dal punto di vista statico che igienico-sanitario.

L'area di pertinenza è molto estesa e consente pur mantenendo la tipologia a corte l'inserimento di un nuovo volume.

Il P.P. prevede:

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 2), 3)a.d.e., 6), 7), 8), 9), 10).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 150. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: ristrutturazione dei volumi del corpo esistente, inserimento in senso nord-sud di un nuovo volume per max mc. 2.500.
- standard: obbligo di reperire parcheggi pubblici nella quantità minima del 100% della Slp delle parti destinate a commerciale e terziario e pari a minimo 9 mq/ab. per le parti residenziali.
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali.

P.R. – via G. Camozzi - Ludriano

Gli immobili interessati dal P.R. sono posti fra via G. Camozzi e via N. Sauro, insistono sull'area definita "podere monasterolo" e formano due grandi corti agricole che devono essere mantenute.

Il P.R. permette di allargare i corpi di fabbrica rustici posti intorno alle grandi corti per consentirne il riuso e di traslare dei volumi rustici per una razionale aeroilluminazione dei corpi di fabbrica.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 2), 3)a.b.d.e., 6), 7), 8), 9), 10).
Le strutture commerciali non possono singolarmente superare i mq. 300. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: ristrutturazione dei volumi esistenti del corpo principale (mantenimento di strutture a volta e portici) posto in sede est-ovest, spostamento o ampliamento corpi rustici secondari, mantenimento delle due grandi corti, possibile aumento del 20% dei volumi esistenti, studio particolareggiato delle sistemazioni esterne.
- standard: obbligo di reperire tutti gli standard.
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali.

P.R. – via G. Marconi (in accoglimento osservazione)

Il P.R. interessa l'area contraddistinta con i mapp. 607 e 284 del fg. n. 6.

Il P.R. prevede sull'area un volume massimo di mc. 3.000.

- destinazioni d'uso principali: punto 1), 3 a), 3e), 6).
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.
- modalità di intervento: nuovi volumi per mc. 3.000.
- standard: obbligo di monetizzazione
- prescrizioni: vedi prescrizioni generali. E' obbligatorio inoltre restaurare la muraglia in sassi di fiume che può essere interrotta solo in un punto per max m.

6.00.

Ulteriori individuazioni potranno essere effettuate per iniziativa pubblica con successive deliberazioni consiliari. All'interno dei piani esecutivi sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Sono ammesse all'interno di Piano Particolareggiato o di Recupero modifiche di destinazioni d'uso anche in deroga a quanto prescritto dalle singole categorie tipologiche.

Per i corpi accessori nel caso di piano particolareggiato o di piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

Piani di recupero in atto

Valgono gli indici e i parametri approvati.

Sono sempre ammesse riconversioni di destinazioni d'uso di cui ai punti 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 9), 10).

G) Ristrutturazione urbanistica

E' un insieme sistematico di interventi edilizi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tali interventi ammissibili solo per motivi di pubblica utilità sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di recupero di cui alla Legge n. 457 del 5/08/78.

All'interno del piano esecutivo sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea "A" devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante.

Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.

Prescrizioni per migliorare la qualità dell'intervento:

- Prospetti:

- mantenimento della segnalazione dei diversi corpi di fabbrica quando evidenti;
- prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione;
- nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;

- è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;
- sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista di nuova costruzione è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;
- mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;
- mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);
- conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto;
- le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici e collocarsi solo entro la luce delle aperture;
- eventuali antenne paraboliche e condizionatori devono essere posizionati in modo da non prospettare su vie pubbliche;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno.

- Apparati strutturali:

- Devono essere mantenuti e solo restaurati i portici e le logge individuati da salvaguardare, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;
- è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);
- devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;
- devono essere mantenute per gran parte le pareti portanti, sia perimetrali che interne originarie in modo da non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico.

- Coperture:

- è obbligo il mantenimento dei profili e delle falde delle coperture esistenti. Eventuale modifica è consentita solo in presenza di manomissioni recenti ed incongruenti con il contesto storico-architettonico circostante;
- il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto;
- le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
- le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
- i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

- Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti.

Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di Piano.

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

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

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

Le zone a verde pubblico e attrezzate esistenti vanno conservate o devono essere oggetto di progetti esecutivi pubblici. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Tecnico.

Negli spazi a verde privati le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità e nel caso di necessità sostituite con altre alberature analoghe.

Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo.

Le eventuali alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre).

Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo dei cortili salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio.

Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero purché le rampe di discesa ai box interrati non occupino lo spazio del cortile. E' possibile interessare parti di orti, giardini e broli.

- Norme per i muri di recinzione

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

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

- Posti macchina

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

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

Dove è previsto il piano particolareggiato o di recupero è ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei con rampe che non vadano ad alterare le corti.

Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o in disuso dovrà prevedere prioritariamente ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione almeno di un metro quadrato ogni dieci mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione della presente variante.

Qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina è ammessa la realizzazione nei cortili di portici per ricovero autovetture con altezza massima m. 2.40 all'intradosso del solaio nel limite minimo di mq. 1,00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto all'adozione della variante al P.R.G. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno.

DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

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

Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 19 del 09/05/1992 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

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

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

1- Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
2- Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:

2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

2 b) 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;

2 c) 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.

3- Commerciale:

3 a) esercizi di vicinato;

3 b) medie strutture di vendita;

3 c) grandi strutture di vendita;

3 d) attività di deposito, di esposizione,

3 e) attività di ristorazione, bar.

4- Produttiva:

4 a) unità produttive industriali,

4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4 e) 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.

5- Di autotrasporto:

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

6- Terziaria:

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

7- Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

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

9- Di spettacolo:

- 9 a) teatro;
- 9 b) cinema.

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- 10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- 10 b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
- 10 c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- 10 d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- 10 e) attività sportive e ricreative;
- 10 f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

11- Servizi tecnologici:

centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi.

12- Attività agricola:

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

13- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge Regionale 7/06/1980 n. 93.

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

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle presenti previsioni e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

I mutamenti di destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite dalla presente norma, comportanti la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia con o senza modifica dei profili, la modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipano solo agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e possono effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

In tutte le tipologie edilizie del centro storico non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:

3c – grandi strutture di vendita,

4 – produttiva,

5 – attività di autotrasporto,

11 – servizi tecnologici,

12 – attività agricola,

13 – residenza agricola,

14 – attività di rifornimento carburanti.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività commerciali al dettaglio di generi alimentari o no limitatamente agli esercizi di vicinato e direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300, compresi locali accessori, di servizio, depositi e magazzini annessi all'attività.

Sono tollerate le attività esistenti all'adozione della presente variante, anche se superano tali limiti.

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

ART. 16 - CATEGORIE TIPOLOGICHE E MODALITA' DI INTERVENTO – ZONA “a”

1) Chiese

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

Modalità di intervento: Restauro

Destinazioni d'uso principali ammesse:

Si conferma la destinazione in atto.

Qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

2) Palazzi – Case padronali e case di pregio.

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

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

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere ad edifici caratteristici delle costruzioni di primo novecento.

Modalità di intervento: Restauro e risanamento conservativo

Norme particolari.

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

Per le facciate principali su via pubblica, qualunque sia la modalità di intervento interessante l'unità edilizia nel suo complesso, è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

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

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 3e), 6), 8), 10).a.c.d .

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

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

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

Modalità di intervento: Restauro e risanamento conservativo

Destinazioni d'uso principali ammesse:

La destinazione attuale prevalente è l'attività agricola o sono in disuso.

