

COMUNE DI COLERE (Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE ATTUATIVE

INDICE

TITOLO I - NORME DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

- Art.1 - Oggetto e finalità del Piano delle Regole
- Art.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Piano delle Regole
- Art.3 - Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati
- Art.4 - Operatività ed attuazione del Piano delle Regole
- Art.5 - Deroghe
- Art.6 - Piani urbanistici attuativi
- Art.7 - Asservimento dell'area di pertinenza
- Art.8 - Area libera
- Art.9 - Destinazione d'uso
- Art.10 - Indici urbanistici e parametri edilizi
- Art.11 - Fattibilità geologica e sismica

TITOLO II – PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

CAPITOLO I – DISTANZE

- Art.12 - Distanza tra fabbricati
- Art.13 - Distanza dai confini
- Art.14 - Distanza dalle strade

CAPITOLO II - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

- Art.15 - Destinazioni d'uso
- Art.16 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali .
- Art.17 - Costruzioni accessorie in zone a destinazione residenziale
- Art.18 - Zone A: nuclei di antica formazione
- Art.19 - Zone B1, B2: residenziale di completamento
- Art.20 - Zone B3: residenziale con verde privato

CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Art.21 - Zone produttive
- Art.22 - Zone D1: produttive di completamento
- Art.23 - Zone D2: produttive di completamento

CAPITOLO IV - INSEDIAMENTI RICETTIVI

- Art.24 - Zone R1: alberghiere, per attività connesse e per attività commerciali.

CAPITOLO V - ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI

- Art.25 - Zona E1: agricole
- Art.26 - Zona E2: boschive
- Art.27 - Zona E3: basso montana della Presolana
- Art.28 - Zona E4: alto montana della Presolana
- Art.29 - Zone V1, V2, V3: verde privato di valore ambientale

CAP. VI – NORME SPECIALI

- Art.30 - Edifici isolati
- Art.31 - Edifici isolati di valore storico-ambientale
- Art.32 - Edifici privi di prescrizioni specifiche o con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono
- Art.33 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche
- Art.34 - Trasposizioni volumetriche
- Art.35 - Facoltà di deroga

TITOLO I - NORME DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, parte del Piano di Governo del Territorio atto a definire il quadro generale dell'assetto futuro del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi. In particolare il Piano fissa:

- 1 L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2 La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 La caratterizzazione quantitativa e funzionale delle zone territoriali omogenee;
- 4 Le specifiche norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

Il Piano delle Regole agisce attraverso norme tecniche esplicitate da prescrizioni grafiche e descrittive aventi efficacia verso chiunque sull'intero territorio comunale:.

Art.2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elementi:

Elaborato 1 - Relazione illustrativa

Elaborato 2 - Norme tecniche di attuazione

Elaborati grafici:

Tav.1a - azzonamento del Piano (porzione nord)	scala 1:5.000
Tav.1b - azzonamento del Piano (porzione sud)	scala 1:5.000
Tav.2a - azzonamento del Piano (porzione nord)	scala 1:2.000
Tav.2b - azzonamento del Piano (porzione sud)	scala 1:2.000
Tav.3 - nuclei di antica formazione - catastale e stato di fatto	scala 1:2.000
Tav.4 - nuclei di antica formazione - nuovo catasto edilizio urbano	scala 1:500
Tav.5 - nuclei di antica formazione – azzonamento (tipi d'intervento sugli edifici e sugli spazi aperti)	scala 1:500

Nuclei di antica formazione – schede degli edifici

Gli elementi prescrittivi sono i seguenti:

Elaborato 2 - Norme tecniche di attuazione

Tav.1a - azzonamento del Piano (porzione nord)	scala 1:5.000
Tav.1b - azzonamento del Piano (porzione sud)	scala 1:5.000
Tav.2a - azzonamento del Piano (porzione nord)	scala 1:2.000
Tav.2b - azzonamento del Piano (porzione sud)	scala 1:2.000
Tav.5 - nuclei di antica formazione – azzonamento (tipi d'intervento sugli edifici e sugli spazi aperti)	scala 1:500

Nuclei di antica formazione – schede degli edifici

Art.3 – Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati

Le campiture e i segni grafici convenzionali riportati sulle aree della planimetria di azzonamento del Piano delle Regole indicano le prescrizioni d'intervento e possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli o sigle.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le norme tecniche, prevalgono queste ultime; in caso di contrasto tra elaborati grafici prevalgono quelli di maggiore dettaglio; in caso di difformità tra le schede degli edifici in zona A e l'azzonamento, prevale il contenuto delle schede.

Art.4 - Operatività ed attuazione del Piano delle Regole

Le prescrizioni del Piano delle Regole hanno valore a tempo indeterminato.

Il Piano delle Regole opera mediante i seguenti strumenti:

- Norme tecniche d'attuazione contenenti prescrizioni specifiche per le aree e per gli edifici a varia destinazione d'uso;
 - Planimetria di azzonamento del territorio comunale;
- L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:
- Piani urbanistici attuativi, specificati in Piani Attuativi (PA), Piani di Recupero (PR) o Programmi Integrati d'Intervento (PII) localizzati o meno sulla planimetria di azzonamento;
 - Convenzioni o Atti d'obbligo;
 - Progetti esecutivi approvati o asseverati nel rispetto delle presenti norme, delle disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti;
 - Permessi di costruire o Denunce d'inizio attività (DIA) o altri provvedimenti di assenso previsti dalle leggi

vigenti.

Art.5 - Deroghe

Le prescrizioni di Piano delle Regole non ammettono deroghe se non per opere pubbliche o di interesse pubblico nelle forme indicate dalle leggi vigenti.

Art.6 – Piani urbanistici attuativi

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia i Piani attuativi possono:

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico od ambientale o storico, secondo la necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati in esso ricompresi, purchè ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal Documento di Piano;
- precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione di aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal Piano dei Servizi del PGT oppure mutare la destinazione d'uso specifica programmaticamente prevista per esse dal Piano stesso in relazione a mutate esigenze della collettività;
- porre ulteriori vincoli necessari al conseguimento di finalità di pubblico interesse.

In tutti i Piani attuativi sono obbligatorie fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie previste, sia per l'attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia per la loro localizzazione, sia per la cessione delle aree per standard e/o per la loro monetizzazione, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la corresponsione degli oneri relativi.

Nelle zone a destinazione residenziale C1 e C2 la concreta utilizzazione a scopo edificatorio delle superfici comprese in PA è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal Documento di Piano indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di Piano Attuativo.

In tutte le zone edificabili soggette a Piano Attuativo, i nuovi fabbricati devono essere preferibilmente realizzati al di fuori delle aree individuate dentro il perimetro del Piano attuativo come "zona E2 – bosco PIF"; dette aree saranno soprattutto destinate ad attrezzature compatibili con la non trasformabilità della zona come ad esempio: percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la sosta pedonale, strade di servizio interne al PA, aree a standard, ecc.

Dal Documento di Piano sono fatti salvi i Piani attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali valgono le previsioni dettate dall'art.8 delle norme attuative del Documento stesso.

Art.7 - Asservimento dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Il permesso di costruire o comunque il documento di autorizzazione ad ogni intervento edilizio è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di una superficie di terreno corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità previsti per il terreno stesso; detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune a totale cura e spese del richiedente.

Non è consentito l'asservimento di altre aree edificabili che siano di diversa proprietà e che non siano confinanti e che non siano nella stessa zona di Piano.

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari potranno essere asservite a favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona di Piano e nel limite della residua capacità edificatoria anche aree già edificate, con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria concessa dal Piano in supero degli indici stessi o a titolo di "una tantum".

Art.8 - Area libera

Si considera libera un'area inedita che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate e che non sia stata precedentemente asservita quale area di pertinenza di un fabbricato, cioè già computata ai fini edificatori.

Art.9 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di Pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi

ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, fatte salve le ulteriori prescrizioni delle NTA per le singole destinazioni d'uso.

Art.10 - Indici urbanistici e parametri edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici urbanistici e parametri edilizi:

1. St= Superficie territoriale (mq.)

Si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e dei parcheggi pubblici e privati nonché delle fasce verdi di rispetto.

2. Sz= Superficie zonale (mq.)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, comprendente le aree per opere di urbanizzazione non individuate dal Piano delle Regole e da localizzare in fase attuativa.

3. Sf=Superficie fondiaria (mq.)

E' la superficie netta del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. S1= Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. In particolare sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- strade veicolari e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- rete fognante e relativi impianti tecnologici;
- rete idrica ed attrezzature connesse;
- rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- rete ed impianti per la pubblica illuminazione;
- spazi di verde elementare attrezzato.

5. S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità.

In particolare sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati pubblici;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico convenzionato;
- servizi civici, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali;
- verde pubblico o ad uso pubblico convenzionato.

6. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

7. It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

8. Uf= Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Concerne le destinazioni produttive, commerciali e ricettive ed esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq., costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano (fuori terra, seminterrati o totalmente interrati) di tutti i fabbricati utilizzabili per attività continuative.

Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti misurati al perimetro esterno (cioè al lordo di tutti gli elementi verticali quali murature, scale, vani ascensore, ecc.) qualunque sia la loro destinazione d'uso.

9. Sc= Superficie coperta (mq.)

E' l'area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i cornicioni e le gronde, i balconi aperti non collegati verticalmente tra loro, le pensiline non praticabili le parti di edificio completamente sotterranee, i fabbricati accessori per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda purchè siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserita in modo adeguato nella sistemazione esterna, le piscine

le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre domestiche, i piani caricatori in zone produttive, i campi da gioco in genere.

10. Rc = Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie zonale S_z o la superficie fondiaria S_f .

11. Dc= Distacco minimo dai confini (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere dai confini circostanti. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

12. De= Distacco minimo fra edifici (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere fra loro. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

13. De= Distacco minimo dalle strade (m.)

E' la distanza minima in metri degli edifici dal ciglio delle strade, misurata sulla normale al ciglio stesso.

