

Comune di  
Colere

Provincia di Bergamo



# Piano di Governo del Territorio

## Piano delle Regole

**Norme Tecniche di Attuazione**

**TESTO DI RAFFRONTO**



PROGETTISTA DEL PGT : dott arch GUIDO CONTI - via Pitentino 6a - BERGAMO

---

Il Sindaco  
Dr Franco Belingheri

Il Tecnico Comunale Incaricato  
Geom. Grazioso Pedersoli

---

Progettista VAR n° 2 - PNC

**STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA**

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza  
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza  
dr arch Venusta Cortesi

Data:  
10 settembre 2013

## **PGT**

Adottato con deliberazione CC n° 11 del 11 aprile 2008

Approvato con deliberazione CC n° 32 del 29 ottobre 2008

Pubblicato sul BURL SI n° 27 del 08 luglio 2009

## **VAR n° 1 PGT**

Adottato con deliberazione CC n° 26 del 29 ottobre 2010

Approvato con deliberazione CC n° 11 del 25 febbraio 2011

Pubblicato sul BURL SI n° 16 del 20 aprile 2011

## **VAR n° 2 PGT**

Adottato con deliberazione CC n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione CC n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicato sul BURL SI n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

# TITOLO I

## CAPITOLO I - NORME GENERALI

### Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano delle Regole

- 1 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.
- 2 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

- 1 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

Tav. 6pr - PNC Carta delle Valutazioni scala 10.000

Tav. 7pr - Carta della sensibilità paesistica scala 10.000

Ed inoltre per la **componente geologica**, ai sensi dell'art 57 c. 1 lett. b della LR 12/2005:

  - Tavv. 9- 10a-10b-10c - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA scale 1:10.00 e 1:2.000
  - Tav 6 CARTA DEI VINCOLI - quadro del dissesto secondo PAI scala 1 : 10.000
  - Norme per la prevenzione del rischio geologico e sismico (allegato allo Studio Geologico - agg 2013), nonché per quanto attiene il **Reticolo Idrico**:
  - Tavv 01/A-F Individuazione del reticolo idrico minore, principale e delimitazione delle fasce di rispetto
- 2 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

Tav. 6pr - PNC Carta delle Valutazioni

Ed inoltre per la **componente geologica**, ai sensi dell'art 57 c. 1 lett. b della LR 12/2005:

  - Tavv. 9- 10a-10b-10c - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA scale 1:10.00 e 1:2.000
  - TAV 6 CARTA DEI VINCOLI - quadro del dissesto secondo PAI scala 1 : 10.000
  - Norme per la prevenzione del rischio geologico e sismico (da pag 8 a pag 18 della Relazione agg 2013)

nonché per quanto attiene il **Reticolo Idrico**:

- Tavn 01/A-F Individuazione del reticolo idrico minore, principale e delimitazione delle fasce di rispetto

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

- 1 Le campiture e i segni grafici convenzionali riportati sulle aree della planimetria di azionamento del Piano delle Regole indicano le prescrizioni d'intervento e possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli o sigle.
- 2 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'azionamento, prevale il contenuto delle schede.

### Art.4 - Operatività ed attuazione del Piano delle Regole

- 1 Le prescrizioni del Piano delle Regole hanno valore a tempo indeterminato.
- 2 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 azionamento del territorio comunale;
- 3 L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:
  - Piani urbanistici attuativi **comunque denominati**, ~~specificati in Piani Attuativi (PA), Piani di Recupero (PR) o Programmi Integrati d'Intervento (PII)~~ localizzati o meno sulla planimetria di azionamento;
  - 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 **atti abilitativi all'attività edilizia** ~~provvedimenti di assenso~~ previsti dalle leggi vigenti.

### Art.5 - **Permesso di Costruire in deroga** ~~Deroghe~~

- 1 **Sono consentite deroghe alla disciplina del PdR nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.** ~~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

- 1 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, purché 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.
- 2 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.

- 3 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 ~~PGT Documento di Piano~~ indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di Piano Attuativo.
- 4 In tutte le zone edificabili soggette a Piano Attuativo, i nuovi fabbricati devono essere preferibilmente realizzati al di fuori delle aree ~~pur eventualmente ricomprese individuate dentro il perimetro del Piano attuativo e classificate~~ come "zona E2 - Silvo-pastorale bosco-PIF"; ~~quest'ultime dette~~ aree saranno ~~conservate allo stato di naturalità o 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.
- 5 ~~Dal Documento di Piano~~ Sono fatti salvi i Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, alla scadenza dei quali ~~si dovranno applicare agli stessi le disposizioni di cui al successivo art 6bis. val-~~gono le previsioni dettate dall'art.8 delle norme attuative del Documento stesso.