In caso di riconversione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 10) con le prescrizioni di tutela e di vincolo sia dell'edificio che degli spazi liberi pertinenziali.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

4) Case a corte – Rustici di case a corte - Altre tipologie.

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

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

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

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

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle o in disuso.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

Modalità di intervento: Restauro - Risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture portanti principali – Ristrutturazione edilizia con mantenimento sedime planimetrico. In alcuni casi individuati è ammessa la ristrutturazione edilizia con riferimento alle tavole delle modalità di intervento.

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 10).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

5) Edilizia contemporanea.

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

Modalità di intervento: Risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia – piano di recupero

Destinazioni d'uso principali ammesse: punto 1), 2), 3).a.d.e, 6), 7), 8), 9), 10).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

6) Corpi accessori

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

Modalità di intervento: ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Destinazioni d'uso principali ammesse:

E' confermata la destinazione di accessorio.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

DETERMINAZIONE SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE E INDICATE CON NUMERO IN CARTOGRAFIA SULLA TAVOLA DELLE MODALITA' di INTERVENTO

Di seguito si specificano i contenuti delle determinazioni alle osservazioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 12 del 21/05/2003 ed individuate sulla tavola delle modalità di intervento con il numero progressivo dell'osservazione.

N. MAPPALE DETERMINAZIONE

- | | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 4 | Chiesa Vecchia –
ex villa Suardi | Si consente con autorizzazione del Soprintendente ai Monumenti di Brescia la ricostruzione dei volumi demoliti documentati sia da planimetrie che da eventuali fotografie che ne dimostrino i profili.
La ricostruzione è ammissibile con concessione convenzionata che preveda |
|---|-------------------------------------|--|

l'obbligo anche del restauro della vecchia "Pieve".

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 5 | 98p.-103-444-
105 fg. 6 | Ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime planimetrico – da attuarsi con concessione convenzionata . |
| 6 | 192 fg. 6 | E' possibile incrementare il volume dell'immobile di un 10% al fine di riprogettare l'intera facciata prospiciente la via e la piazza pubblica recuperando in un progetto organico un porticato per servizio esterno al bar. Tale intervento deve essere oggetto di concessione convenzionata ed essere pubblicizzato ai proprietari confinanti rimanendo fermo i diritti di terzi. |
| 8 | 277 fg. 18 | E' consentito l'allineamento alla gronda del fabbricato adiacente. |

ART. 17 - EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA DI PARTICOLARE PREGIO ESTERNI ALLA ZONA "A"

Appartengono a questa categoria gli edifici, ed aree di pertinenza dell'edificio, esterni ai nuclei di antica formazione, come chiese, cappelle, palazzi, ville, porticati, cascinali o edifici che presentino testimonianze pittoriche-architettoniche, storiche od ambientali tali da giustificare particolare cautela per gli interventi proposti.

Per tali edifici, individuati nelle tavole di P.R.G. si applicano:

- per chiese e cappelle, le modalità di intervento di restauro e risanamento conservativo;
- per cascinali o altri edifici le modalità di intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture portanti principali.

ELENCO DEGLI EDIFICI

- 1) Cascina Scarpetta.
- 2) Cascina Fame.
- 3) Cascina Raineri.
- 4) Cascina Oche.
- 5) Cascina 5. Antonio.
- 6) Cascina Chiesa.
- 7) Cascina Crivello.
- 8) Cascina Vittoria.
- 9) Cascina Pozzo.
- 10) Cascina Cadori.
- 11) Cascina Cerchiette.
- 12) Cascina Colombera.
- 13) Cascina Bazzurini.
- 14) Cascina Gorizia.
- 15) Cascina Campagnoli.
- 16) Cascina Ghidini.
- 17) Cascina Volpe.
- 18) Cascina Castellaro.
- 19) Cascina Chighilane di sopra

ART. 18 -INTERVENTO DIRETTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Nelle Zone di recupero l'Amministrazione Comunale potrà operare con Piani Particolareggiati, con Piani di Recupero o con P.E.E.P. sempre con l'obiettivo di riqualificare la residenza attraverso il restauro, il risanamento edilizio o la dotazione di servizi sociali.

I suddetti Piani attuativi indicheranno: i comparti dove gli interventi sono da attuare mediante progetti di insieme; gli edifici dove possono essere autorizzati interventi edilizi autorizzabili con Concessioni singole; le aree da destinare ad uso pubblico; gli edifici o loro parti da destinare a servizi urbani; le demolizioni o le ricostruzioni con indicazioni volumetriche, di linee di gronda e di altezze, sempre nel rispetto della normativa di zona.

Gli interventi all'interno dei Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e P.E.E.P. saranno disciplinati da una convenzione che preveda: la cessione gratuita al Comune delle aree degli standard, se reperibili all'interno dell'area interessata all'intervento stesso, o la monetizzazione delle aree stesse con l'applicazione del prezzo unitario da determinarsi dal Consiglio Comunale con i criteri vigenti in materia di acquisizione delle aree destinate a pubblica utilità; il mantenimento o la nuova allocazione di destinazioni d'uso artigianali e commerciali e gli interventi atti a favorire la permanenza ed il ritorno della popolazione nelle Zone interessate da detti interventi.

ART. 19 - ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CENTRO STORICO .MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

19.1 - Modalità di presentazione dei progetti relative agli edifici di tipologia chiese, palazzi, case padronali e case di pregio e loro rustici, case a corte, rustici di case a corte ed altre tipologie ed esterni alla Zona "A" come da elenco all'art. 17.

Tutte le domande di intervento edilizio per le Zone "A" relative agli edifici di chiese, palazzi, case padronali e case di pregio e loro rustici, case a corte, rustici di case a corte ed altre tipologie ed edifici elencati all'art. 17 dovranno essere documentate con:

- 1) Rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50: piante, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio (eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20);
- 2) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- 3) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
- 5) rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.);
- 6) progetto esecutivo in scala 1:50 con: piante, sezioni prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 7) descrizione delle finiture interne ed esterne;
- 8) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

La documentazione di cui ai punti 5) e 7) non è richiesta per interventi di minima entità.

ART. 20 - ZONA “B1” -EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti liberi interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro e consolidamento e la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell’edificio esistente e, nel rispetto degli indici sotto riportati:

l’ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Non sono consentite le attività artigianali se non quelle relative all’artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, che dimostrano di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti, quali:

a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

b) 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;

c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio degli indumenti di tipo industriale), centri per l’igiene e l’estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse attività commerciali, terziario direzionali, terziarie, servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate alla attività - turistica e sportiva ed all’ospitalità in generale.

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l’obbligo dell’individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all’attività commerciale esercitata nell’edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell’area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell’area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria:	mc./mq.	1,50
Altezza massima:	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiori a:	mt.	5,00
o previo accordo del confinante:	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a:	mt.	5,00
Distacco fra edifici non inferiore a:	mt.	10,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt.	5,00

Superficie da mantenere a verde:

25% della superficie fondiaria

ART. 21 - ZONA "B2" - EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Comprende le aree già edificate ed i lotti liberi interclusi.

Sono ammesse le manutenzioni, il restauro ed il consolidamento, la ristrutturazione con il mantenimento dei volumi dell'edificio esistente e nel rispetto degli indici sotto riportati: l'ampliamento, la sopraelevazione, la demolizione, la ricostruzione e le nuove costruzioni.

