

COMUNE DI OFFLAGA

Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

PIANO DELLE REGOLE

R.3 - Relazione illustrativa

2011

Adottato con delibera del C.C. n°18
del 23 luglio 2010

Il Sindaco
dott. Giuseppe Ferdinando Moretti

Approvato con delibera del C.C. n°6
del 11 febbraio 2011

Il Responsabile Unico del Procedimento
geom. Romano Girelli

Pubblicato sul B.U.R.L. n°

Il Segretario
dott. Domenico Siciliano

PROGETTISTI

Arch. Pippo Cantarelli, Arch. Nicola Cantarelli



COLLABORATORI

Ing. Elisa Brolli
Arch. Iu. Alessandra Cannavò
Ing. Paolo Volpini

CONSULENTI

Dott. Agr. Diego Balduzzi
Arch. Marco Rosini
Dott. Geol. Marco Daguati



1. Introduzione.....	2
I contenuti del Piano delle Regole	2
Le finalità del Piano delle Regole	4
2. Ambiti del tessuto urbano consolidato.....	5
Analisi del tessuto urbano consolidato	5
Nuclei di antica formazione.....	6
Ambiti residenziali.....	11
3. Aree destinate all’agricoltura.....	13
4. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.....	15
5. Il sistema dei vincoli.....	17
6. Comparti disciplinati da normativa particolare	18

1. Introduzione

Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale: concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili, incluse le aree destinate all'agricoltura.

Tale strumento esamina, valuta e disciplina, qualsiasi intervento che comporti modifiche urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, ad eccezione:

- degli ambiti di trasformazione, i quali si attuano secondo i criteri, anche insediativi e morfologici, normati dal Documento di Piano;
- dei servizi pubblici o di interesse pubblico, disciplinati dal Piano dei Servizi.

Sono fatti propri gli indirizzi e gli obiettivi strategici definiti dal Documento di Piano.

I contenuti del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i:

I. Il piano delle regole:

a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli **ambiti del tessuto urbano consolidato**, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

b) *indica gli **immobili assoggettati a tutela** in base alla normativa statale e regionale;*

c) *individua le **aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante (RIR)**;*

d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:*

- *il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;*
- *l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;*

e) *individua:*

- **le aree destinate all'agricoltura;**
- **le aree di valore paesaggistico-ambientale** ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua **i nuclei di antica formazione** ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

4. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. *Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

6. *Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.*

Le tavole “Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano ed extraurbano” (R.I.I. a-b-c in scala 1:5.000, R.I.I d-e-f in scala 1:2.000) individuano:

- nuclei di Antica Formazione;
- nuclei di Antica Formazione in ambito extraurbano;
- ambiti residenziali consolidati in prossimità dei NAF;
- ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici;
- ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia;
- ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico;
- verde privato urbano;
- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti terziari consolidati;
- ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche;
- ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità;
- ambiti agricoli di rispetto dell’abitato;
- ambiti agricoli produttivi;
- Ambiti territoriale estrattivi;
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- corpi idrici;
- vincoli esistenti (fasce di rispetto delle infrastrutture stradali e ferroviarie, fasce di rispetto dei pozzi, fasce di rispetto dal depuratore, fasce di rispetto dei cimiteri);
- perimetro del centro abitato;
- confine comunale.

Le finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR), per il territorio comunale di Offlaga si pone le seguenti finalità:

- incentivazione del recupero edilizio di Nuclei di Antica Formazione;
- miglioramento della qualità edilizia;
- tutela e valorizzazione delle aree agricole;
- tutela e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale e ecologico.

2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Analisi del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole individua comparti residenziali e/o produttivi che, per collocazione e dimensioni appartengono al tessuto urbano consolidato, pur essendo in alcuni casi libere da edificazione. Trattasi in tal caso di aree libere intercluse o di completamento completamente avulse ed estranee agli ambiti agricoli e non urbanizzati e di fatto assorbite dal contesto urbano.

Il rilievo dell'edificato esistente ha permesso di stabilire l'esatta consistenza della porzione abitata del territorio. Nell'analisi di approfondimento sullo stato degli edifici esistenti sono stati valutati:

- il numero di piani;
- la tipologia edilizia;
- la destinazione d'uso dei diversi piani;
- il grado di utilizzazione;
- lo stato di conservazione, sia da un punto di vista strutturale, che igienico-sanitario;
- la presenza di sottotetti, portici o logge;
- il colore predominante delle facciate;
- la presenza di eventuali elementi di pregio;
- il rapporto di copertura;
- l'indice fondiario per isolati;
- l'indice di utilizzazione fondiaria per isolati.