Ai sensi del Codice della Strada, si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, i parcheggi previsti dal Piano delle Regole, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

18. H= Altezza degli edifici (m.)

le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite indicazioni di Piano delle Regole.

L'altezza dei fabbricati viene misurata sulla facciata più alta, dal piano di spiccatto sino all'intradosso della soletta orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile (o agibile per le destinazioni produttive) o dell'intersezione tra facciata e intradosso dello sporto di gronda o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Nel caso di sottotetti abitabili con solette di copertura inclinate, l'intradosso della soletta sarà considerato nel punto d'intersezione orizzontale tra la facciata e l'intradosso dello sporto di gronda. Dette solette di copertura non potranno avere pendenza superiore al 45%.

Per piano di spiccatto si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre alla profondità di m.14 dal ciglio stradale il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di costruzioni in fregio a una via in pendenza, l'altezza si misurerà sulla mezzeria del fronte.

Nel caso di edifici contigui, si misurerà l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

15. V = volume costruibile (mc.)

Si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

In particolare il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, così computate:

- per gli edifici di carattere residenziale o simili: dal piano di calpestio del piano abitabile inferiore all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'intersezione tra facciata e intradosso dello sporto di gronda o della gronda nel caso questa fosse più alta, al lordo di sporti volumetrici come balconi collegati verticalmente fra loro, bowindows; ecc.
- per gli edifici a carattere non residenziale: dal piano di calpestio del piano agibile inferiore (o del marciapiedi stradale nel caso questi fosse a quota inferiore) all'intradosso del piano di copertura o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Per i sottotetti aventi anche solo in parte le altezze minime di abitabilità, purchè tale parte sia superiore a mq.20, il volume viene computato moltiplicando la superficie avente altezza abitabile per la media delle altezze all'intradosso della soletta di copertura di tale parte abitabile.

Dovranno parimenti essere computate nel calcolo del volume le parti di fabbricato interrato eventualmente destinate a residenza, uffici, laboratori, magazzini e depositi in genere, o ad attività produttive, o la cui altezza netta interna sia comunque superiore a m.2,50.

Per soli edifici a carattere residenziale o similare, dal computo dei volumi sono esclusi:

- i porticati aperti al pubblico transito (l'uso pubblico del porticato dovrà essere garantito da atto registrato e trascritto a favore del Comune a cura e spese del richiedente);
- i balconi incassati, quando la profondità del balcone non superi la metà della sua larghezza;
- i piani terreni e quelli seminterrati sottostanti gli edifici, che abbiano altezza netta interna da pavimento a soffitto non superiore a m.2,50 e i locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ad accessori alla residenza;
- i volumi tecnici, per una parte non eccedente il 2% del volume totale autorizzato.

Art.11 - Fattibilità geologica e sismica

L'intero territorio comunale di Colere è stato oggetto di uno studio delle sue peculiari caratteristiche geologiche, ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n°12 e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n° 8/1566; tale studio (GeoTer, 2008) si compone di una relazione illustrativa e di n. 14 tavole tematiche, che documentano analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo, nonché gli aspetti evolutivi e che li riguardano.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classificazioni contenute nella carte di fattibilità geologica di Piano, in scala 1:2.000 e 1:10.000, allegata al Piano delle Regole; esse sono costituite da n. 4 fogli che coprono l'estensione del territorio comunale normata dal PGT di Colere,

In generale, gli ambiti del territorio comunale che rientrano nelle diverse classi di fattibilità e che, dunque, evidenziano in misura diversa problematiche di tipo geologico, idrogeologico o sismico, dovranno essere oggetto di indagini di specifica tipologia a seconda dei casi e a vari gradi di approfondimento e di relazioni geologico-tecniche particolareggiate, predisposte da tecnici abilitati, le quali chiariscano ed esplicitino il tipo di problematica geologica o di pericolosità in essere, nonché gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare o eliminare il rischio, oltreché le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

Oltre agli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di costruzioni e di relative caratterizzazioni geotecniche, per le aree definite "con modeste limitazioni" nelle carte di fattibilità geologica di Piano (Classe 2) è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, individuata la problematica del sito, indirizzi e motivi adeguatamente le scelte progettuali.

Nel caso di aree "con consistenti limitazioni", individuate nelle carte di fattibilità geologia di Piano con la classe 3, i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo di messa in sicurezza o di bonifica dei luoghi, da esaminare da parte della Commissione Edilizia, separatamente da quello edilizio e preliminarmente allo stesso.

Di seguito, più in dettaglio si espongono le indicazioni prescrittive per le attenzioni di carattere geologico e idrogeologico da adottare ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n°12 e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n° 8/1566

11.1 - fattibilità geologica senza particolari limitazioni (classe 1)

Aree per le quali non sono state individuate particolari situazioni di pericolosità geologica; per tali aree quindi le progettazioni e le relative costruzioni sono normalmente sottoposte alle norme contenute nel D.M. 14 gennaio 2008 ovvero, in vigore di regime transitorio, a norme tecniche precedenti, definite ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto milleproroghe").

11.2 - fattibilità geologica con modeste limitazioni (classe 2)

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma dove l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentirne un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere appoggiate dall'effettuazione di accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che dalle normali verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 o le altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 (decreto milleproroghe).

11.3 - fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione alla normalità, tuttavia la tipologia e la consistenza dei fenomeni richiedono interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di opere di difesa e bonifica, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 18.01.2008 o, in alternativa fino al termine del regime transitorio, le altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto milleproroghe");

- per le aree ricadenti in zone di protezione delle sorgenti e dei pozzi è necessaria la valutazione del contesto geologico in riferimento alla vulnerabilità della risorsa idrica in termini di possibile contaminazione e/o di stabilità dei terreni, al fine di evitare ogni danno alla falda sotterranea, alle scaturigini e alle opere di captazione;

- nelle zone dei rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R.

10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

- per le aree interessate da caduta massi si rendono necessari specifici approfondimenti di studio atti a definire con dettaglio i caratteri del fenomeno, le possibili traiettorie di caduta, le energie di impatto dei massi e quant'altro necessario al fine di progettare e realizzare le necessarie opere di mitigazione del rischio (barriere paramassi, reti addossate, spritz-beton, chiodature, bullonature);

- per le aree con forte acclività del terreno devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o realizzare opportune e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e(o) dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 18.01.2008 o in alternativa fino al termine del regime transitorio, le altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto milleproroghe");

- per le aree di bassa soggiacenza della falda idrica o soggette a ristagni d'acqua è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, al fine di progettare e realizzare adeguato sistema di drenaggio, e di tipo geotecnico per la sicura progettazione delle strutture di fondazione, poiché è possibile che debbano essere adottati fondazioni speciali e accorgimenti progettuali per contrastare gli effetti di eventuali cedimenti;

- per l'utilizzo edilizio delle aree in prossimità del ciglio di valle del Pianoro di Colere dovranno prevedersi preventivi lavori per contrastarne l'erosione e il conseguente arretramento, mediante il consolidamento delle ripe sottostanti, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica.

11.4 - fattibilità con gravi limitazioni (classe 4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05 senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo.

Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo Piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente ed attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso.

È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

11.5 - prescrizioni di prevenzione sismica

Colere è classificato in "ZONA 4" di sismicità e pertanto prescrizioni e norme per la nuova edificazione sono da applicarsi solamente agli edifici strategici o sensibili, definiti ai sensi della D.d.u.o. 21 novembre 2003, n.19904. Tali prescrizioni valgono per ogni classe di fattibilità geologica di Piano come precedentemente definita:

a) per gli edifici che ricadono nelle zone di amplificazione sismica Z3 (amplificazioni topografiche) e Z4 (amplificazioni litologiche e geometriche) deve essere svolto un approfondimento di studio di 2° livello, come definito nei Criteri attuativi (D.G.R. 22 dicembre 2005 n.8/1566) comprendente l'effettuazione di specifiche indagini geofisiche in sito per la stima della velocità delle onde di taglio $V_{S(30)}$ con la conseguente valutazione del fattore di amplificazione F_a .

Nei casi in cui F_a calcolato risulta inferiore al valore F_a di soglia, predefinito per il territorio di Colere, come qui di seguito indicato, quest'ultimo è da ritenersi sufficiente per la prevenzione degli effetti di amplificazione sismica locale.

- fattore F_a di soglia per gli edifici da uno a cinque Piani fuori terra:

$F_a = 0.8$ per le rocce, cioè per i suoli di tipo A (D.M.18.01.2008)

$F_a = 1,0$ per i suoli in classe B, C, D ed E (D.M.18.01.2008)

- fattore F_a di soglia per gli edifici più alti di cinque Piani fuori terra:

$F_a = 1.0$ per le rocce, cioè per i suoli di tipo A (D.M. 18.01.2008);

$F_a = 1,5$ per i suoli in classe B, C ed E (D.M. 18.01.2008)

$F_a = 2,5$ per i suoli di tipo D (D.M. 18.01.2008)

Nei casi in cui F_a calcolato risulta superiore a F_a di soglia predefinito per il territorio di Colere (vedi sopra) si deve procedere alle analisi e agli approfondimenti di 3° livello conformemente ai Criteri attuativi (D.G.R. 22 dicembre 2005 n.8/1566) o in alternativa, si devono utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore ("ZONA 3").

b) per gli edifici che ricadono nelle zone Z1 (instabilità dei versanti) indicate dalla retinatura sovrapposta alla Carta di Fattibilità Geologica di Piano deve essere applicato direttamente l'approfondimento di 3°

livello previsto dai Criteri attuativi (D.G.R. 22 dicembre 2005 n.8/1566) o in alternativa, si devono utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore ("ZONA 3").