Non sono consentite le attività artigianali se non quelle relative all'artigianato di servizio (~~parrucchiere, calzolaio, ecc.~~) alla residenza per lavorazioni compatibili, che dimostrano di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti, quali:

- a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;**
- b) 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;**
- c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio degli indumenti di tipo industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.**

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse attività commerciali (nel rispetto del Piano Commerciale Comunale), terziario direzionali, terziarie, servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate alla attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all'attività commerciale esercitata nell'edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell'area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

INDICI EDILIZI:

Densità fondiaria:	mc./mq.	2,00
Altezza massima:	mt.	10,50
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a:	mt.	5,00
o previo accordo del confinante:	mt.	0,00
Arretramento dalle strade non inferiore a:	mt.	5,00

Distacco fra edifici non inferiore a:	mt.	10,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt.	5,00
Superficie da mantenere a verde:		25% della superficie fondiaria

La zona “B2” individuata con asterisco nelle tavole di azzonamento ha una volumetria definita di mc. 5.170 e dovrà essere attuata con permesso di costruire convenzionato che preveda l’obbligo di realizzare le urbanizzazioni e di cedere minimo 12 mq/ab. (1ab= 150mc) per parcheggi.

ART. 21/bis - INTRODOTTO CON D.C.C. N. 11 DEL 04.05.2001

Gli interventi soggetti a piano di recupero possono prevedere la possibilità:

- di traslare e di recuperare corpi edilizi esistenti nell’ambito del lotto interessato;
- di modificare la destinazione d’uso degli edifici interessati dal P.R.G.;
- di disporre diversamente la volumetria dell’edificio esistente;
- di ricavare spazi coperti destinati a parcheggio non computabili volumetricamente, da ricavarsi nell’ambito del lotto interessato nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. di volume.

Il tutto nel rispetto della volumetria complessiva esistente sul lotto interessato e delle caratteristiche morfologiche del tessuto urbano esistente.

ART. 21/ter – PIANI DI RECUPERO OBBLIGATORI

P.R.1.

Per il piano di recupero posto in via Kennedy a Roccafranca valgono gli indici edilizi e le destinazioni d’uso della zona “B2” – Edilizia residenziale esistente e di completamento.

Dovranno essere cedute le aree a standard nella quantità prevista nella proposta di piano di recupero presentata all’Amministrazione Comunale, le rimanenti aree a standard fino al raggiungimento di 39,75 mq/ab. previste dalla variante dovranno essere comunque monetizzate. ~~per parcheggi o a passaggi pedonali nella quantità minima di 18 mq/ab. (1ab=150 mc); i rimanenti standard di 21,75 mq/ab. per raggiungere la quantità minima di 39,75 mq/ab. potranno essere monetizzati.~~

P.R. 2

Per il piano di recupero posto nella frazione di Ludriano è prevista una volumetria residenziale definita di mc. 21.200.

Gli altri indici edilizi e le destinazioni d’uso sono quelli della zona “B2” – Edilizia residenziale esistente e di completamento.

Dovranno essere cedute le aree a standard nella quantità prevista nella proposta di piano di recupero presentata all’Amministrazione Comunale, le rimanenti aree a standard fino al raggiungimento di 39,75 mq/ab. previste dalla variante dovranno essere comunque monetizzate.-

ART. 22 - ZONA “C1” - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

L’edificazione È subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) e relativa convenzione secondo quanto previsto dall’art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primaria e secondaria, dovrà prevedere la cessione gratuita di aree per standard nella misura di **39,75** mq. ogni

150 mc. di costruzioni previste.

Tali aree sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E~. Sommo ammessi in questa Zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati, edifici con destinazione residenziale, possono essere ammessi anche edifici od attrezzature per servizi o per il tempo libero o uffici o attrezzature commerciali, in armonia con il piano commerciale.

Non sono consentite le attività artigianali se non quelle relative all'artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, che dimostrano di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti, quali:

a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

b) 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;

c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio degli indumenti di tipo industriale), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

Sono vietate le attività industriali o artigianali moleste o comunque quelle attività che possano recare disturbo alla residenza.

Sono ammesse attività commerciali, terziario direzionali, terziarie, servizi ed attrezzature collettive ed in generale tutte quelle attività o attrezzature al servizio della residenza nonché attività finalizzate alla attività turistica e sportiva ed all'ospitalità in generale.

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all'attività commerciale esercitata nell'edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell'area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

Ed in ogni caso con esclusione di strutture concernenti centri di servizi commerciali di interesse sovracomunale di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n° 50416 del 28.3.1994.

INDICI EDILIZI:

Indice di densità territoriale:	mc./mq.	1,0
Altezza massima:	mt.	10,5
Distanza dai confini di proprietà:	mt.	5,0
o previo impegno del confinante:	mt.	0,0
Arretramento dalle strade:	mt.	7,5
Distacco fra edifici :	mt.	10,0

Distanza dai parcheggi pubblici: mt. 5,00

Percentuale del lotto a verde, come prescritto dal precedente art. 5 non inferiore al 25%.

Il Piano esecutivo residenziale posto a nord dell'abitato di Roccafranca, sulla strada per Rudiano, dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato che preveda il 30% delle aree e dei volumi quale edilizia economico-convenzionata.

Il nuovo P.L. residenziale previsto nella frazione di Ludriano a completamento della parte nord dell'abitato dovrà prevedere il 30% delle aree e dei volumi quale edilizia economico-convenzionata.

ART. 23 - ZONA "DI" .ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono ammesse le attività industriali, artigianali, officine, magazzini ecc.,

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all'attività commerciale esercitata nell'edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell'area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

È vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente con l'osservanza dei seguenti limiti:

- n. 1 alloggio, con superficie netta massima di mq. 150, per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;

- n. 2 alloggi, con superficie netta massima di mq. 150, per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura:	50% della sup. del lotto
Distanza dai confini di proprietà:	D=H e mai inferiore a m.t. 5
o previo impegno del confinante:	D=mt. 0,00
Altezza massima:	mt. 10,50
Arretramento dalle strade:	mt . 7,50
Distacco fra edifici:	mt. 10,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt. 5,00

L'ampliamento degli edifici produttivi esistenti È ammessa nei limiti degli indici edilizi purché venga garantita la percentuale del lotto a parcheggi nella misura minima del 10% della superficie del lotto.

ART. 24 - ZONA "D2" - ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI E COMMERCIALI DI ESPANSIONE

Tali aree sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E.. L'edificazione È subordinata a Piano Urbanistico Esecutivo e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà prevedere standard per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, da reperirsi obbligatoriamente all'interno dei singoli comparti in misura non inferiore al 20% del comparto oggetto di P.E..

Sono ammessi in questa Zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati, edifici produttivi con attività artigianali ed industriali.

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all'attività commerciale esercitata nell'edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell'area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

Ed in ogni caso con esclusione di strutture concernenti centri di servizi commerciali di interesse sovracomunale di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n° 50416 del 28.3.1994.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura:	½ della sup. del lotto
Distanza dai confini di proprietà: o previo impegno del confinante:	D=H e mai inferiore a mt. 5 D=mt.0,00
Altezza massima:	mt.8,00
Arretramento dalle strade	mt.7,50
Arretramento dalle Zone Residenziali o dagli S.P.:	mt. 10,00
Distacco fra edifici:	mt. 10,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt. 5,00

E' vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente o proprietario con l'osservanza dei seguenti limiti

- n. 1 alloggio, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

Nell'area produttiva industriale, artigianale posta a nord lungo la provinciale n. 72 per Chiari vi è l'obbligo di redigere un Piano Particolareggiato che preveda che il 30% dell'area del comparto sia gestito

dall'Amministrazione Comunale con un P.I.P.