## Art.6bis - Fondi ineditati alla scadenza di un Piano Attuativo<sup>1</sup>

- 1 Allo scadere della validità di ciascuno dei Piano Attuativo, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria ~~e di tutte le obbligazioni previste dalla Convenzione~~, si applica la seguente disciplina:
  - per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume ~~pre~~esistente e comunque nel rispetto ~~della capacità edificatoria massima stabilita per ciascun lotto degli indici stabiliti dal medesimo Piano Attuativo scaduto;~~
  - per i lotti ineditati, essi assumono la destinazione a zona di completamento (zona B) in cui è ammesso ~~l'intervento diretto attraverso il rilascio di singoli atti abilitativi concessioni edilizie con la stessa capacità edificatoria volumetria~~ già prevista dal Piano Attuativo ~~scaduto~~ per il lotto e nel rispetto ~~delle prescrizioni planivolumetriche e~~ degli altri indici ivi già stabiliti.
- 2 ~~Ove non sussistessero le condizioni di cui al precedente comma e non fosse sopravvenuta una diversa disciplina del PGT, Nel caso la condizione sopraddetta, relativa all'intervenuta attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria, non sussista,~~ la zona potrà essere edificata ~~solo~~ previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo ~~avente con~~ gli stessi indici di quello previgente ~~o, solo qualora diversi, gli indici previsti dal nuovo PGT, tenuto conto delle eventuali obbligazioni assolte con la Convenzione del PA scaduto.~~

## Art.7 - Asservimento dell'area di pertinenza

- 1 L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole ~~od alle previsioni dei PA.~~
- 2 Il permesso di costruire o comunque ~~l'atto abilitativo edilizio per interventi classificati come nuova costruzione 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 totali cura e spese del richiedente.~~
- 3 ~~Salvo il caso disciplinato dall'art 34 delle presenti norme,~~ non è consentito l'asservimento di altre aree edificabili che siano di diversa proprietà e che non siano confinanti e che non siano ~~classificate~~ nella stessa zona di ~~PGT Piano.~~
- 4 In forza di atto trascritto nei registri immobiliari potranno essere asservite a favore di lotti confinanti, compresi nella stessa zona di ~~PGT Piano~~ e nel limite della residua capacità edificatoria, anche aree già edificate, con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria ~~comunque attribuita concessa~~ dal Piano in supero degli indici ~~massimi di zona stessi~~ o a titolo di "una tantum".

## Art.8 - Area libera

<sup>1</sup> Articolo trasposto dal DdP (già art 8 NTA del DdP)

- 1 Si considera libera un'area ineditata e che non risulti ~~stralciata~~ separata mediante frazionamento catastale, effettuato, dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate ed altresì che non sia stata precedentemente asservita quale area di pertinenza di un fabbricato, cioè a tal fine già computata e necessaria ai fini edificatori.

## Art.9 - Destinazione d'uso

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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 presenti NTA per le singole destinazioni d'uso e nel rispetto delle procedure di cui all'art 9bis.

## Art.9bis - Mutamento delle destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa,
  - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera e ludico-ricreativa
  - c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola o ex agricola a qualsiasi altra destinazione
2. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - d) mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività commerciali per la media o per la grande distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.
3. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) e d) dei commi 1 e 2, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:
  - nella misura minima del **40%** (quaranta per cento) della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 1° comma
  - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 1° comma
  - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 1° comma
  - le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a mq **200** per l'inserimento di attività commerciali, paracommerciali, pubblici esercizi e ludico-ricreative come definite dal CAP. VII° delle presenti NTA
  - nella misura minima del **200%** (duecento per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera d) del precedente 2° comma
5. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a standard di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di aree per servizi nell'immediata adiacenza o qualora l'insediamento sia da effettuarsi in zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.

## Art.10 - Indici urbanistici e parametri edilizi

Le attività di trasformazione su tutto il territorio comunale sono regolate dai seguenti indici urbanistici e parametri urbanistico-edilizi:

### 10.1 St = Superficie territoriale (mq.)

~~E' Si intende~~ la superficie complessiva sulla quale agisce una **trasformazione urbanistica** ~~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.

### 10.2 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~~

### 10.3 Sf = Superficie fondiaria (mq.)

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

### 10.4 S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

E' ~~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 **come definite dall'art 44 comma 3 della LR 12/2005.**

- ~~—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.~~

### 10.5 S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

E' ~~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, **come definite dall'art 44 comma 4 della LR 12/2005.** ~~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.~~

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

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

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

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

### 10.8 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.

### 10.8bis SLP = Superficie lorda di pavimento (mq)

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano **agibile** (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.