- c) non è possibile costruire nelle zone Z5 (contatto stratigrafico tra litotipi con differenti caratteri fisico-meccanici) come indicate dagli elementi lineari sovrapposti alla Carta di Fattibilità Geologica di Piano, fatto salvo il caso che si operi in modo da avere un terreno di fondazione omogeneo.

TITOLO II – PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

CAPITOLO 1 – DISTANZE

Art.12 - Distanza tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono stabilite come segue:

- Nelle zone A, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
- Nelle zone B, sia per nuovi edifici che per ristrutturazioni o ampliamento, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima di m.10.
- Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m.7;
 - m.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
 - m.10 per lato per strade di larghezza superiore a m.15.

Per la larghezza stradale si intende la larghezza della carreggiata e propria aumentata di quella dei marciapiedi.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura rispondente all'altezza stessa.

Sono consentite distanze inferiori alle misure prescritte:

- tra fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di Piano di Recupero in zona A dove le distanze possono essere inferiori anche rispetto agli edifici esterni al perimetro di Piano;
- per i locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa;
- per gli interventi relativi a pertinenze o ad impianti tecnologici di edifici esistenti, compresi i volumi tecnici.

Sono inoltre consentite distanze tra le fronti prospicienti delle costruzioni inferiori a quelle prescritte, quando:

- due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue cieche; in tal caso la distanza fra le due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano e comunque non inferiori a m.10;
- due o più fronti di uno stesso edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scale;
- le fronti costituiscano rientranze laterali con una profondità non superiore a metà della larghezza della rientranza.

La distanza di muri di contenimento del terreno da fronti finestrate, a monte o a lato di fabbricati, non può essere inferiore all'altezza dei muri stessi, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

La distanza tra corpi emergenti di uno stesso edificio, nel caso che almeno una delle pareti interessate sia finestrata, non può essere inferiore all'altezza delle pareti stesse, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

Art.13 - Distanza dai confini

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal Piano delle Regole nella zona e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- per le operazioni edilizie che comportino modificazioni di sagome o volumi in zona A, per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
- per i fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente trascritto, la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima prescritta tra fabbricati;
- sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;
- sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;
- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché ciò determini, a giudizio della Commissione per il paesaggio, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- si tratti di recinzioni;
- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni;

o quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente trascritto, la obbligatoria edificazione in aderenza al confine da parte dello stesso oppure qualora si intendano costruire contemporaneamente due edifici aderenti al confine con le stesse caratteristiche architettoniche.

Art.14 - Distanza dalle strade

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai cigli stradali non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal Piano delle Regole nella zona e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze dai cigli stradali inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:

- sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;
- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di Piani attuativi;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di recinzioni;
- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Ai sensi del Codice della Strada, la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, comprese le recinzioni in pali e rete dotate di muretto alla base come le cancellate, se fuori dai centri abitati, devono osservare una distanza minima di m.3,00 dal confine di strade extraurbane secondarie e di m.2,00 se all'interno dei centri abitati, come definiti dal Codice stesso

Le distanze minime tra i nuovi fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari), sono le seguenti:

- m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
- m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

CAPITOLO II - ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art.15 - Destinazioni d'uso

Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A, B, C.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree preedificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di un ambiente di vita qualificato.

In esse potranno essere tuttavia essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza e delle attività produttive;
- alberghi e ristoranti;
- teatri e cinematografi;

- sedi per il divertimento e dello svago;
- sedi attività assistenziali e culturali, di associazione in genere, sedi per l'esercizio delle attività democratiche;
- attività artigianali di servizio che non producano né rumori né odori molesti o nocivi; limitatamente ai Piani interrati o seminterrati od ai Piani terreni, purchè vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, semprechè si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT che risultino privi di autorimesse, queste potranno essere ricavate in interrato anche in corrispondenza delle aree scoperte, purchè abbiano superficie netta non superiore a quella minima di legge, la loro altezza netta interna non superi m.2,50 e le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione dei sovrastanti tappeti erbosi.

Dette autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine, ma non rispetto alle strade né dentro le fasce di rispetto delle strade.

Gli scivoli per l'accesso a dette autorimesse dovranno avere un arretramento minimo di m.3,00 dal ciglio stradale.

Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, fatta eccezione per quelli previsti dal successivo art.17.

Art.16 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali

Le zone residenziali (zona A, zona B, zona C) sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni secondarie ad esse complementari.

E' ammessa nella misura massima del 30% della Slp realizzabile o esistente, riferita a singoli edifici o alla singola unità edilizia in zona A (rappresentata sulla scheda di classificazione degli edifici), la realizzazione di spazi aventi le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- esercizi commerciali di vicinato aventi superficie massima di vendita di mq.150, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi;
- ristoranti e bar, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi;
- studi professionali e commerciali e in genere uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano seminterrato ed al piano terra;
- botteghe artigianali di servizio alle famiglie che non producano disturbo, limitatamente al Piano terra ed al Piano seminterrato e interrato, fatte salve le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.
- attività artigianali di servizio alle funzioni residenziali che non producano né rumori né odori molesti o nocivi limitatamente al piano interrato o seminterrato o al piano terra, purchè i relativi spazi dedicati vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, purché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio e ad una conveniente protezione contro i rumori molesti;

sono esclusi gli insediamenti artigianali di produzione, industriali, allevamenti, stoccaggio di materiali, di prodotti agricoli, di rifiuti.

Per le medie strutture di vendita (superficie di vendita da mq.150 a mq.1.500) esistenti in zona residenziale, si fa riferimento alle Norme Attuative del Commercio allegato al Piano delle Regole.

Nelle zone A, B, C, sono sempre ammessi cambi di destinazione da non residenziale a residenziale.

La destinazione residenziale ammette sia la residenza permanente, sia quella temporanea, sia la residenza individuale, sia quella in comunità, sia quella ricettiva quando esistente.

In zona A le superfici possono essere destinate alle attività secondarie sopra elencate anche a seguito di cambio di destinazione purché la preesistente destinazione non sia residenziale; le nuove destinazioni non dovranno comunque coinvolgere spazi scoperti con depositi, discariche, spazi di lavoro o di vendita.

Tali insediamenti sono comunque soggetti a valutazione dell'impatto urbanistico, che dovrà verificare se sia adeguata la dotazione di parcheggio, riservare particolare attenzione agli accessi allo stesso e valutare la compatibilità del traffico veicolare indotto con le infrastrutture di viabilità esistenti; a tal fine sono sospesi gli effetti della comunicazione d'inizio attività per l'apertura, la concentrazione, l'ampliamento ed il trasferimento degli esercizi di vicinato e deve essere richiesta l'autorizzazione comunale.

I magazzini e i depositi devono essere pertinenti ad attività insediate nella stessa zona A alla data di adozione del PGT.

In zona A ogni cambio di destinazione d'uso, anche non comportante interventi edilizi, deve essere autorizzato dal Comune.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su un edificio non comportano l'adeguamento alle prescrizioni sopra descritte.

Per quanto non definito dal presente articolo, si fa riferimento al regolamento edilizio comunale.

Le autorimesse interrato previste dalla L.n.122/1989 potranno essere costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, fatte salve eventuali prescrizioni del Comune; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indenizzabilità.

Le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze fra costruzioni stabilite dal DM.n. 1444/1968.

In tale caso il Comune potrà subordinare la costruzione di nuove autorimesse ad un intervento di riordino ambientale del fondo; tale intervento dovrà prevedere la ricostruzione con l'accorpamento ad esse di altri manufatti autorizzati esistenti sullo stesso fondo, che siano in contrasto con l'ambiente o che abbiano aspetto precario o fatiscente e che comunque, a giudizio della Commissione per il paesaggio, costituiscano fattore di disordine; tali manufatti dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento autorizzato.

Nelle zone B1 e B2, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sprovvisti di autorimesse e quando queste non possono tecnicamente, a giudizio della Commissione per il paesaggio comunale, essere realizzate né all'interno dell'edificio né interrato, potrà essere autorizzata anche in supero del rapporto massimo di copertura e degli indici volumetrici prescritti, la costruzione di un autorimessa per ogni unità immobiliare avente i seguenti requisiti:

- abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2,50;
- non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- il loro volume non sia superiore a mc.60 per ogni unità immobiliare.

Per l'applicazione del precedente comma, nel caso di fondi interclusi ai quali non è possibile accedere con automezzi, sono considerati autorimesse anche i locali accessori adibiti a deposito di motoveicoli o biciclette, con limitazione del volume a mc.30,00.

Per le autorimesse esistenti al piano terra di un edificio non è ammesso il cambio di destinazione in residenziale se non in caso di costruzione contestuale di autorimessa interrata.

Si intendono interrate le autorimesse il cui estradosso di copertura, senza considerare lo strato di terra prescritto, rimanga al di sotto del piano naturale di campagna o fuoriesca fino ad un massimo di m.0,30

Il solaio di copertura delle autorimesse interrate dovrà essere coperto da uno strato di terra di coltivo per la formazione di tappeto erboso e la piantumazione con arbusti, ad esclusione della superficie necessaria alla formazione di percorsi, di spazi di sosta e di aerazione.

Per ogni zona omogenea a destinazione residenziale sono fissati indici massimi di edificabilità (If o V definito, H).

Il Comune può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del PGT, purché lo consenta l'indice di altezza massima consentita, relative alla zona di cui l'intervento ricade.

Dove la regolamentarietà riguarda la distanza da una strada, l'autorizzazione al sopralzo è subordinata al nulla osta dell'Ente, proprietario della strada ed alla stipulazione di una convenzione, debitamente registrata e trascritta, che sancisca il non indennizzo del sopralzo eseguito in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedano la demolizione del fabbricato.

In zona C la concreta utilizzazione a scopo edificatorio delle superfici comprese in PA è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal Documento di Piano indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di Piano attuativo.

Salvo quanto previsto all'art.17, non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio della licenza d'uso.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge.