Questa zona dovrà avere un'unica intersezione con la viabilità provinciale S.P. n. 72.

Art. 24/Bis - ZONA D EX PIP – ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

INDICI EDILIZI

Valgono le norme della Zona "D2", che si intendono qui integralmente riportate.

ART. 25 . ZONA 'D3" . ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

E' destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali, esposizioni, garages ed autorimesse, ecc. in armonia con il piano commerciale, ed attrezzature per il tempo libero.

E' la zona individuata per l'insediamento di attività commerciali classificabili come Medie Strutture di Vendita (MSV) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3, con l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Il reperimento parziale di tale area, può essere effettuato in lotti funzionalmente idonei a parcheggio o limitrofi, purché sia depositato in Comune un atto registrato di asservimento all'attività commerciale esercitata nell'edificio principale.

Il Comune, nel caso accerti la materiale impossibilità della totale reperibilità dell'area necessaria per i parcheggi, può chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area non reperibile, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal Comune.

E vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode, dirigente o proprietario con l'osservanza dei seguenti limiti

- n. 1 alloggio, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati:

Rapporto di copertura:	1/4 della superficie del lotto
Densità fondiaria:	2,0mc./mq.
Altezza massima:	mt. 8,00
Distanza dai confini di proprietà:	mt. 5,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt. 5,00
Distacco fra edifici:	mt. 10,00

Arretramento dalle strade: mt. 10,00 salvo maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.

Percentuale della superficie fondiaria destinata a verde o a parcheggio di uso pubblico: in misura NON inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

ART. 26 - ZONA "D4" - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà prevedere la cessione gratuita di aree per standard da reperirsi obbligatoriamente all'interno dei singoli comparti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

È destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali, esposizioni, garages ed autorimesse, ed attrezzature per il tempo libero.

E' la zona individuata per l'insediamento di attività commerciali classificabili come Grandi Strutture di Vendita (GSV) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3, con l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Sono consentite le attività commerciali classificabili come Esercizi di Vicinato (ESV, non superiori a mq. 150), Medie Strutture di Vendita (MSV, da mq. 151 a mq. 1500) ai sensi del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.

Nel caso di insediamenti commerciali vi è l'obbligo dell'individuazione di attrezzature di uso pubblico secondo i parametri prescritti al successivo art. 40 .

Per i PE. contrassegnati con i numeri 1 e 2 è comunque escluso l'insediamento di strutture concernenti centri di servizi commerciali di interesse sovracomunale di cui alla deliberazione di G.R. n. 50416 del 28/3/1995.

E vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente o proprietario con l'osservanza dei seguenti limiti

- n. 1 alloggio, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati:

Rapporto di copertura:	1/3 della superficie del comparto
Densità territoriale:	1,5 mc./mq.
Altezza massima:	mt. 8,00
Distanza dai confini di proprietà:	mt. 5,00
Distacco fra edifici:	mt. 10,00
Arretramento dalle strade:	mt. 10,00 salvo maggiori arretramenti previsti nelle tavole di P.R.G.

Percentuale della superficie fondiaria destinata a verde o a parcheggio pubblico o di uso pubblico: in misura non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Per il comparto contrassegnato con il PE. 3 di interesse sovracomunale dovrà essere osservata la procedura di approvazione prevista dall'art. 5 della L.R. n° 14/84.

ART. 26 BIS - ZONA "D5" - ATTIVITA PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE

Tali aree sono identificate nelle tavole grafiche del P.R.G. con perimetro e contrassegnate con P.E.. L'edificazione è subordinata a Piano Urbanistico Esecutivo e relativa convenzione secondo quanto previsto dall'art. 7 e che, oltre agli adempimenti relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, dovrà prevedere standard per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, da reperirsi obbligatoriamente all'interno dei singoli comparti in misura non inferiore al 20% della SLP o quella maggiore prevista nelle tavole di azionamento del P.R.G..

Sono ammessi in questa zona, nei limiti degli indici qui di seguito specificati, edifici produttivi esclusivamente per attività artigianali..

Sono vietate le attività nocive, moleste o pericolose.

INDICI EDILIZI:

Rapporto di copertura:	½ della sup. del lotto
Dimensione max lotti	mq. 3.000
Distanza dai confini di proprietà:	D=H e mai inferiore a mt. 5 o previo impegno del confinante D=mt. 0,00
Altezza massima riferita al profilo superiore esterno della copertura:	mt. 6,50 7,50
Arretramento dalle strade	mt. 7,50
Distacco fra edifici:	mt. 10,00
Distanza dai parcheggi pubblici:	mt. 5,00

E' vietata ogni destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio del custode o dirigente o proprietario con l'osservanza dei seguenti limiti

- n. 1 alloggio, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per quei complessi con superficie aziendale fino a mq. 600;
- n. 2 alloggi, con superficie utile abitabile massima di mq. 150, e comunque non superiore al 50% della superficie produttiva per azienda con superficie aziendale oltre mq. 600.

ART. 27 - ZONA "E1" AGRICOLA

NORME GENERALI

Nella Zona "E 1" Agricola è consentito soltanto l'impianto e lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività ivi comprese le abitazioni per gli addetti all'agricoltura.

Non sono ammessi nuovi impianti di allevamenti intensivi con distanze, dalle Zone "A", "B", "C", "D", "F", "S.P." od "S.F.", inferiori a mt. 300 per gli allevamenti di tipo A e a mt. 500 per gli allevamenti di tipo B.

Si classificano come allevamenti intensivi:

- di tipo A gli allevamenti con la presenza fissa di un numero di capi superiore a:

Bovini	N.	15
Vitelli a carne rossa	N.	15
Equini	N.	5

.Ovini e caprini	N.	20
.Conigli	N.	50
. di tipo B gli allevamenti con la presenza fissa di un numero di capi superiore a:		
-Suini	N.	4
.Vitelli a carne bianca	N.	15
.Avicoli	N.	50

Gli impianti di allevamenti intensivi di tipo A e B esistenti o che abbiano cessato l'attività da meno di 3 anni, ubicati a distanze inferiori ai minimi prescritti dalle presenti norme, possono essere destinati ad allevamenti di tipo A.

La distanza tra allevamenti intensivi di tipo A e B ed edifici residenziali della stessa proprietà non potrà essere inferiore a mt. 20.

La distanza tra allevamenti intensivi di tipo A ed edifici residenziali di diversa proprietà non potrà essere inferiore a mt. 50.

La distanza tra allevamenti intensivi di tipo B ed edifici residenziali di diversa proprietà non potrà essere inferiore a mt. 100.

Gli allevamenti intensivi sia di tipo A che di tipo B sono ammessi, previa licenza d'uso rilasciata dal Sindaco, nel rispetto delle Norme del Regolamento di Igiene del Territorio e della L.R. n.⁰ 37 del 15.12.1993, del suo regolamento attuativo (delibera G.R. n.⁰ 6/17149/96) e dei criteri ed indirizzi per l'applicazione della L.R. 37/93 (delibera G.R. n.⁰ 6/34964/98) entro i limiti ed indici sotto specificati da computarsi esclusivamente sulla Superficie Aziendale, in proprietà od in concessione registrata e trascritta della durata minima di cinque anni, insistente nel territorio comunale.