### 10.9 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 **interrati** per almeno  $\frac{3}{4}$  della loro altezza lorda purché 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 **scoperti** in zone produttive, i campi da gioco **scoperti** in genere.

#### 10.10 Rc = Rapporto di copertura (%)

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

#### 10.11 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.

#### 10.12 De = Distacco minimo fra **pareti degli** edifici (m.)

E' la distanza minima **intercorrente tra le pareti che si fronteggiano** degli edifici ~~debbono mantenere fra loro. Essa deve essere~~ misurata a raggio di cerchio. **attraverso il ribaltamento delle pareti sulla linea di spiccato sul piano orizzontale.**

#### 10.13 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).

#### 10.14 H= Altezza **massima** degli edifici (m.)

Le altezze **massime** dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite **disposizioni del** ~~indicazioni di~~ Piano delle Regole.

L'altezza dei fabbricati viene misurata sulla facciata più alta, dal piano di spiccato 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 spiccato 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 spiccato 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.

#### 10.15 V = volume costruibile (mc.)

Si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, **nel rispetto di** ~~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 **chiusi** come ~~balconi collegati verticalmente fra loro,~~ **i bowindows ecc. e simili,**
- 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, purché 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 interrate **o seminter-rate** 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 **o logge**, quando la profondità del balcone **o loggia** non superi la metà della sua larghezza;
- i piani terreni e quelli seminterrati **o interrati** 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.10bis - Parcheggi privati e pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n° 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Al fine della determinazione del volume virtuale cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio di cui al precedente comma si applicheranno il seguente parametro:  
$$\text{Volume virtuale} = \text{Slp} \times 3,00 \text{ ml}$$
3. Per la destinazione residenziale e la destinazione terziaria si dovrà in ogni caso prevedere almeno un posto auto delle dimensioni di ml 2,50 x ml 5,00, oltre ai necessari spazi di accesso e manovra, per ogni unità immobiliare.
4. Per le strutture ricettive-alberghiere di cui al Capo I, Titolo III della LR 16 luglio 2007 n° 15 dovranno comunque prevedersi un numero di posti auto di ml 2,50 x ml 5,00 non inferiore al 50% dei posti letto; ove i posti letto fossero superiori a n° 30 dovrà individuarsi almeno un posto di sosta idoneo ad un autobus, anche sovrapposto alla dotazione di posti per le autovetture.
5. Per il computo della superficie destinata a parcheggio si potranno considerare, oltre agli spazi destinati allo stazionamento degli autoveicoli, anche le superfici destinate alla manovra ed all'accesso.
6. Conformemente al disposto dell'art. 66 e segg. della LR 12/2005, in deroga alle disposizioni del tessuto di appartenenza, per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo dei relativi lotti o anche su aree pertinenziali esterne senza limiti di distanza, nonché al piano terreno degli stessi edifici; il rapporto di pertinenzialità deve essere garantito nelle forme stabilite dal medesimo art 66 della LR 12/2005.
7. La superficie delle aree a parcheggio di cui al precedente comma 6 non potrà eccedere il 50% della Slp dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, garantendo comunque la dotazione di mq 30 per ogni unità immobiliare; nel computo della superficie delle aree a parcheggio sono sempre escluse le rampe e le scale di sicurezza, nonché i corselli di manovra limitatamente ai casi in cui i posti auto siano superiori a 2 (due) e siano delimitati da murature (boxes); l'altezza media interna dei parcheggi di cui al precedente comma 6 non potrà eccedere ml 2,40 per le unità residenziali e ml 3,00 per le unità non residenziali.

## Art.11 - Fattibilità geologica e sismica, **Reticolo Idrico**

- 1 Le disposizioni afferenti la fattibilità geologica e sismica sono contenute nell'allegato "NORME TECNICHE PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO E SISMICO", aggiornamento giugno 2013 alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA dello Studio Geologico aggiornato per la VAR 2 al PGT; dette disposizioni devono considerarsi parte integrante delle presenti NTA del PdR.
- 2 Le disposizioni per gli interventi che interessino il reticolo idrico e le relative fasce di rispetto sono contenute nello specifico e vigente Regolamento comunale, delegato ai sensi dell'art 3 comma 114 della LR 1/2000.
- ~~1 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.~~
- ~~2 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, allegate al Piano delle Regole; esse sono costituite da n. 4 fogli che coprono l'estensione del territorio comunale normata dal PGT di Colere.~~
- ~~3 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.~~

- ~~4~~ 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;
- ~~5~~ Nel caso di aree “con consistenti limitazioni”, individuate nelle carte di fattibilità geologica 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;
- ~~6~~ 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.

#### ~~4.1.1~~ **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 2008 n. 31 (“decreto milleproroghe”).

#### ~~4.1.2~~ **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 2008 n. 31 (decreto milleproroghe).

#### ~~4.1.3~~ **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 2008 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 risette 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 adossate, 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 2008 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.