Art.17 - Costruzioni accessorie in zone a destinazione residenziale

Nelle zone residenziali B, in aree utilizzate a giardino di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammessa, senza computo di volume e superficie coperta, la costruzione di elementi di arredo come chioschi, piccole serre, pergolati, ecc. intesi come costruzioni accessorie o costituenti pertinenze di edifici esistenti.

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino, pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali sistemate a giardino purché abbiano i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale

- trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
- distino almeno m.3 dai confini o siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti a confine, fermo restando il rispetto del D.M. n.1444/68;
 - abbiano altezza media esterna massima di m.2,50 e occupino una superficie non superiore a mq.9,00;
 - abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.
- Nelle zone B3 le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq.30,00.
- Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non provvisoria perché dovuta alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.
- Nelle zone residenziali non è neppure ammessa la costruzione di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti come pollai, conigliere, ecc.

Art. 18 - Zone A – nuclei di antica formazione

18.1 - Generalità

Il PRG nella tavola di azionamento individua il perimetro dei nuclei di antica formazione comprese le aree circostanti che si considerano parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani così perimetrati.

Entro tale perimetro, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione di PGT, saranno ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni e ristrutturazioni con finalità di conservazione e recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio, anche mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78; sono vietate nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzioni, ad eccezione degli edifici giudicati in contrasto col contesto architettonico e ambientale di cui all'art.18.2.3 comma d) e delle specifiche previsioni contenute nelle schede di intervento.

Il perimetro degli insediamenti della zona A, costituisce individuazione delle Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Gli interventi sugli edifici e sugli spazi urbani esistenti compresi nel perimetro della zona A devono attenersi a criteri di recupero diretti a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico, architettonico e ambientale, consentendone la lettura, integrandone e trasmettendone i valori; rientrano in tali criteri anche gli elementi di valore scultoreo pittorico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo della cultura materiale dei luoghi e del vivere.

18.2 - Salvaguardia e riqualificazione dell'ambiente urbano e naturale

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme ed in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il quadro ambientale, devono essere progettati e realizzati in modo da:

- inserirsi in maniera corretta e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifica caratterizzazione;
- contribuire alla riqualificazione e ad una più ordinata conformazione delle zone degradate;
- conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

Dei criteri sopra elencati, si deve sempre tenere conto sia nella fase di progettazione, sia nell'asseverazione da parte del tecnico progettista in caso di Denuncia di Inizio Attività, sia nell'esame istruttorio e nella formazione del parere sui progetti da parte del responsabile del procedimento o della Commissione per il paesaggio.

La scelta dei colori delle facciate e delle relative finiture sarà effettuata dall'ufficio tecnico comunale sulla scorta di adeguata campionatura predisposta dal costruttore; se vigente, sarà il Piano del Colore (o altro strumento affine) a determinare le possibili scelte.

Le insegne devono essere consone al carattere della zona; è comunque vietata l'installazione di insegne luminose a cassonetto o a caratteri scatolati, mentre è consentita l'illuminazione esterna di insegne dipinte su facciata o costituite da pannelli Piani da installare su facciata.

La forma, le dimensioni e l'aspetto estetico della pubblicità e della segnaletica stradale, devono essere sottoposte a preventivo parere del Responsabile del servizio che, anche su eventuale parere della Commissione per il paesaggio, ne verificherà l'ambientazione in relazione al luogo nel quale devono essere collocati.

Le insegne a bandiera non sono consentite, tranne quelle di limitate dimensioni, di tipologia e simbologia unificata (farmacie, telefoni pubblici, tabacchi ecc.) o quelle per caratteristiche attrezzature di tipo ricettivo (alberghi, ristoranti, trattorie, ecc.) che possiedano significativi valori artistico e storico - ambientali.

Dove tecnicamente possibile, le tubazioni, le canalizzazioni elettriche e telefoniche e dell'illuminazione pubblica e le apparecchiature complementari devono essere realizzate con impianti interrati o sottotraccia.

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di impossibilità

tecnica, le parti esterne dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

18.1.2 - Spazi esterni ai complessi edilizi

In sede di attuazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, il Comune potrà stipulare convenzioni con i privati al fine di consentire e regolamentare l'accessibilità pubblica agli spazi esterni aventi valenza urbanistica e ambientale di carattere generale.

Non è consentito suddividere con recinzioni fisse gli spazi unitari interni di cortili; nel caso in cui queste preesistessero alla data di adozione del PGT, esse dovranno essere eliminate, anche parzialmente, in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Nei casi di recinzioni in comproprietà, dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo di impegno alla futura demolizione contestualmente ad analogo intervento da parte del confinante.

18.1.3 - Autorimesse e locali accessori

In zona A le autorimesse, anche di tipo collettivo e se tecnicamente possibile, devono essere realizzate completamente interrate (sotto la linea di andamento naturale del terreno) ovvero se realizzate nei locali siti al Piano terreno dei fabbricati, subordinatamente all'osservanza di criteri di coerenza architettonica con le facciate interessate e col contesto ambientale.

Per gli edifici di particolare pregio di cui all'art.18.2.3 commi a) e b), l'introduzione di autorimesse potrà avvenire solamente se l'intervento non comporterà una alterazione delle caratteristiche delle facciate e della coerenza architettonica tra le stesse e l'organizzazione funzionale e distributiva interna all'edificio.

La rampa di accesso alle autorimesse non deve superare la pendenza del 20% e deve prevedere la realizzazione di una zona di stazionamento, in corrispondenza dell'innesto sulle strade di pubblico transito, avente profondità non inferiore a mt. 4,00 e pendenza non superiore al 5%.

Qualora le caratteristiche fisiche del suolo o la particolare conformazione dell'area d'intervento determinino l'impossibilità alla realizzazione di autorimesse interrate, sarà possibile sottoporre al Comune il progetto di costruzione di autorimesse parzialmente o totalmente fuori terra al fine di concordare la soluzione migliore d'inserimento ambientale.

E' consentita la realizzazione di nuovi locali accessori e autorimesse fuori terra nel caso di ricostruzione di manufatti fatiscenti o in contrasto ambientale giuridicamente e di fatto esistenti; in tali casi è prescritto l'impiego di tetti a una o due falde in pendenza con copertura in coppi, ardesie o tegole di cemento color antracite, su struttura completamente lignea, murature intonacate o a raso-pietra, serramenti in legno e serrande rivestite in legno, nei limiti di superfici o di volumi preesistenti.

La ricostruzione degli edifici accessori come sopra indicati, oltre che a finalità di ridisegno architettonico dovrà perseguire il recupero delle superfici originarie dei cortili e degli spazi a verde; i nuovi manufatti dovranno pertanto essere collocati in posizioni più defilate, consentendo la visione di parti di edifici o di aree libere di particolare valore storico, architettonico e ambientale la cui sistemazione deve essere obbligatoriamente attuata contestualmente agli interventi di ricostruzione di cui al presente capoverso.

Ove tecnicamente possibile, e compatibilmente con i criteri di cui ai capoversi precedenti, i nuovi manufatti dovranno essere disposti lungo il perimetro esterno del lotto; le caratteristiche di finitura degli elementi a vista dovranno privilegiare obiettivi di mimesi dei nuovi manufatti.

Gli edifici accessori realizzati dopo il 6/8/1967 e privi di autorizzazione o di sanatoria sono destinati alla graduale demolizione, senza recupero della volumetria; per essi sono ammessi solamente interventi di ordinaria manutenzione.

18.1.4 - Definizione del termine "abbaino"

Per gli interventi edilizi da effettuarsi nella zona A, anche ai fini dell'applicazione della normativa regionale sul recupero dei sottotetti esistenti (LR.n.12/2005), si definisce abbaino la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione di aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale in cui si trovano.

Per la loro realizzazione all'interno dei perimetri della zona A si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda le cui dimensioni in larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari a garantire l'installazione di finestratura di dimensioni corrispondenti al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Diverse sagomature potranno essere consentite solamente per motivate e rilevanti motivazioni di carattere architettonico e ambientale, su espressa deroga concessa dal responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione per il paesaggio, in ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestre continue, o comunque tali da determinare un aumento dell'altezza per superfici superiori al 30% della superficie utile di ciascun locale in cui si intendono realizzare gli abbaini.

18.2 - Interventi sugli edifici

- Generalità

Gli edifici entro il perimetro di ogni nucleo di antica formazione, così come delimitati dalle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono classificati in funzione del grado di coerenza con il contesto architettonico ed ambientale secondo le categorie indicate al successivo art.18.2.3. che specifica le modalità

e i limiti di intervento.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno comunque mirare a restituire un assetto tipologico e morfologico coerente con l'impianto urbanistico-edilizio del tessuto storico, utilizzandone gli elementi caratterizzanti.

E' vietato l'impiego di materiali, finiture e tecniche costruttive estranee alle caratteristiche originarie degli antichi edifici, o comunque estranee ai modi del costruire storicamente consolidatisi nei centri storici.

La progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, dovranno tenere in considerazione le stratificazioni storiche intervenute sugli edifici o su porzioni di essi, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, e dovranno essere condotte nel rigoroso rispetto dei valori architettonici espressi dagli antichi edifici.

Per gli interventi di cui alle lettere c/d dell'art.27 della LR.12/2005, è obbligatoria la contestuale eliminazione delle superfetazioni esistenti di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, ecc.)

Gli interventi sugli antichi edifici dovranno valorizzare gli elementi strutturali che ne identificano l'impianto originale, e gli elementi architettonici, ambientali, artistici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede esecutiva, garantendone la salvaguardia e la conservazione con opportune previsioni progettuali; per tali interventi, possono essere autorizzate o prescritte opere in parziale deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene quando queste siano finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione di beni architettonici e del patrimonio edilizio esistente, ove riconosciuti di importante valenza ambientale da parte della Commissione per il paesaggio, e comunque producenti evidenti e significative migliorie igieniche ed edilizie.