Non potranno essere computate nella superficie aziendale aree aventi destinazione, prevista dal P.R.G., Residenziale o S.P. mentre le aree aventi altre destinazioni non agricole dovranno essere scomutate dalla Superficie Aziendale dopo l'adozione dei relativi Piani Attuativi.

Allevamenti intensivi di tipo B esclusi gli allevamenti intensivi di avicoli: Presenza massima ql. 40 di peso vivo per Ha di superficie dell'azienda.

Allevamenti intensivi di tipo A esclusi gli allevamenti intensivi di cunicoli: Presenza massima ql. 80 di peso vivo per Ha di superficie dell'azienda.

Allevamenti intensivi di avicoli e di cunicoli: Presenza massima ql. 30 di peso vivo per Ha di superficie dell'azienda

Per gli allevamenti esistenti e fuori norma sono ammesse solo opere di manutenzione dei fabbricati adibiti a ricovero degli animali.

NORME PARTICOLARI

La Zona Agricola "E1" è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

A) Sono vietate nuove costruzioni a distanza inferiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "E" od "S.P." Per gli edifici esistenti ad uso agricolo ed abitativo in funzione della conduzione del fondo, con distanza inferiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "E" od SP' sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e consolidamento.

B) Per gli edifici esistenti ad uso agricolo ed abitativo in funzione della conduzione del fondo, con distanza superiore a mt. 50 dalle Zone "A", "B", "C", "E" ed "S.P." sono consentite opere di manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro e consolidamento, ristrutturazione od ampliamenti nel limite massimo del 100% dell'esistente fatte salve le condizioni e gli indici massimi consentiti per la Zona "E" dalla Legge Regionale n. 93/80.

Gli ampliamenti dovranno realizzarsi in continuità degli edifici esistenti.

Per la nuova edificazione dovranno essere rispettate le condizioni e gli indici massimi stabiliti per la Zona dalla Legge Regionale n. 93/80 e secondo i seguenti parametri:

<u>Distanza dalle Zone "A". "B". "C". "E" ed "S.P."</u> :	mt. 50,00
<u>Distanza dalle strade:</u>	mt. 10,00
<u>Distanza minima dai confini:</u>	mt. 10,00
<u>Altezza massima salvo edifici tecnici:</u>	mt. 9,00
<u>Distanza dagli edifici residenziali:</u>	mt. 10,00

E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni o negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne Intonaci civili e rustici.

Per le cascine che nell'atto di adozione del P.R.G. si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore al piano di campagna o con vani abitativi inferiori a mt. 2,70 di altezza previsti dalle norme, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino ad un massimo di quota di mt. 2,70 per i vani abitativi mantenendo le pendenze del tetto.

ART. 28 - ZONA "E2" AGRICOLA DI SALVAGUARDIA IGIENICA

Si applicano le NORME GENERALI e PARTICOLARI della Zona "E1" che vengono integralmente richiamate e con il divieto di insediamento di allevamenti intensivi di suini.

Sono ammesse opere tecnologiche di adeguamento igienico sanitario prescritte dalla normativa.

ART. 29 . ZONA 'E3' . AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO E NATURALE (PARCO DELL'OGLIO)

La Zona "E3" è la Zona agricola facente parte del "Parco dell'Oglio Sud" istituito con L.R. 16 aprile 1988 N.⁰ 16.

La Zona 'E3" oltre alla applicazione delle NORME della Zona "E2" e soggetta alle seguenti NORME PARTICOLARI:

A) PER GLI EDIFICI AD USO AGRICOLO E PRODUTTIVO LEGATO ALL'AGRICOLTURA:

- 1) è consentito il risanamento, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti dei cascinali destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
- 2) è consentito la ristrutturazione, il risanamento, il restauro e l'ampliamento di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte del cascinale adibito a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano.

Per il punto 2) l'ampliamento può avvenire come segue: 3% di copertura della superficie del fondo incluso in Zona "E3" compreso l'esistente alla data di adozione del P.R.G.

L'ampliamento deve realizzarsi in continuità di un edificio della cascina esistente, mantenendone la

pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non possono essere conteggiati fondi posti in altra Zona "E" e fuori dal vincolo paesaggistico.

- 3) Le aziende agricole proprietarie di terreni in altra Zona "E" e che volessero realizzare in tale Zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà della Zona "E3" con l'indice del 10% della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del PRG

B) PER GLI EDIFICI AD USO ABITATIVO A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA

Sono vietate le nuove costruzioni residenziali se non in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. Ristrutturazione e restauro: ammessi per destinazione residenziale.

Per gli edifici che presentano logge, portici, fienili aperti e spazi simili coperti da tetto, aventi caratteristiche tipologiche e morfologiche peculiari dell'architettura rurale e che abbiano perso la loro funzione originaria, è consentito di ridestinarli a residenza con l'obbligo di mantenere e restaurare le logge ed i portici.

Ricostruzioni: sono ammesse, per destinazioni residenziali esclusivamente per gli edifici privi di interesse storico, artistico o ambientale, e nell'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) rispetto della collocazione planimetrica dell'edificio preesistente, salva la possibilità di una collocazione diversa per motivi funzionali e nel rispetto dei valori ambientali, previo nullaosta del Servizio Regionale Beni Ambientali.

- h) non superamento dei volumi e delle superfici utili esistenti

Prescrizioni particolari: la facoltà di trattare il terreno naturale con superfici impermeabili è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari ed i parcheggi. Il tipo di pavimentazione dovrà rispettare le esigenze di ordine ambientale.

Nella Zona "E3" qualsiasi intervento di trasformazione edilizia o urbanistica è soggetto al parere preventivo dei Servizi Beni Ambientali della Regione Lombardia.

Lungo le sponde del Fiume Oglio, per una fascia di profondità di mt. 100 dal limite del demanio, sono vietate ogni nuova edificazione nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione salvo le opere edilizie preordinate all'esercizio dell'agricoltura nei limiti previsti dall'art. 42 della Legge Regionale N° 51/75.

ART. 30 - EDIFICI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO

Per tali edifici è ammessa l'attuale destinazione d'uso ed il ricupero alla residenza per le parti non residenziali con le seguenti modalità d'intervento:

- a) per edifici non residenziali esclusivamente manutenzioni ordinarie, straordinarie.
b) per edifici residenziali o ricupero alla residenza manutenzioni ordinarie, straordinarie. Per le ristrutturazioni è concesso un aumento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 20% del volume dell'edificio oggetto della ristrutturazione.

Tutti gli interventi ammessi potranno essere autorizzati mediante singole concessioni previo pagamento degli oneri di legge previsti per le singole destinazioni degli edifici, Zona "B" per la destinazione residenziale, Zona "D" per le destinazioni artigianali ed industriali.

ART. 31 .ZONA 'F1' .PRIVATA PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

E destinata ad impianti ed edifici di interesse comune di proprietà privata quali:

- a) Impianti sportivi;
- b) Scuole di ogni ordine e grado, collegi, alberghi della gioventù;
- c) Cliniche, ambulatori, case di cura, gerontocomi, case per anziani ecc.;
- d) Oratori, attrezzature religiose ecc.

In tali aree la realizzazione degli impianti e degli edifici funzionali alla destinazione di interesse comune, avverrà a cura di Enti o privati previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne regolerà le condizioni di attuazione e di gestione. Tali aree sono sottoposte alle disposizioni di cui all'art. 22 della L.R. 51/75.