Sulla base degli elementi di approfondimento sopra riportati sono state valutate le caratteristiche qualitative e quantitative dell'edificato esistente oltre che la densità edilizia di tutte le porzioni di territorio.

Norme tecniche di attuazione

Le norme tecniche di attuazione disciplinano:

- le modalità di attuazione del Piano delle Regole: utilizzando il criterio della soglia dimensionale (slp di progetto) si definiscono gli interventi edilizi soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato;
- i criteri in base ai quali sottoporre a parere della Commissione Paesaggio le pratiche edilizie che possano creare particolare e significativo impatto paesistico;
- i diversi ambiti del tessuto urbano consolidato individuando:
 - le **destinazioni ammesse**. Ai fini di un equilibrato mix funzionale dell'abitato le norme tecniche di attuazione prevedono l'insediamento negli ambiti residenziali, oltre alla prevalente destinazione residenziale, di attività terziarie e di servizio compatibili e complementari alla residenza, quali attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e

non alimentare), artigianato di servizio, attività ricettive e pubblici esercizi, attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso), strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo.

- **gli indici e parametri urbanistici:**
 - o indice di utilizzazione fondiaria;
 - o altezza massima;
 - o rapporto di copertura;
 - o rapporto di permeabilità;
- la **dotazione minima** di servizi pubblici per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato in base alle differenti destinazioni d'uso;
- gli spazi pertinenziali a parcheggio;
- eventuali vincoli tipologici.

Per quanto riguarda le aree residue di PRG in linea generale si prevede la conferma di quanto stabilito dalla pianificazione previgente ed il rispetto dei diritti acquisiti. I Piani Attuativi in corso saranno soggetti alle convenzioni precedentemente stipulate.

Nuclei di antica formazione

L'indagine conoscitiva approfondita per i nuclei di antica formazione è finalizzata alla tutela di tutti gli ambiti di valore storico, sia dell'edificato che degli spazi aperti (strade, piazze, corti, broli, ...) attraverso l'elaborazione di una normativa specifica che definisce modalità di intervento da attuare per le diverse categorie tipologie.

La metodologia di indagine si è articolata in tre fasi:

- analisi dello stato di fatto;
- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione in base alla cartografia dei catasti storici e di prima levatura IGM;
- elaborazione di una normativa specifica.

Il rilievo dei nuclei di antica formazione è stato condotto attraverso:

- analisi ex-situ di fonti storiche: si è utilizzata la documentazione cartografica presente all'Archivio di Stato, che comprende i catasti di origine storica (Mappe Catastali Napoleoniche del 1809, Mappe Catastali Austriache del 1852, Mappe Catastali dell'Unità d'Italia del 1898) oltre a documenti letterari, storiografici ed artistici relativi al Comune di Offlaga;
- analisi in situ dell'edificato: rilievo diretto condotto per tutti gli edifici (appartenenti a nuclei di antica formazione e non);

- determinazione del perimetro dei nuclei di antica formazione: durante il processo di rilievo e di analisi si è focalizzata l'attenzione sulla definizione dei limiti dei nuclei di antica formazione in relazione al tessuto circostante, operando la definizione dei perimetri, escludendo le aree profondamente in contrasto con la struttura storica complessiva ed includendo zone in grado di rientrare negli ambiti storici, quali, broli, giardini di ville o palazzi storici, parchi, viabilità storica, piazze o altri vuoti urbani di origine storica. In tal modo è stato possibile determinare un tessuto con peculiarità definite, costituito da un'alternanza di pieni e vuoti di origine storica.



Figura 1: soglie storiche dell'abitato di Offlaga



Figura 2: soglie storiche dell'abitato di Cignano



Figura 3: soglie storiche dell'abitato di Faverzano

L'analisi dei nuclei di antica formazione, presenti sia in ambito urbano che extraurbano, è finalizzata all'individuazione di interventi volti ad un migliore utilizzo del patrimonio abitativo e alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico.

Attraverso il rilievo si è potuto, innanzitutto, stabilire lo stato di conservazione dei nuclei storici, con particolare attenzione per le emergenze e per gli scenari caratterizzati da alterazioni profonde e incoerenza con il contesto. Si riporta di seguito la scheda di rilievo utilizzata.