Gli interventi sulle facciate degli antichi edifici dovranno sempre essere riconoscibili; potranno essere ricostruite solo porzioni essenziali al mantenimento ed alla conservazione del complesso edilizio, e alla comprensione di episodi architettonici, previa integrazione del progetto con adeguata documentazione, ed esecuzione dei lavori con impiego di materiali, tecniche o sistemi costruttivi propri della tradizione locale.

In sede di rilascio della Permesso di costruire o DIA, previo parere della Commissione per il paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, l'ingombro volumetrico, il carattere architettonico e le finiture degli edifici oggetto di trasformazione e di quelli da ricostruire, quando questi prospettino anche parzialmente su strade o piazze o si trovino in vicinanza di edifici o nell'ambito di complessi di interesse collettivo o di pregio artistico, storico, ambientale.

Per gli interventi in cui è ammessa la ricostruzione (art.18.2.3 comma d), i tipi edilizi dovranno essere coerenti con quelli di valore storico caratterizzanti l'area oggetto di intervento, con mantenimento delle volumetrie, delle altezze in gronda e in colmo preesistenti; solamente in caso di coperture piane o di modesta pendenza di ultimi Piani già abitabili, è consentita la modifica delle quote sopra indicate fino all'ottenimento delle pendenze del tetto strettamente necessarie alla posa dei manti di copertura ammessi dalle presenti norme, con formazione di struttura inclinata avente altezza netta interna in gronda, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, non superiore a m.2,00.

Per tutti gli altri tipi di intervento l'altezza massima ammissibile è considerata quella esistente alla data di adozione della nuova normativa sui centri storici, fatta eccezione per le previsioni di sopralzo espressamente contenute nelle prescrizioni delle schede di intervento.

- Piano di recupero (PR1)

La planimetria d'azonamento del Documento di Piano e del Piano delle Regole individua il perimetro di una zona compresa nella zona A2 da sottoporre a un Piano attuativo definito Piano di Recupero finalizzato al miglioramento della situazione ambientale dell'area caratterizzati dalla presenza disordinata di manufatti costituenti superfetazioni e in contrasto con l'ambiente.

Gli interventi ammessi consistono nella possibilità di demolizione, spostamento e/o accorpamento dei manufatti stessi in un nuovo volume, anche a destinazione residenziale, aumentato del 15% rispetto a quello preesistente demolito e con altezza massima di m.7,50, sempre che si tratti di volumetrie autorizzate o condonate o comunque giuridicamente esistenti.

Lo stesso volume maggiorato potrà essere utilizzato per ampliamenti e sopralzi nell'altezza massima di m.10, di edifici compresi nella zona A2 che siano definiti come "edifici privi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale" e "edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale"

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione, se non riutilizzate per la ricostruzione, devono essere sistemate adeguatamente.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del preesistente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Gli interventi descritti sono estesi a eventuali edifici in contrasto ambientale, fatiscenti e dall'aspetto precario, non individuati in azonamento ma che risultino esistenti per vetustà o in quanto autorizzati o condonati.

18.2.1 - Singoli elementi architettonici incongrui

Gli elementi architettonici incongrui sono generalmente costituiti da contorni, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza con l'ambiente storico-architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

In occasione degli interventi di cui alle lettere b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005 nell'ambito delle prescrizioni di Permesso di Costruire, dovrà essere prevista la demolizione o la rimozione di tali elementi incongrui.

E' comunque vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.); laddove già realizzate ne è obbligatoria la rimozione o la loro sostituzione con caratteristiche conformi ai criteri generali di cui all'art.18.2.

18.2.2 - Singoli elementi di pregio architettonico

I singoli elementi di pregio architettonico presenti negli edifici e indicati sulle schede di classificazione degli edifici (finestre, portali, barriere, inferriate, murature ecc.), ancorché collocati su edifici privi di valore architettonico o in contrasto, devono essere conservati e salvaguardati, e gli interventi sulle facciate degli edifici su cui si trovano devono essere condotti con opportuna cautela, ricercando e riportando in evidenza eventuali ulteriori elementi di pregio non visibili di cui essi costituiscono indizio.

18.2.3 - Classificazione degli edifici e modalità specifiche di intervento

a) Edifici di particolare valore storico - architettonico - ambientale

Sugli edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs.n.490/1999, nonché quelli giudicati di particolare valore storico, architettonico, ambientale, sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lettere a/b/c dell'art.27 della LR.12/2005.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei valori architettonici espressi dagli edifici, tenendo in considerazione le stratificazioni storiche intervenute anche su porzioni di edificio, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, con particolare riguardo alle caratteristiche delle facciate.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli elementi tipologici, morfologici, funzionali distributivi e strutturali che hanno determinato la classificazione, riportati nelle rispettive schede di analisi, e dovranno salvaguardare la coerenza tra le caratteristiche di facciata e l'organizzazione distributiva e funzionale degli interni.

Tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs.n.490/1999 sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

b) Edifici di pregio architettonico ambientale di valore esemplare per la presenza di alcuni elementi tipologici e morfologici nel contesto del disegno delle facciate, o con presenza di elementi architettonici e decorativi di valore assoluto.

Sugli edifici giudicati di valore esemplare o comunque contenenti elementi architettonici e decorativi di valore assoluto, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, subordinatamente alla contestuale salvaguardia dell'integrità degli elementi tipologici, morfologici e costruttivi che hanno determinato il loro inserimento in questa classe di valutazione .

A tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica analisi dello stato attuale e da una dettagliata e specifica proposta di conservazione di tali elementi con divieto di demolizione delle parti di riconosciuto valore.

c) Edifici privi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale

Per tutti gli edifici privi di significativi elementi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, con divieto di totale demolizione e ricostruzione.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati dovranno essere rispettati i criteri generali di cui agli artt. 18.2, 18.2.1. e 18.2.2.

d) Edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale.

Per gli edifici giudicati in contrasto con il contesto architettonico e ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d/e dell'art.27 della LR.12/2005.

Ove espressamente indicato dalle schede di analisi e intervento, saranno altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione sia con rispetto dei limiti delle volumetrie preesistenti sia con incremento d'incentivazione, da attuarsi secondo i criteri indicati nell'art.18.2 e nei paragrafi successivi del presente articolo.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo potranno essere effettuati in modo graduale nei limiti e criteri indicati al quarto comma del presente punto, e dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico; la progettazione degli interventi su edifici isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

Sulla scorta di conforme parere della Commissione per il paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali descritti al comma precedente, siano funzionali alla valorizzazione di disegni architettonici di rilevante qualità formale esistenti, da documentare e illustrare con approfondita relazione tecnica.

Ad eccezione dei soli interventi di ordinaria manutenzione, l'entità delle demolizioni, sostituzioni, adeguamenti degli elementi in contrasto dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo le porzioni interessate a vario titolo da interventi edilizi; in ogni caso dovrà essere perseguito l'obiettivo di un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto suddivisioni di intervento non tecnicamente giustificabili, e dovranno comunque essere demolite le superfetazioni di epoca recente nei casi di intervento di cui alle lettere c/d/e dell'art.27 della LR.n.12/2005.

18.3 - Interventi sugli spazi aperti - Generalità

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi sugli edifici di cui alle lettere a/b/c/d/e dell'art.27 della LR.n.12/2005 dovranno essere tenute in considerazione le relazioni dimensionali, funzionali, storiche e ambientali tra edifici e spazi aperti che ne costituiscono pertinenza.

Pertanto ad ogni tipo di intervento prescritto per ogni edificio dal Piano delle Regole viene prescritto lo stesso tipo d'intervento, tra i tipi d'intervento sugli spazi aperti descritti e articolati al successivo art.18.3.2.

In generale dovrà essere perseguito un obiettivo di valorizzazione dei disegni e degli elementi caratterizzanti; (i percorsi, gli elementi di arredo, le aree a verde, ecc), e di contemporanea rimozione di tutti gli elementi e le sistemazioni estranee alla natura ed alla tipologia dello spazio aperto.

Su parere della Commissione per il paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda il disegno planimetrico, il carattere architettonico e le finiture di eventuali elementi di arredo e piccoli volumi tecnici da installare sulle proprietà private, ammessi nei limiti fissati per la ristrutturazione al punto d-3 di cui al successivo art.18.3.2.

Gli interventi su spazi aperti vincolati ai sensi del D.Lgs.n.490/1999 sono soggette a concessione o autorizzazione, previa autorizzazione da parte degli Enti competenti.

In caso di rinvenimenti di resti archeologici, ove ne siano accertati dalla competente Soprintendenza valore e qualità rilevanti, è fatto obbligo di operare tutte le scelte progettuali idonee alla preservazione dei resti rinvenuti.

18.3.1 - La sistemazione degli spazi aperti

a) Gli spazi pubblici

La sistemazione degli spazi pubblici, oltre a perseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano e di ricostituzione di una relazione materica, dimensionale e funzionale con gli edifici e le aree che si affacciano su tali spazi, dovrà mirare a riproporre ordinamenti e gerarchie che ne accrescano il livello di riconoscibilità funzionale, architettonica e culturale.

Essi dovranno pertanto ridisegnare i luoghi pubblici di incontro, transito, sosta, svago, all'interno dei centri storici, attribuendo al transito veicolare spazi e percorsi strettamente necessari a garantire l'accessibilità ai vari luoghi di sosta interni agli edifici, ed ai servizi di pubblico interesse interni al perimetro dei centri storici.

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere confinate in ambiti individuati puntualmente e integrati in progetti di ridisegno nell'ambito urbanistico-edilizio che li comprende.

Le pavimentazioni dovranno preferibilmente utilizzare materiali e modalità di posa affini alla tradizione locale, o comunque in grado di integrarsi efficacemente con il contesto ambientale e architettonico.

I percorsi inseriti nelle aree verdi dovranno comunque consentire un adeguato grado di fruibilità in relazione alle caratteristiche intrinseche delle singole aree, badando nel contempo a non alterarne il valore naturalistico e paesaggistico nella sua integrità e unitarietà.