Per i suddetti impianti ed edifici l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1) Per gli impianti sportivi il distacco dagli edifici non sarà mai inferiore a mt. 10,00 e dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 15% della superficie interessata dall'intervento. L'edificazione sarà di volta in volta convenzionata con l'Amministrazione Comunale secondo le caratteristiche degli impianti.

2) Per le attrezzature indicate ai punti a), b),c) e d) non più di 1/3 dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno 1/2 dell'area dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.

Indice di densità fondiaria: 2,0 mc/mq

Distacco tra edifici: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 10,00

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. Parcheggi pubblici: inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione e secondo la specifica normativa.

ART. 31 BIS VERDE PRIVATO

Per verde privato s'intende il verde posto al diretto servizio degli edifici, realizzato entro il lotto di competenza degli stessi, oppure in spazi contigui debitamente asserviti mediante atto di vincolo unilaterale del proprietario.

In questa zona è consentita la costruzione di pertinenze del fabbricato principale esistente nel lotto residenziale attiguo, con i seguenti vincoli: le pertinenze fuori terra possono avere una superficie max pari al 20% della superficie coperta del fabbricato principale di riferimento con una altezza max non superiore a mt. 2,50; le pertinenze interrato possono avere una superficie max pari al 50% della superficie coperta del fabbricato principale di riferimento.

ART. 32 - ZONA "SP" ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Sono destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature scolastiche.
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune.
- 3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco. per il gioco e lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- 5) Parco pubblico per gioco e sport «Parco dell'Oglio».

L'entità di tali aree e la loro utilizzazione dovrà avvenire secondo le norme previste dalla **L.R. n. 1/2001 e dal**

Piano Servizi.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale. Tali aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. e **dal Piano Servizi** con apposita simbologia e sono utilizzabili secondo i seguenti limiti:

1) Aree per attrezzature scolastiche: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.

L'altezza degli edifici, la superficie coperta, il distacco dagli edifici interni ed esterni al lotto sono quelle prescritte dalle norme tecniche relative alla edilizia scolastica dettate dalle specifiche normative nazionali o regionali.

Arretramento dai fili stradali: secondo la normativa e mai inferiore a mt. 7,50.

Parcheggi pubblici inerenti la costruzione: 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

È prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.

2) Area per attrezzature di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile ed altre).

Indice di densità fondiaria: 2,0 mc/mq

Distacco tra edifici: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 10,00

Arretramento dai fili stradali: secondo la specifica normativa e mai inferiore a mt. 7,50. Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Parcheggi pubblici: inerenti la costruzione: minimo 5 mq. ogni 100 mc. di costruzione e secondo la specifica normativa.

È prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.

3) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco. per il gioco e sport.

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio. Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e per uso pubblico.

Altezza massima: mt. 5,00

Parcheggi inerenti la costruzione di uso pubblico: 5,00 mq ogni 100 mc di costruzione con un minimo di mq 150.

4) Parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Gli spazi di sosta o di parcheggio, che dovranno integrare la viabilità stradale o pedonale e gli spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere illuminati e se la sistemazione lo consente, saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita e saranno alberati con una media di una pianta di alto fusto ogni 30 mq. di superficie.

5) Parco pubblico per gioco e sport «Parco dell'Oglio».

È destinata a servizi pubblici e di interesse pubblico, anche con gestione privata, quali Parco per il gioco e lo sport, chiosco di ristoro, servizi igienici, spogliatoi, magazzino, attrezzi per la manutenzione. L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo (P.E.) da approvarsi ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 14/84. Le volumetrie massime fuori terra ammesse non potranno superare i mc. 2.000 complessivi per l'intera Zona e gli edifici non potranno superare l'altezza massima di mt. 3,20

Comunque tale area è soggetta alle disposizioni dell'Ente Parco e al Piano del Parco Oglio Nord.

ART. 33 - ZONA “SF” - SPAZI FUNZIONALI AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E PRODUTTIVI

È destinata alla realizzazione di standard per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e produttivi per:

- parcheggi nella misura minima del 60% dell’area “SF”;
- verde ed attrezzature sportive;
- centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie secondo le esigenze specifiche previste nella Convenzione.

ART. 34 - ZONA “ST” - SERVIZI TECNOLOGICI

È destinata all’insediamento di edifici ed attrezzature tecnologiche di interesse comunale o sovracomunale.

Tali attrezzature sono quelle necessarie per la fornitura di servizi generali quali: ENEL, SIP, cabine di decompressione, distributori di carburante e compressione per metanodotti, acquedotti, depuratori, ecc.

L’altezza dei singoli edifici, la superficie coperta, il distacco dai fili stradali ed il distacco dagli edifici interni ed esterni al lotto sono quelli prescritti dalle norme di sicurezza e dalle norme igieniche dettate dalle specifiche leggi nazionali o regionali.

ART. 35 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Nelle Zone di rispetto cimiteriale è vietato costruire edifici e/o ampliare gli edifici esistenti per i quali sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria. Sono ammesse opere ed edificazioni di esclusiva pertinenza cimiteriale, nonché opere di urbanizzazione primaria e quanto ad esse riferibili ed opere attinenti la conduzione dei fondi agricoli.

ART. 36 - AREE DI RISPETTO IDRAULICO

Nelle aree di rispetto idraulico l’edificazione potrà essere consentita nel rispetto delle norme di Zona previa assunzione di opportuni provvedimenti atti ad eliminare rischi di infiltrazioni nel sottosuolo o di pregiudizio delle opere idrauliche esistenti.

ART. 37 - ZONE DI RISPETTO STRADALE

Nelle Zone o fasce di rispetto laterale alle strade, a protezione della rete viabilistica principale, sono consentite solo opere ammesse dall’art. 26 della legge regionale 15 Aprile 1975 n. 51.

La costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, che dovrà essere in posizione tale da non recare pregiudizio alla visibilità, alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale nè di essere disdicevole all’ambiente od all’estetica cittadina, potrà essere autorizzata a titolo precario. Per gli edifici esistenti saranno consentite opere di manutenzione e ristrutturazione nei limiti del volume esistente

ART. 38 - PERCORSI CICLOPEDONALI

Sono i percorsi riservati ai pedoni ed ai ciclisti che opportunamente pavimentati e protetti, hanno funzione di collegamento fra le aree verdi ed i servizi pubblici con il centro edificato e con la minima interferenza con le

strade soggette a traffico veicolare.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 39 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica cittadina.

Sono ammessi nuovi impianti nelle due zone individuate dal P.R.G. Gli impianti per distribuzione carburante e le relative costruzioni accessorie **come previsto dalle leggi vigenti** sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

Rapporto di copertura: massimo 1/25 (un venticinquesimo) escluse le pensiline. Altezza massima: mt. 5,00

Indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq Distanza dai confini: minima mt. 5,00 Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00

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

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel centro storico e nelle strade residenziali di quartiere.

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

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

Art. 40 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Con riferimento a quanto previsto nei precedenti articoli 15 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 24 bis – 25 - 26, si intende per;

a) esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq.;

b) media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq.;

b) grande struttura di vendita : un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;

c) centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 41 del regolamento regionale 3/2000;

d) superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

2. La dotazione di attrezzature e di uso pubblico per le diverse tipologie commerciali è la seguente:

a) esercizio di vicinato: 100% della superficie lorda di pavimento (SLP), di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

b) media struttura di vendita: 110% della SLP, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione da parte della A.C. fino al 50%;

b) grande struttura di vendita: 200% della SLP, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi di uso pubblico.