1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE		piani 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/>		sottotetto <input type="checkbox"/>	seminterrato/interrato <input type="checkbox"/>		
2 - TIPOLOGIA EDILIZIA							
Tipologia storica <input type="checkbox"/> edificio ecclesiastico <input type="checkbox"/> palazzo storico, villa storica, casa padronale <input type="checkbox"/> edificio a corte <input type="checkbox"/> edificio a cortina <input type="checkbox"/> edificio d'angolo <input type="checkbox"/> residenza agricola isolata (cascine) <input type="checkbox"/> edificio produttivo agricolo (fienile, barchessa)			Tipologia moderna <input type="checkbox"/> casa singola <input type="checkbox"/> casa bifamiliare <input type="checkbox"/> casa plurifamiliare <input type="checkbox"/> edificio pluriplano singolo (palazzina) <input type="checkbox"/> edificio in linea <input type="checkbox"/> residenza agricola <input type="checkbox"/> edificio produttivo agricolo <input type="checkbox"/> edificio produttivo industriale-artigianale				
3 - DESTINAZIONE D'USO		P.T.	altri piani	4 - UTILIZZO	utilizzato	non utilizz.	costruz./ ristrutt
residenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		piano terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1° piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		2° piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
produttiva agricola (1°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		3° piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
produttiva industriale (2°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		4° piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
commerciale 3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		sottotetto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
direzionale (3°)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		5- COLORE FACCIATA			
ricettivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> lapideo	<input type="checkbox"/> laterizi	<input type="checkbox"/> bianco	<input type="checkbox"/> grigio
mista	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> rosso	<input type="checkbox"/> arancio	<input type="checkbox"/> giallo	<input type="checkbox"/> beige
accessori (box)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> rosa	<input type="checkbox"/> azzurro	<input type="checkbox"/> verde	<input type="checkbox"/> marrone
accessori (depositi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
accessori (pensiline, porticati)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
6 - STATO	<input type="checkbox"/> buono		<input type="checkbox"/> medio		<input type="checkbox"/> basso		
7- EPOCA STORICA	<input type="checkbox"/> antecedente 1811		<input type="checkbox"/> antecedente 1852		<input type="checkbox"/> antecedente 1898		
8- ELEMENTI DI PREGIO							
9- PRESCRIZIONI							
10- BOX e POSTI AUTO	<input type="checkbox"/> esistenti		<input type="checkbox"/> non esistenti		<input type="checkbox"/> recuperabili		
11- CATEGORIA DI INTERVENTO	<input type="checkbox"/> A1	<input type="checkbox"/> A2	<input type="checkbox"/> A3	<input type="checkbox"/> A3*	<input type="checkbox"/> A4	<input type="checkbox"/> A5	

Figura 4: scheda di rilievo dei Nuclei di Antica Formazione

Solo in questo modo si possono pianificare gli interventi a cui sottoporre, non solo il singolo fabbricato, ma anche interi complessi edificati (piani di recupero) per garantire la tutela complessiva mantenendone o ripristinandone l'identità storica originaria.

A tal proposito, ciascun edificio è stato inserito in una categoria di intervento, che valuta:

- l'interesse storico-culturale;
- la valenza tipologica;
- il valore ambientale;

- la destinazione d'uso;
- le trasformazioni strutturali a cui è stato sottoposto nel corso degli anni il fabbricato stesso.

I fabbricati sono stati classificati in:

- A1 - fabbricati di valore monumentale: sono edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico, soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni;
- A2 - fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico: sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Tali edifici rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati;
- A3 - fabbricati di valore storico-ambientale: sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata;
- A3* - fabbricati di valore storico-ambientale con valenza tipologica: sono edifici conformi a quelli individuati nella categoria di cui al punto precedente, dotati di uno specifico valore tipologico;
- A4 - fabbricati già profondamente trasformati o nuovi, privi di valore ambientale: 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 secondo dopoguerra pertanto non leggibili dalla cartografia storica;
- A5 - fabbricati in contrasto con l'ambiente: sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Ambiti residenziali

Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa.

La scelta di piano si è focalizzata sulla necessità di migliorare la qualità edilizia degli ambiti residenziali attraverso una normativa che disciplina non solo gli indici urbanistici ma anche le tipologie edilizie ammesse.