Gli elementi di arredo urbano dovranno contribuire ad assicurare un elevato livello di fruizione e di riconoscibilità del sito; per conseguire questo obiettivo dovranno essere utilizzati preferibilmente elementi realizzati con materiali e finiture affini ai materiali prevalenti nella cultura materiale consolidata.

L'inserimento di eventuali elementi di particolare valenza architettonica e/o artistica sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio riferito all'intero contesto in cui lo spazio aperto è inserito, rimanendo comunque ammessa la realizzazione di installazioni temporanee.

Le indicazioni di sistemazione degli spazi pubblici contenute nelle tavole di azionamento di variante hanno valore indicativo e di indirizzo per le progettazioni esecutive.

b) Gli spazi privati

La sistemazione degli spazi privati deve essere rivolta a riattribuire a tali aree la funzione di disegno urbano e la valenza ambientale che ne hanno caratterizzato il disegno e le funzioni originarie.

Le aree di uso comune dovranno essere ricondotte a un disegno unitario, caratterizzato dalla specificità di funzioni (sosta veicoli, percorsi, verde, socializzazione);

Eventuali marciapiedi lungo i fronti degli edifici, da realizzarsi esclusivamente con materiali lapidei, potranno essere previsti solamente nell'ambito di un ridisegno generale delle aree esterne, ponendo particolare attenzione alle modalità di superamento dei dislivelli; lungo i fronti stradali la loro ammissibilità è subordinata

ad una verifica di compatibilità con le condizioni di sicurezza della circolazione e con le caratteristiche ambientali del nucleo storico.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e assoggettate a interventi conservativi.

In occasione di interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione degli spazi aperti, di cui al successivo art.18.3.2, è obbligatoria la contestuale demolizione o rimozione delle strutture e degli elementi, anche a carattere provvisorio, in contrasto con i criteri generali di compatibilità architettonica e ambientale contenuti nel presente articolo e negli artt.18.3 e 18.5 nonché privi di autorizzazione edilizia; in caso di strutture ed elementi precedentemente autorizzati, per i soli interventi di ristrutturazione dovrà essere presentato un progetto di adeguamento ai criteri generali sopra citati.

c) Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive deve essere adeguato alle prescrizioni generali ed ai criteri di cui all'art.18.5 delle presenti norme.

Per le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati, è prescritto l'uso dei seguenti materiali: il porfido, i ciottoli, il cotto e la pietra a spacco o taglio nei tipi e con le modalità di posa ricorrenti nella zona il pietrischetto; per le zone sottoposte a intenso traffico veicolare, o soggette a particolari condizioni ambientali che sconsiglino i materiali sopra indicati, sarà ammesso l'asfalto.

Per le strutture verticali eventualmente comprese entro gli spazi aperti, sono ammessi la pietra, il mattone intonacato, il ferro; sono inoltre ammessi il legno e il ferro per le strutture portanti delle loro coperture, le ardesie o i coppi di recupero per le coperture, il rame e la lamiera preverniciata di colore scuro per le gronde e i pluviali; le murature saranno di norma intonacate (totalmente o a raso-pietra) con malta a base di calce, e l'utilizzo di pietrame a vista sarà consentito solamente per particolari e motivati interventi architettonici da mettere in relazione col contesto architettonico e ambientale.

18.3.2 – Definizione degli interventi sugli spazi aperti

- Manutenzione

Sono gli interventi che riguardano opere esterne alle unità edilizie e che prevedono la riparazione, il rinnovo e la sostituzione di elementi degradati ed intendono ridare efficienza funzionale e ambientale agli spazi aperti, confermando i caratteri storici, architettonici e ambientali dello spazio attraverso l'uso di materiali e tecniche storicamente consolidate, con contestuale eliminazione dei materiali incongrui.

Opere consentite nell'ambito della manutenzione

Nell'ambito della manutenzione sono consentite opere che riguardino:

- a-1 la riparazione degli elementi di finitura dello spazio inedificato, di intonaci, impianti e reti tecnologiche.
- a-2 il mantenimento dell'area in stato di efficienza, comprendente le normali operazioni colturali sulle aree a verde e sulla vegetazione, e l'adeguamento o l'integrazione degli impianti tecnologici, la riparazione di recinzioni, parapetti, ringhiere o simili.
- a-3 la conservazione di piccole strutture e costruzioni di valore storico e ambientale.
- a-4 il ripristino di pavimentazioni esistenti mediante l'utilizzo di materiali originali, della vegetazione autoctona o la sostituzione di parte della vegetazione senza che ciò comporti mutamenti dell'assetto generale dello spazio aperto oggetto di intervento.
- a-5 la sostituzione delle pavimentazioni di parti comuni prive di valore storico o in contrasto con i criteri di cui al punto c) dell'art 18.3.1, utilizzando materiali tradizionali.
- a-6 il consolidamento del terreno senza variazioni delle quote originali.
- a-7 la demolizione di superfetazioni o costruzioni precarie non inserite ambientalmente, o estranee all'impianto storico dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

- Restauro

Sono gli interventi che propongono la conservazione delle caratteristiche storiche, strutturali e ambientali degli spazi aperti considerati nella loro unitarietà, migliorandone la funzionalità complessiva mediante la riorganizzazione distributiva, parchi e giardini compresi.

Opere consentite nell'ambito del restauro

Sono consentite le opere che riguardano:

- b-1 la conservazione delle aree pavimentate secondo la struttura attuale;
- b-2 il ripristino dei percorsi all'interno degli spazi verdi e della vegetazione;
- b-3 il consolidamento delle strutture di sostegno presenti all'interno dell'area e al suo perimetro (muri, scale) mediante utilizzo di materiali costitutivi originali o tipici;
- b-4 gli interventi di sostituzione con pavimentazioni impermeabili, per una quota non superiore al 10%, degli spazi a verde o in terra battuta; è inoltre ammessa la variazione dell'impianto distributivo dello spazio aperto per un massimo del 50% della superficie totale dell'area libera.

- Risanamento conservativo

Sono gli interventi di recupero e ripristino degli spazi originali attraverso opere anche di tipo innovativo, tesi a dare un assetto compositivo e ambientale che non pregiudichi gli impianti e i valori storico-ambientali ancora rilevabili.

Opere consentite nell'ambito del risanamento conservativo

Nell'ambito del risanamento conservativo è consentito:

- c-1 la ricomposizione dello spazio aperto all'interno di un disegno unitario che preveda il mantenimento di almeno il 70% delle superfici in terreno vegetale esistenti;
- c-2 la sostituzione di terreno vegetale con pavimentazioni impermeabile fino a un massimo del 30% della superficie, utilizzando materiali tradizionali di cui alla "Guida" allegata;
- c-3 la realizzazione di parcheggi seminterrati, interrati o superficiali che occupino fino al 40% della superficie totale dello spazio aperto.
- c-4 la rettifica della sagoma dello spazio aperto, l'inserimento di aree pubbliche o collettive per la formazione di transiti per passaggi pedonali aperti di collegamento.
- c-5 la realizzazione di aree di sosta scoperte, nei limiti dei rapporti tra aree pavimentate e aree permeabili di cui ai punti c-1 e c-2.

- Ristrutturazione

Sono da considerare di ristrutturazione gli interventi tesi ad una modificazione dello spazio aperto che facciano ricorso a interventi innovativi o sostitutivi degli spazi originari anche attraverso modifiche funzionali. I progetti degli interventi di ristrutturazione degli spazi aperti devono obbligatoriamente comprendere l'intera unità spaziale e seguire gli indirizzi forniti dalle presenti norme.

Opere consentite nell'ambito della ristrutturazione

Nell'ambito della ristrutturazione sono consentiti:

- d-1 gli interventi di sostituzione del terreno con pavimentazioni impermeabili fino a un massimo del 50 % dell'area totale dello spazio aperto;
- d-2 la realizzazione di parcheggi interrati, seminterrati o superficiali fino a un massimo del 60 % della superficie totale dello spazio aperto;
- d-3 la realizzazione di elementi di arredo anche coperti (gazebo, edicole) o piccoli volumi tecnici, (depositi attrezzi, barbecue) purché realizzati con strutture appoggiate sul terreno e facilmente amovibili, e con l'impiego di materiali usualmente impiegati (legno, ferro, tende in tessuto, ecc.) all'interno di un progetto unitario, per ingombri complessivi comunque non superiori a mq.7 e con altezza massima non superiore a m.2,50.
- d-4 l'inserimento di aree pubbliche o collettive per la formazione di transiti per passaggi pedonali aperti di collegamento o di raccordo e di spazi commerciali interni agli isolati.

18.5 - Guida degli elementi ricorrenti nei nuclei di antica formazione

La guida si riferisce alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici storici, ed è principalmente rivolta a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

- Finitura delle superfici murarie di facciata
- Portici, androni, loggiati
- Balconi
- Scale esterne
- Coperture
- Zoccolatura
- Materiali lapidei
- Finestre, vani, davanzali
- Inferriate
- Serramenti
- Porte, portoncini, ingressi
- Vettrine
- Impianti tecnologici
- Soppalchi
- Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni
- Pavimentazione di cortili
- Recinzioni

a) - Finitura delle superfici murarie di facciata

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- 1) intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
 - intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc)
 - intonaco bianco con tinteggiatura a calce (sialbatura)

- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

- 2) intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietrame di fattura non particolarmente pregevole, o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto Piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

- 3) intonaco stollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di pietrame.