3. Secondo quanto previsto dagli articoli 25 e 26 del regolamento regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio;

4. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85;

5. Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38 ultimo comma del regolamento regionale;

6. Nei casi, previsti dall'articolo 40 del regolamento regionale, in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore;

7. Le disposizioni contenute nella variante di adeguamento di PRG ai sensi del regolamento regionale 3/2000 si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione della variante stessa.

ART. 41 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, sono ammesse nelle Zone "D3" e "D4" e con il rispetto della normativa ed indici previsti per la Zona. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale.

ART. 42 - NORME SPECIALI PER CINEMATOGRAFI - TEATRI

I cinematografi e teatri, ammessi nelle Zone residenziali "A", "B" e "C" nonché nelle Zone commerciali "D" con il rispetto della normativa ed indici previsti per la singola Zona.

ART. 43 - CABINE ELETTRICHE

Agli effetti delle distanze dai confini di proprietà e al distacco fra fabbricati, le cabine elettriche secondarie di trasformazione aventi altezza inferiore a mt. 3,00 non fanno distanza dai confini di proprietà e distacco fra gli edifici esistenti. Le cabine elettriche al servizio dei comparti edificatori a carattere produttivo (escluso quello a carattere commerciale e residenziale) interessati possono essere realizzate sia sul confine con le proprietà limitrofe che a filo delle strade di lottizzazione previste nell'ambito dei comparti medesimi, sempre che l'altezza di tali cabine sia inferiore a mt. 3 (tre) fuori terra misurata dal piano di campagna o dal marciapiede o dal piano stradale all'intradosso del solaio di copertura.

Per cabine aventi un'altezza superiore a mt. 3,00 ma inferiore a mt. 9,00 la distanza fra i confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5,00 ed il distacco dagli edifici a mt. 10,00.

Nelle Zone "C" di espansione il distacco dai confini di proprietà e dei fabbricati esistenti o previsti nel P.L. dovrà rispondere a quanto stabilito dalle Norme di Zona qualunque sia l'altezza della cabina elettrica.

ART. 43/bis - NORME SPECIALI PER ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E FOGNATURE

Alla realizzazione di infrastrutture stradali, zone industriali e alle relative superfici pavimentate pertinenziali in genere, dovrà essere assicurata la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia. Le fognature miste e nere dovranno essere realizzate con tecnologie atte ad evitare possibili perdite e l'impermeabilizzazione di superfici carrabili può avvenire in deroga al principio della permeabilità.

ART. 44 - BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

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

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

I beni costitutivi del paesaggio sono individuati nella tavola n. 5 della rilevanza paesistica, componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio che costituisce parte integrante delle tavole di azzonamento del territorio.

Per le zone interne al Parco dell'Oglio Nord valgono le norme del P.T.C. del Parco.

- 1) Centri storici ed architetture e manufatti storici-puntuali
- 2) punti panoramici e visuali panoramiche
- 3) itinerari di fruizione paesistica
- 4) rete stradale storica principale e secondaria
- 5) luoghi di rilevanza paesistica e percettiva
- 6) boschi e macchie
- 7) vegetazione ripariale
- 8) alberature isolate
- 9) alberature stradali
- 10) sistema irriguo artificiale
- 11) fontanili
- 12) terrazzi e scarpate morfologiche
- 13) fasce di valenza paesistica

1 – Centri storici ed architetture e manufatti storici-puntuali

Sono i centri di antica formazione nel loro complesso (centri storici di Roccafranca e Ludriano) e gli edifici rurali esistenti alla prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano che hanno mantenuto

sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici. Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresentano punti di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Obiettivi:

- Tutela e conservazione dei loro caratteri formali e materici,
- tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- tutela della loro visibilità dalla “rete stradale storica principale e secondaria” (di cui al punto 2), dai “punti panoramici e visuali panoramiche”, dalle percorrenze pubbliche.

Prescrizioni:

- Sono ammesse le destinazioni d'uso della zona in cui sono classificati.
- Valgono le prescrizioni previste per la “Zona A” e per gli edifici ed aree di pertinenza di particolare pregio esterni alla zona A.
- Sono vietate:
 - le alterazioni degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti l'edificio nel contesto,
 - le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con gli edifici.

2 - Punti panoramici e visuali panoramiche

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. L'interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

Rientrano alcuni siti in ambito urbano e agricolo, la provinciale n. 72 e le varie strade immagiate nel territorio.

I tracciati viari rappresentano le principali occasioni di fruizione del paesaggio, sia pure secondo una modalità fortemente condizionata dal mezzo automobilistico su cui ci si muove.

Obiettivi:

- Salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- migliorare le condizioni di visibilità

Prescrizioni:

- È vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi
- È vietata la collocazione di cartellonistica pubblicitaria.
- L'impianto di alberature sarà subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

3 – Itinerari di fruizione paesistica

Sono percorsi che attraversano contesti periurbani e agricoli tipici della pianura bresciana e significativi sul piano paesistico ambientale in quanto consentono una fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Obiettivi:

Valorizzazione delle potenzialità di tali percorsi.

Prescrizioni:

- Le percorrenze individuate sulla tavola dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso dell'integrità delle emergenze vegetazionali, delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.
- Creazione di percorsi tematici sulla base di uno specifico progetto che individui la collocazione e i contenuti di elementi di attrezzatura del percorso, come segnaletica, punti di sosta ecc.

4 – Rete stradale storica principale e secondaria

Si tratta di strade la cui esistenza è documentata già dai catasti napoleonico e austriaco, o la cui percorribilità è condizione necessaria per collegare i nuclei di antica formazione del paese e collegare gli stessi ad altri comuni attigui.

Obiettivi:

Creazione di una rete di percorsi pedonali o ciclopedonali che permetta — a partire dal nucleo urbano — un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale soprattutto nei suoi tratti più significativi panoramici.

Prescrizioni:

Le percorrenze individuate sulle tavole dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede, nel rispetto rigoroso delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati.

5 – Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva

Si tratta della Santella dei Morti del Lazzaretto isolata nella campagna, che ha mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico. Oltre al significato storico-culturale intrinseco, rappresenta un punto di riferimento per la percezione e la comprensione del paesaggio locale.

Obiettivi:

- Tutela e conservazione dei caratteri formali,
- tutela delle relazioni paesistiche con il contesto,
- tutela della visibilità dalla “rete stradale storica principale e secondaria” (di cui al punto 4), dai “punti panoramici e visuali panoramiche”, dalle percorrenze pubbliche.

Prescrizioni:

Sono vietate:

- le alterazioni planimetriche e degli elementi materiali delle preesistenze storiche,
- le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio,
- la costruzione di volumi nell'ambito individuato.

6 – Boschi e macchie (presenti soprattutto nella valle solcata dal fiume Oglio)

I boschi e le aree boscate sono importanti elementi del paesaggio e del sistema ecologico-ambientale di Roccafranca; rappresentano inoltre fattori di difesa idrogeologica del territorio.

Obiettivi:

- Difesa dell'integrità e della continuità delle aree boscate
- Mantenimento della loro fruibilità.
- I boschi in ambiti soggetti a rischio idrogeologico dovranno essere gestiti, anche secondo specifici progetti, con l'obiettivo prioritario della difesa del suolo.