Al fine di migliorare la qualità edilizia dei futuri progetti ed il loro inserimento paesistico nel contesto di riferimento, l'amministrazione Comunale potrà sottoporre a parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, anche pratiche edilizie e urbanistiche non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico e non sottoposte per legge ad autorizzazione paesistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e della L.R. 12/2005.

Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti residenziali consolidati in prossimità dei Nuclei di Antica Formazione;
- ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici;
- ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia;
- ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico;
- ambiti residenziali consolidati saturi;

All'interno del tessuto urbano consolidato sono state individuate alcune aree con destinazione urbanistica verde privato urbano, con particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico, che sono vincolate al mantenimento e rispetto delle condizioni esistenti. Viene ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento liquami per ferti-irrigazione.

3. Aree destinate all'agricoltura

Gli ambiti agricoli sono porzioni del tessuto extraurbano vocate all'uso agricolo. Essi hanno funzioni di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il carattere e valore dei terreni agricoli dipendono da:

- pedologia dei suoli dalla quale dipende il diverso grado di attitudine alle operazioni colturali necessarie alle aziende agricole. Il grado di attitudine dei suoli allo spandimento di reflui zootecnici e fanghi da depurazione sono particolarmente importanti in ragione delle recenti direttive in tema di "aree vulnerabili" all'inquinamento da nitrati (provenienti da reflui zootecnici, fanghi e concimazioni azotate di sintesi) e pertanto da sottoporre ad attenzione per quanto riguarda la pianificazione urbanistica relativa a nuovi allevamenti o ampliamento degli esistenti;
- viabilità rurale che rende accessibili i fondi.

Le analisi condotte prendono in considerazione le seguenti fonti:

- base dati di Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali (D.U.S.A.F.);
- carta della capacità d'uso dei suoli;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei reflui zootecnici;
- carta dell'attitudine dei suoli allo spandimento dei fanghi da depurazione;
- rilievi diretti;
- individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici individuati dalla variante di adeguamento alla L.R. 12/2005 del P.T.C.P.;
- Piani di Utilizzazione Agronomica ed Autorizzazioni integrate Ambientali.

Lo studio agronomico (P.Ib.I) descrive:

- le dimensioni economiche delle aziende agricole;
- gli orientamenti produttivi nelle produzioni vegetali;
- l'utilizzo dei terreni;
- le tipologie degli allevamenti

Il Piano delle Regole individua:

- ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche;
- ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità;
- ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
- ambiti agricoli produttivi;

Gli ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche comprendono la porzione di territorio compresa fra l'abitato di Offlaga ed il fiume Mella.

Gli ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità comprendono le aree di maggiore significato paesistico per le componenti del paesaggio fisico-naturale, storico-culturale che le qualificano. In queste aree l'attività agricola rappresenta la garanzia della conservazione del paesaggio agrario, anche se i modi in cui questa viene condotta possono rappresentare un potenziale fattore di compromissione ambientale.

Gli ambiti agricoli di salvaguardia dell'abitato comprendono gli ambiti agricoli di tutela dell'abitato e le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene altresì fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

Gli ambiti agricoli produttivi sono le aree in cui obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.

Le tavole di piano individuano specificatamente, attraverso opportuna perimetrazione, le aree nelle quali è ammessa l'edificazione in zona agricola.

Per gli edifici di origine rurale di interesse storico prevale la disciplina dei nuclei di antica formazione in ambito extraurbano.

4. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Gli elaborati di piano con specifici contenuti paesaggistici sono i seguenti:

- P.1a.2b - Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica
- P.1a.2e - Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Rete ecologica
- P.1b.2a - Componenti del paesaggio fisico e naturale
- P.1b.2b - Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale
- P.1b.2c - Componenti del paesaggio storico- culturale e del paesaggio urbano
- P.1b.5a - Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali
- P.1b.5b - Il sistema paesistico: emergenze del territorio
- P.1b.5c - Carta di sintesi delle componenti del paesaggio
- P.2.6 - Classi di sensibilità paesistica
- P.2.7: indirizzi di tutela paesistica;
- P.2.8: relazione paesistica.