Le murature tradizionali in pietrame a vista devono essere mantenute; gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

Non è ammesso lasciare a vista tratti di muratura che già non lo fossero o per i quali fosse prescritto il mantenimento a vista, salvo il rinvenimento di tessiture murarie di particolare pregio

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati

Le decorazioni a bugne nonché eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservate o ripristinate

b) - Portici, androni, loggiati

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Nel caso di realizzazione di nuovi porticati, questi dovranno essere realizzati con pilastri in muratura con architrave od arco a tutto sesto o ribassato, intonacati e con l'esclusione di impiego di nuovi elementi in pietra naturale o artificiale o di elementi decorativi come mattoni a vista ecc.

c) - Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti; eventuale deroga a tale divieto ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, escluse quelle prospettanti su spazi pubblici, e di riqualificazione di ambiti degradati.

La formazione di nuovi balconi è ammessa solamente per edifici privi di valore architettonico o in contrasto col contesto; per gli edifici di pregio architettonico la valutazione di ammissibilità sarà effettuata dalla Commissione per il paesaggio in relazione al grado di coerenza col contesto architettonico esistente ed alle esigenze di salvaguardia di peculiari caratteristiche delle facciate interessate.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale .

In tutti gli altri casi i parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc.

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, o satinato di colore scuro.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

d) - Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti; l'eventuale formazione di nuove aperture o luci nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

Le scale esterne esistenti, se giudicate di pregio, sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili; è ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il Piano terra e il Piano primo.

La formazione di nuove scale esterne, da piano terra al primo piano, e la copertura o la chiusura di quelle

esistenti, con materiali compatibili con il contesto, è ammessa solamente per edifici privi di valore architettonico o in contrasto col contesto.

e) - Copertura degli edifici

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza tra il 30% e il 35% e con manto di copertura in ardesie, tegole di cemento di colore grigio antracite e di sagoma affine alle coperture in ardesia, in tegola a canale in laterizio (coppi), in lamiera di piombo, di rame, di zinco e leghe metalliche di colore grigio in forma di larghe doghe piane, con l'esclusione di altri materiali o forme.

E' prescritto il recupero delle ardesie e dei coppi esistenti in buono stato di conservazione, da riutilizzare nello strato superiore della copertura.

E' ammesso, per edifici o corpi a forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati in muratura intonacata come le facciate in mattoni, o di tipo prefabbricato in laterizio di forma esclusivamente circolare, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto: è ammessa esclusivamente l'apertura di abbaini (vedi art.18.1.4) di lucernari, di forma rettangolare o quadrata di dimensione non superiore a m.0,70 di base per 1,20 di altezza complanari alla falda, nei limiti di 1/20 della superficie della falda stessa, non visibili dagli spazi pubblici.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato con trattamento protettivo.

Se coerente con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata; è vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Nei casi in cui i pluviali si trovino in corrispondenza di spazi pubblici, il tratto terminale al piede, per l'altezza minima di m.2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti; negli altri casi deve essere realizzato con apposito elemento in ghisa.

f) - Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque leggermente differenziato dal colore del fondo della facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al Piano terreno e deve riguardare l'intero; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria di Sarnico o pietre di analoga tonalità cromatica, con spessore minimo di cm.4 e con lavorazione della superficie spuntata o a Piano di sega bocciardata.

g) - Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc) sono soggetti a vincolo di conservazione, sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'impiego dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati; per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di congruità architettonica nei confronti dell'intera facciata.

I davanzali devono avere uno spessore minimo di cm.15 con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura.

h) - Finestre: vani, davanzali

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Per i davanzali delle finestre di nuova formazione è ammesso l'utilizzo di elementi in pietra o legno ove ciò costituisca elemento ricorrente sulla facciata oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai Piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate E' ammessa l'apertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc) dell'antico vano
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico- artistico complessivo

dell'edificio;

- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

I contorni in legno esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti irrimediabilmente degradate e non recuperabili, .

i) - Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere a disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale, le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile"

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

l) - Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammessi gli antoni realizzati con tavole in legno, di larghezza non inferiore a cm.16, o le persiane esterne ad ante a stecche, eventualmente smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere sull'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, soprattutto se prospettati su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche interne.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere sull'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile".

E' vietato l'utilizzo di monoblocchi che integrano il serramento con il sistema d'oscuramento e di oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane di qualunque materiale).

m) - Porte, portoni, ingressi

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

I portoni e portoncini di nuova realizzazione devono essere realizzati in legno con disegno ispirato a tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti, non dovranno comunque essere visibili eventuali telai metallici.

Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera soprastanti gli ingressi) sono soggette a vincolo di conservazione.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc, nelle spalle in pietra delle aperture.

n) - Vetrine

Negli edifici dove è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine con luci di dimensioni superiori a m.3,00 per altezza m.3,00, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc.

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento.

Sono ammesse le serrande purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro entrambi con verniciatura coprente opaca o satinata.

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.

o) - Impianti tecnologici

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il

disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.)

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata, ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

p) - Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, purché realizzati con strutture lignee o metalliche, mediante interventi reversibili.

La realizzazione dei soppalchi deve dar luogo a spazi abitabili o comunque praticabili, aventi altezza media non inferiore a m.1,80.

q) - Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni

Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture e decorazioni pittoriche, fatti salvi gli obblighi di segnalazione alla competente Soprintendenza, si dovrà operare per salvaguardare e conservare quanto rinvenuto, adeguando le previsioni progettuali alle esigenze insorte.

r) - Nuovi elementi in aggetto

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge; in tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato col disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

s) - Le facciate: interventi di ridisegno

Negli interventi di conservazione e ridisegno delle facciate, nonché in quelli di adeguamento a esigenze di redistribuzione interna dei locali e degli alloggi, dovranno essere salvaguardati i seguenti criteri generali:

- le facciate dovranno garantire un equilibrato rapporto fra le parti cieche (murature) e le aperture (finestre, loggiati, portici, arcate), contenendo queste ultime entro allineamenti coerenti con l'impianto strutturale dell'edificio (orizzontale e verticale) e con l'impianto funzionale interno dell'edificio stesso, mantenendole comunque ad adeguata distanza dagli spigoli estremi delle facciate; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla distribuzione delle aperture in riferimento alla tipologia edilizia cui l'edificio si riferisce.
- La presenza di elementi strutturali o di collegamento esterno alla muratura di facciata (scale, sostegni, ballatoi ..), qualora costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della stessa, devono essere salvaguardati e riconfermati, anche se non destinati (in tutto o in parte) alla funzione originaria, con interventi idonei a mantenere il ruolo svolto attualmente nel disegno di facciata.
- La profondità di porticati e logge aperte dovrà essere maggiore o uguale ai 2/3 dell'altezza del Piano per gli edifici privi di valore storico-ambientale oggetto di riqualificazione; per gli altri edifici, ove esistenti, si confermano le profondità attuali.

t) - Pavimentazione di cortili

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati;
- lastre di pietra spuntata;
- ghiaietto o terra battuta;
- cubetti in porfido di tonalità grigia.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, grès o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, opus incertum o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

u) - Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari, conformemente a quanto stabilito dall'Art. 18.3.1 delle presenti Norme.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade

e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non ne prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc., di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di

materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato. In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e compatibile per il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

Art.19 - Zone B1, B2: residenziale di completamento

Per gli edifici esistenti in zona B1 e B2, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione sui fondi liberi.

Per le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni gli indici edilizi sono i seguenti:

zona B1

If	1,50 mc/mq
H	m.9,50
Rc	25%

zona B2

If	1,20 mc/mq
H	m.9,50
Rc	20%

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione e ricostruzione di edifici esistenti aventi dimensioni eccedenti gli indici suddetti, il mantenimento di tali dimensioni è subordinato all'approvazione di un progetto di riqualificazione architettonica dell'edificio, con contestuale eliminazione degli elementi architettonici incoerenti.

Al fine di mantenere un adeguato grado di coerenza con gli edifici esistenti:

- le gronde dovranno costituire prolungamento della pendenza del tetto;
- eventuali balconi non dovranno avere sporgenza superiore a m.1,00 dal filo di facciata;

i tipi, le dimensioni e le proporzioni delle aperture, i relativi contorni e sistemi di oscuramento, dovranno richiamare i tipi storicamente consolidatisi in ciascun comparto, con riferimento all'edificazione antica o comunque non successiva alla prima metà del '900.

Art.20 - Zone B3: residenziale con verde privato

Le aree individuate sull'azonamento del Piano delle Regole come zone a verde privato sono soggette all'obbligo di massima tutela del patrimonio ambientale, arboreo e vegetazionale.

In tali zone sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e, nel caso la Commissione per il paesaggio lo ritenga sostenibile in relazione al carattere architettonico dell'edificio, di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto dei loro caratteri ambientali e architettonici, e quelli di nuova costruzione, eventualmente in aderenza agli edifici esistenti, entro i seguenti limiti massimi, applicati all'intera area indipendentemente dal suo frazionamento catastale:

If	0.5 mc/mq
H	m.7,50
Rc	10%

CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.21 - Zone produttive

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva e per servizi.

Dove non specificato altrimenti, è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, spazi di vendita, mostre e uffici connessi all'attività di produzione, l'abitazione per il titolare, i dirigenti o il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti.

Da tali zone potranno essere escluse quelle attività che, a insindacabile giudizio del Comune, dovessero per qualsivoglia motivo recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura.

Il Comune potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade.

Gli impianti ed i relativi processi di lavorazione non devono dar luogo a formazione di fumi o esalazioni nocive, né possono essere realizzati scarichi nelle fognature, canali o corsi d'acqua in genere, senza preventiva idonea depurazione ai sensi delle norme della legislazione vigente.

Art.22 - Zone D1: produttive di completamento

In tali zone sono ammesse aziende produttive e per servizi.

Vi sono consentiti la ristrutturazione, l'ampliamento anche in sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.

Le abitazioni ammesse non potranno in ogni caso superare in volume il 20% del volume dell'intero complesso con un massimo di mc.1.000 per azienda.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc 60%

Uf mq/mq. 0,90

H m.10,00

Dal limite di altezza sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, ecc. per i quali il Comune potrà autorizzare anche altezze maggiori.