Prescrizioni:

- Gli interventi saranno finalizzati al raggiungimento dell'equilibrio tra vegetazione ed ambiente (fase *climax*), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei popolamenti cedui in boschi d'alto fusto.
- Negli ambiti soggetti a rischio idrogeologico saranno ammesse le specie autoctone con funzione stabilizzante, come il bosco ceduo e le specie igrofile.

7 - Vegetazione ripariale, 8 - Alberature isolate

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico; la vegetazione ripariale, e le alberature disposte in filare possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.

Debbono considerarsi di apprezzabili dimensioni gli alberi — generalmente isolati, ma non soltanto — che abbiano un diametro, misurato a mt. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 20.

Obiettivi:

- Conservazione e potenziamento
- evoluzione verso fasce di vegetazione il più possibile continue e interconnesse.

Prescrizioni:

- Sono vietati:
 - il taglio a raso
 - il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni
 - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa
 - l'introduzione di essenze non autoctone
 - l'incendio della vegetazione arborea
 - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt 5,00
- Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini culturali.
- 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.
- Sono consentiti la scalvatura delle ceppaie a ciclo con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.

9 – Alberature stradali

Di origine antropica, sono gli elementi qualificanti del paesaggio urbano. La loro ragion d'essere risponde principalmente ad esigenze di decoro urbano, ma possono avere anche un ruolo ecologico-ambientale.

Obiettivi:

- Conservazione e potenziamento

Prescrizioni:

Sono vietati:

- il taglio, se non per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica — previa autorizzazione comunale —, e dovranno essere sostituiti con alberi di discrete dimensioni di essenze storicamente presenti nel sito.
- l'introduzione di essenze non autoctone.
- 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.

10 – Sistema irriguo artificiale

La rete irrigua artificiale rappresenta, all'interno di un territorio fortemente impoverito dal punto di vista ecologico-ambientale — a causa delle moderne modalità di coltivazione intensiva —, una importante risorsa per la diversificazione dell'ambiente se accompagnati da alberature e siepi, con positivi effetti sia sul ciclo ecologico che sul paesaggio.

Obiettivi:

Tutela e potenziamento della loro funzione ecologica.

Prescrizioni:

Per la valorizzazione del ruolo paesistico sono necessari:

- la limitazione degli interventi in alveo a quelli legati ad esigenze di governo del corso d'acqua,
- la difesa e valorizzazione della vegetazione ripariale,
- l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesistica, architettonica e fruitiva dei litorali compromessi,
- evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente,
- sono sconsigliati i movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati,
- sono da incentivare interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti.
- Evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.
- Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.
- Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un Piano Paesistico di dettaglio esteso al contesto e dalla ripiantumazione delle alberature in misura almeno identica alla precedente, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico.

per l'utilizzo agricolo, sono vietati anche a fini colturali agricoli:

- il rimodellamento morfologico delle rive e delle scarpate al di fuori di specifici studi di natura idraulica ed ambientale paesistica sugli effetti,
- l'eliminazione o la riduzione della vegetazione riparia.

11 - Fontanili

Obiettivi:

- Tutela e conservazione.

Prescrizioni:

E' vietata ogni manomissione dei luoghi non finalizzata alla conservazione e potenziamento dei fontanili stessi e della vegetazione attigua.

12 - Terrazzi e scarpate morfologiche

Elementi morfologici di origine naturale o antropica, le scarpate morfologiche identificano brusche variazioni di livello con fasce di terreno a inclinazione sensibile e ampiezza variabile, a volte sede di vegetazione spontanea di interesse paesistico e di strutture arboree importanti per la conservazione dell'equilibrio geomorfologico, sono presenti nella valle solcata dal fiume Oglio.

Obiettivi:

- Tutela idrogeologica,
- conservazione morfologica, ripristino dei dissesti verificatisi o in atto,
- valorizzazione attraverso consolidamento degli impianti arborei e arbustivi esistenti e attraverso nuovi impianti.

Prescrizioni:

- Per le scarpate di origine naturale sono vietati interventi di alterazione dell'assetto morfologico anche per esigenza di razionalizzazione dell'attività agricola,
- le opere di consolidamento dovranno essere realizzate ricorrendo a tecniche di bioingegneria naturalistica,
- ove non esista vegetazione arborea o arbustiva le coltivazioni agrarie dovranno comunque arrestarsi a non meno di mt 2,00 sia dall'orlo che dal piede della scarpata.

13 – Fasce di valenza paesistica

Sono le fasce di aree agricole in diretta contiguità fisica o visuale con elementi geomorfologici di forte caratterizzazione paesistica.

Prescrizioni:

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

- Il mantenimento dell'immagine paesistica originaria, attraverso un uso del suolo agronomico.
- Sono soggetti a tutela attiva l'assetto idrico di superficie nonché la morfologia complessiva degli ambiti.
- Evitare le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e di percezione visuale.
- In caso di interventi di qualsiasi natura è opportuno garantire la percezione visiva delle emergenze geomorfologiche dai sentieri, dalle rogge, dalle strade e dalle aree che le contornano.
- La salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Il mantenimento delle essenze arboree presenti lungo le sponde dei fossi, delle rogge e dei canali.
- Vanno vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o di altre infrastrutture che incidano direttamente sui caratteri morfologici dell'elemento.
- Limitare gli interventi che possano alterare la flora rupicola, gli endemismi e/o il microclima.

per l'utilizzo agricolo:

- Va mantenuta e migliorata l'eventuale vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
- Conservazione e riqualificazione delle sistemazioni agrarie tradizionali e delle "tessiture" del paesaggio agrario, quale testimonianza visibile del rapporto storico uomo-territorio e come elementi di forte identità culturale.
- Conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive.

Nel territorio comunale di Roccafranca si individuano:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1= sensibilità paesistica molto bassa | Le zone produttive esistenti o in corso di realizzazione. |
| 2= sensibilità paesistica bassa | Le zone residenziali urbanizzate dopo gli anni '70 del secolo scorso e di previsione urbanizzativa. |
| 3= sensibilità paesistica media | I centri storici, gran parte della zona agricola e le nuove zone poste ad est della provinciale n. 72.
Le norme attuali di P.R.G. prevedono già la salvaguardia dei centri storici.. |
| 4= sensibilità paesistica alta | Le fasce poste lungo i canali irrigui principali, le fasce poste lungo la viabilità storica secondaria, le fasce poste lungo gli itinerari paesistici e lungo l'arteria della mobilità provinciale - La seconda fascia di tutela del Parco Oglio Nord – le zone interessate dai fontanili. |
| 5= sensibilità paesistica molto alta | La zona interessata dalla presenza del fiume Oglio e la prima fascia di tutela del Parco Oglio Nord. |

Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, alta e molto alta 3), 4) e 5), situate lungo le visuali

panoramiche oppure che possono ostacolare con ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni. Sono consentite opere pubbliche, di risanamento agricolo e in due specifici casi l'installazione di impianti di distribuzione carburanti e servizi collegati che devono avere un'altezza massima di m. 4,50.

Per le zone interne al Parco dell'Oglio Nord valgono le norme del P.T.C. del Parco.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 45 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ESECUTIVI APPROVATI

L'attività edilizia nei P.E. regolarmente approvati è consentita con il rispetto delle norme e delle condizioni contenute nella convenzione e fino alla scadenza dei termini nella stessa contenuti. Dopo tale data i P.E. e le convenzioni dovranno essere riadeguati alle eventuali nuove condizioni poste in essere dalla Variante Generale del P.R.G.