Le componenti paesaggistiche individuate dal P.T.C.P. nel territorio comunale di Offlaga costituiscono il riferimento per l'approfondimento dei caratteri del paesaggio a livello locale e la definizione degli indirizzi di tutela. Nel territorio di Offlaga vengono individuate le seguenti componenti:

- *componenti del paesaggio fisico-naturale:*
 - o aree idriche;
 - o corpi idrici principali;
 - o filari
- *componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:*
 - o seminativi e prati in rotazione;
 - o aree agricole di valenza paesistica;
 - o fasce di contesto alla rete idrica artificiale;
 - o cascine;
- *componenti del paesaggio storico-culturale:*
 - o rete stradale storica secondaria;
 - o rete ferroviaria storica;
 - o edifici individuati dal P.T.C.P.:
 - ad Offlaga: palazzo municipale (ex Palazzo Ca' Fe D'Ostiani), Santella via Gambaresca, chiesa parrocchiale SS. Pietro e Paolo, chiesa Madonna della Rosa, chiesa di Sant'Imerio, Santuario Madonna della Formica, Cimitero, scuola elementare "Aldo Moro", cascina Mirandola, cascina Silva;

- a Cignano: chiesa Sant'Andrea, chiesa S. Rocco;
 - a Faverzano: palazzo Agliardi, Cappella della Seggiola, chiesa Sant'Andrea, casa Bevilaqua la Nasa ex Negroboni;
- *componenti del paesaggio urbano:*
- centri e nuclei storici;
 - aree produttive realizzate;
 - altre aree edificate;
 - aree impegnate dal PRG vigente.

Fra gli aspetti maggiormente vincolati al fine della compatibilità al P.T.C.P. del P.G.T. rientrano i limiti all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate:

- nell'abitato di Offlaga tali limiti sono individuati ad est del nucleo di antica formazione;
- nell'abitato di Cignano tali limiti circondano il tessuto urbanizzato;
- nell'abitato di Faverzano tali limiti si trovano a sud del nucleo di antica formazione.

Pur non essendo individuati dal P.T.C.P. ambiti di rilevanza paesistica (ambiti ad elevato valore percettivo, ambiti della riconoscibilità di luoghi storici, luoghi caratterizzati da beni storici puntuali, punti panoramici e visuali) il P.G.T. approfondisce il dettaglio dell'analisi condotta dallo strumento sovracomunale individuando visuali ed edifici di valore storico a livello locale.

Ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 il territorio comunale viene suddiviso in 5 classi di sensibilità (molto bassa, bassa, media, alta e molto alta) attraverso tre modi di valutazione (morfologico strutturale, vedutistico, simbolico).

5. Il sistema dei vincoli

L'individuazione dei vincoli è necessaria per l'evidenziazione di aree nelle quali non è consentita o è oggetto di limitazioni l'edificazione.

Sono individuati i seguenti vincoli:

- Infrastrutture:
 - fasce di rispetto stradale definite ai sensi dell'art.26 del Regolamento (D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495) di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada;
 - fasce di rispetto ferroviario;
 - attrezzature di volo;
- impianti:
 - fasce di rispetto da elettrodotti;
 - fasce di rispetto da metanodotti;
 - impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione (L.R. 11/2001 e D.G.R. n. 7351/2001).
- igienico-sanitari:
 - fasce di rispetto cimiteriale;
 - fasce per depuratori;
- storico-monumentali e archeologici:
 - immobili soggetti a vincolo monumentale (art.10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42): Palazzo Agliardi a Faverzano;
 - immobili soggetti a tutela dal ptcp e altri eventuali immobili tutelati direttamente dalla normativa del Piano delle Regole;
- paesistico-ambientali:
 - aree soggette a vincolo ambientale (art.142 del D.lgs. 42/2004)
 - vincolo idrogeologico (classi di fattibilità 4) e fasce PAI;
 - Ambiti territoriali estrattivi o discariche.

6. Comparti disciplinati da normativa particolare

I comparti soggetti a normativa specifica individuati nel Piano delle Regole rientrano in una o più delle seguenti categorie:

- piani attuativi già attuati o in corso di attuazione e per i quali è stata già deliberata dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale l'adozione (ex CIS);
- aree agricole nelle quali è ammessa l'edificazione ai fini agricoli;
- norme specifiche per Piani di Recupero;
- aree artigianali in via di dismissione per le quali si ammette la riconversione a destinazione residenziale;
- aree soggette a norme particolari.

Per quanto riguarda le aree residue di PRG, esse prevedono la conferma di quanto stabilito dalla pianificazione previgente ed il rispetto dei diritti acquisiti; i Piani Attuativi in corso saranno soggetti alle convenzioni precedentemente stipulate ovvero alle deliberazioni di Consiglio Comunale già effettuate.