Per le aree comprese in Piani attuativi vigenti, si applicano, sino alla loro scadenza, le prescrizioni e le norme di detti Piani.

Art.23 - Zone D2: produttive di completamento

In tale zona, posta sulla sponda sinistra del torrente Dezzo, sono ammesse aziende produttive e per servizi.

Vi sono consentiti la ristrutturazione, l'ampliamento anche in sopralzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

residenziale, residenziale turistica, ricettiva, commerciali, terziarie, attività per il tempo libero, attività agricole e agrituristiche.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc 30%

Uf mq/mq 0,30

H m. 9,00

E' ammessa l'edificazione in aderenza, solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona, nei casi di preesistenza edilizia o di consenso del confinante.

E' permessa la deroga alle altezze esclusivamente per attrezzature e impianti tecnologici accessori necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, impianti di depurazione ecc.).

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.

CAPITOLO IV - INSEDIAMENTI RICETTIVI

Art.24 - Zone R1: alberghiere, per attività connesse e per attività commerciali.

In tali zone sono ammesse le strutture alberghiere e le attività connesse con la ricettività turistica come alberghi, bar e ristoranti, negozi di vendita e di esposizione e uffici, magazzini, depositi e autorimesse connessi con l'attività turistica.

E' ammessa la residenza purchè la sua superficie lorda di pavimento non superi il 50% di quella realizzabile totale e purchè la sua struttura architettonica si integri nei fabbricati aventi le destinazioni principali.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc 60%

Uf mq/mq. 0,90

H m. 7,50

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, aventi le destinazioni suddette, saranno concessi ampliamenti, da realizzarsi in una sola volta, non superiori al 20% della volumetria preesistente, con un massimo di mq.600 di superficie lorda di pavimento in ciascun edificio.

Tali ampliamenti potranno essere utilizzati anche per l'abitazione dei titolari delle attività e dei loro familiari.

La zona R1 compresa in PA2 viene regolata dalla relativa norma nel Documento di Piano.

CAPITOLO V - ZONE AGRICOLE E AMBIENTALI

Art.25 – Zona E1: agricole

Nelle zone agricole individuate dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti

dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- 0,01 mc/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, gli indici di densità fondiaria sono incrementati del 20%.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento in aderenza in superficie e/o in altezza e di demolizione con ricostruzione, le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono sempre ammessi; in particolare l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti che superino la volumetria ammessa in base alla superficie a disposizione, è ammesso fino al 20% del volume esistente, con altezza massima di m.7,00 e nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dagli altri edifici prescritte agli articoli 12, 13 e 14.

Per coloro che non abbiano i requisiti per interventi edilizi in zona agricola e nel caso che su un fondo avente superficie minima di mq.10.000 non esistano fabbricati, è ammessa la costruzione di piccoli edifici in legno, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, la cui dimensione non superi la superficie coperta di m.20 e l'altezza massima all'imposta di gronda o all'intradosso della soletta di m.2,50.

Art.26 – Zona E2: boschive

Sono individuate come zone boschive quelle parti del territorio coperte dal bosco come individuato planimetricamente nell'ambito del Piano d'indirizzo forestale redatto dalla Comunità Montana di Valle di Scalve (PIF).

In tali zone non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.

Sono consentite soltanto, a titolo precario, le opere a carattere manutentivo e le opere necessarie alla sistemazione di terreni con esclusione di nuove costruzioni salvo che nelle radure individuate dall'azonamento del PIF dove è ammessa la costruzione di piccoli edifici in legno, esclusivamente ai fini della manutenzione del bosco, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, la cui dimensione non superi la superficie coperta di mq.20 e l'altezza massima all'imposta di gronda o all'intradosso della soletta di m.2,50.

Saranno pure ammesse, purchè di iniziativa pubblica o asservita ad uso pubblico, opere di urbanizzazione relative alla sistemazione ed al potenziamento delle strade di accesso e, nelle aree sciabili individuate con la sigla AS1 e AS2 sull'azonamento del Piano delle Regole, le opere indicate all'art.17 delle NTA del Documento di Piano e all'art.29 del Piano dei Servizi.

Art.27 – Zona E3: basso montana della Presolana

In tali zone è prescritto il mantenimento dell'ambiente naturale preesistente e sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente.

Sono ammesse, purchè di iniziativa pubblica o asservita ad uso pubblico, opere di urbanizzazione relative alla sistemazione ed al potenziamento delle strade di accesso e, nell'area sciabile individuata con la sigla AS1 sulla planimetria d'azonamento del Documento di Piano, le opere indicate nella relativa normativa.

Art.28 – Zona E4: alto montana della Presolana

In tali zone è prescritto il mantenimento dell'ambiente naturale preesistente, dei percorsi e delle preesistenze storico-documentarie, degli elementi caratterizzanti l'edilizia alpina e le testimonianze del lavoro dell'uomo.

Sono ammessi, solo se previsti da piani di settore o piani particolareggiati comunali o sovracomunali predisposti di concerto con la Provincia, interventi finalizzati ad attività di conduzione agro-silvo-pastorale e alla funzione turistica.

Art.29 - Zone V1, V2, V3: verde privato di valore ambientale

In tali zone è prescritto il mantenimento dello stato dei luoghi, attuabile esclusivamente mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli impianti arborei, dei percorsi pedonali e carrali, delle strutture di

arredo (pensiline, gazebo, edicole, campi da gioco) e delle opere edilizie inerenti le funzioni ricreative e/o di presidio territoriale svolte dalle strutture edilizie esistenti; nell'ambito di tali interventi è prescritto l'utilizzo di materiali esistenti da impiegarsi nelle forme tipiche dell'architettura alpina della zona.

E' in particolare prescritta la conservazione di tutte le strutture (edilizie o a carattere provvisorio) tipicamente necessarie allo svolgimento dell'attività degli antichi roccoli esistenti.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere volti alla loro attenta conservazione, escludendo alterazioni dell'aspetto esteriore e dell'organizzazione distributiva interna se non finalizzate alla rimozione o riduzione degli elementi e delle strutture aggiunte in epoca recente e privi di valore architettonico o realizzati con materiali incongrui.

Sono dunque ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

CAP. VI – NORME SPECIALI

Art.30 - Edifici isolati

Per gli immobili isolati a destinazione non agricola siti in zone rurali, sono sempre consentiti, oltre che opere di manutenzione interna ed esterna, ampliamenti in aderenza o in sopralzo (fino all'altezza massima di m.7,50), con un aumento di volume fino al 20% del volume preesistente, fatte salve le distanze di legge.

I predetti aumenti di volume avranno valore "una tantum" e saranno utilizzabili solo per gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT.

Art.31 - Edifici isolati di valore storico-ambientale

Sulla planimetria di azionamento sono individuati alcuni edifici isolati di valore storico-ambientale sui quali non sono ammessi gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione, salvo che per l'edificio in zona D1/6 per il quale detti interventi sono fattibili senza alterazioni estranianti dell'aspetto estetico/stilistico complessivo dell'edificio.

Ogni altro intervento edilizio dovrà essere volto alla conservazione del carattere originario dell'edificio e dell'area circostante di pertinenza, escludendo alterazioni estranianti dell'aspetto esteriore.

Il progetto d'intervento deve basarsi su un rilievo architettonico completo, su indagini stratigrafiche e su documentazione storico-filologica oltre che su eventuali sondaggi diretti che possono essere autorizzati dal Comune prima della richiesta di Permesso di costruire; sulla base dei dati emersi verrà determinata la categoria dell'edificio con riferimento alla classificazione riportata sulle schede degli edifici dei nuclei di antica formazione (zone A) e il tipo d'intervento più idoneo, da sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio preventivamente alla stesura del progetto per la definitiva autorizzazione comunale.

Su tutti gli edifici possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché vengano utilizzati modalità e materiali coerenti con quelli originari.

Tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria, prevedono sempre la demolizione di superfetazioni, cioè di manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria che siano privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Art.32 - Edifici privi di prescrizioni specifiche o con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono

Gli edifici esistenti privi di prescrizioni specifiche o aventi uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono, fatto salvo quanto specificato all'art.30 per gli edifici non agricoli in zona agricola, sono consolidati allo stato di fatto.

Per tali edifici sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando che sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione solo se diretti a conformarne la destinazione d'uso alle prescrizioni di zona.

Art.33 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto o in aree per attrezzature pubbliche

Gli edifici ricadenti su sedi viarie o in aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune o a carico degli operatori titolari di un PA approvato, entro il cui perimetro eventualmente ricadano.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indenizzabilità delle opere realizzate.

Gli edifici ricadenti in fasce di rispetto sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indenizzabilità delle opere realizzate.

Art.34 - Trasposizioni volumetriche

Allo scopo di consentire l'utilizzo di lotti insufficienti all'edificazione di interventi particolari, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il paesaggio potrà permettere l'utilizzo, ai fini del computo volumetrico, di lotti non contigui.

Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che tali lotti facciano parte della medesima zona omogenea e che venga dimostrato che non ne possa derivare disordine nella configurazione ambientale e del tessuto urbano e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine.

Con la trasposizione, la densità edilizia risultante sul lotto su cui si richiede di edificare non potrà essere superiore al 15% della densità stabilita dal Piano delle Regole sul medesimo lotto.

Anche quando la volumetria delle costruzioni esistenti su un lotto abbia raggiunto o superato quella ammessa, sarà possibile il riutilizzo del volume di fabbricati accessori o di parti del fabbricato principale, per la sua ristrutturazione, completamento o ampliamento, a condizione che esse abbiano ottenuto, alla data di adozione del PGT, il certificato di agibilità.

Art.35 - Facoltà di deroga

Il Comune, sentita la Commissione per il paesaggio e previa deliberazione del Consiglio comunale, potrà rilasciare concessioni edilizie in deroga al Piano dei Servizi soltanto per edifici ed impianti pubblici nei limiti fissati dalle leggi vigenti.