#### ~~4.1.4~~ **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.~~

#### ~~4.1.5~~ **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.~~

## **Art. 11bis - Esame paesistico**

- 1 In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico
- 2 Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.



# TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

## CAPITOLO I - DISTANZE

### Art.12 - Distanza tra fabbricati

- 1 Le distanze minime tra **le pareti dei** 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 **restanti zone B**, sia per nuovi edifici che per ~~ristrutturazioni~~ e ampliamento, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima di ml 10 **(dieci) tra pareti finestrate, anche qualora una sola parete sia finestrata,**
- 2 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 **ml 5**
  - ~~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.~~
- 3 Per la larghezza stradale si intende la larghezza della carreggiata **vera** e propria aumentata di quella dei marciapiedi.
- 4 Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, **per la nuova edificazione, anche in sopraelevazione, si dovrà procedere in arretramento** ~~le distanze stesse sono maggiorate fino a~~ **così da raggiungere tra le nuove pareti, anche sopraelevate, la distanza minima** ~~comisura~~ **rispondente all'altezza dell'edificio più alto** ~~stessa.~~
- 5 Sono consentite distanze inferiori alle misure prescritte **ai precedenti commi:**
  - tra fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di Piano di Recupero in zona A dove **si possono conservare** le distanze **esistenti** ~~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.
- 6 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 ml **6 (sei)** ~~4~~
    - ~~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.~~
- 7 **I muri di contenimento o terrapieni aventi altezza fino a ml 1,50 (uno virgola cinquanta) dal piano naturale di campagna non sono rilevanti ai fini della determinazione delle distanze.**  
~~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.~~
- 8 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

- 1 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 (cinque).
- 2 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.
- 3 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

- 1 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 (cinque).
- 2 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.
- 3 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 ml 3,00 (tre) dal confine di strade extraurbane secondarie e di ml 2,00 (due) se all'interno dei centri abitati, come definiti dal Codice stesso
- ~~4 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

- 1 Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A, B, C.
- 2 La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree **già** predificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di un ambiente di vita qualificato.
- ~~3 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, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;~~
  - ~~— autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.~~
- 3 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, purché 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.
- 4 **Le Dette** autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine **di proprietà**, ma **osservare un distacco di almeno ml 3 dalle sedi stradali esistenti o previste dal PGT** ~~non rispetto alle strade né dentro le fasce di rispetto delle strade.~~
- 6 Gli scivoli per l'accesso **alle a dette** autorimesse **interrate** dovranno avere un arretramento minimo di m.3,00 dal ciglio stradale **o di marciapiede**.
- 7 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 - **norme generali**

- 1 Le zone residenziali (zona A, zona B, zona C) sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni secondarie ad esse complementari.
- 2 **Sono consentite** ~~È 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;~~
  - **pubblici esercizi ed attività ricettive comunque denominati** ~~ristoranti e bar, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi ;~~
  - studi professionali e **attività paracommerciali** e in genere uffici pubblici e privati;
  - sedi di associazioni **e attività di pubblico interesse;**
  - 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,~~ purché 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.
- 3 Per le **attività commerciali** ~~medie strutture di vendita (superficie di vendita da mq. 150 a mq. 1.500) esistenti in zona residenziale,~~ si **faccia** riferimento alle Norme Attuative del Commercio **allegate alla specifica disciplina di cui al CAP VII delle presenti NTA 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.~~
- 4 **Le destinazioni non residenziali** 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 **nonché per le attività di pubblico esercizio e per quelle di rilevante attrattività e deve essere richiesta l'autorizzazione comunale.**
- 5 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.~~
- 5bis 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.
- 6 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 una **autorimessa** per ogni unità immobiliare avente i seguenti requisiti:
- abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2,50 (**due virgola cinquanta**);
  - 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 (**sessanta**) per ogni unità immobiliare.
- 7 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 (**trenta**).
- 8 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.
- 9 Si intendono interrato 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 ml 0,30 (**zero virgola trenta**)
- 10 Il solaio di copertura delle autorimesse interrato 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).~~

- 11 ~~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..~~
- 12 ~~Dove **Qualora l'edificio da sopraelevare non rispetti** 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.~~
- 13 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 **provvisorie** 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.
- 14 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

- 1 Nelle zone residenziali B, in aree **di pertinenza** utilizzate a giardino di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammessa, **anche in deroga ai limiti degli indici urbanistici senza compute** di volume e superficie coperta, la **realizzazione di costruzione di elementi di arredo come chioschi, piccole serre, pergolati, ecc. intesi come** costruzioni accessorie e costituenti pertinenze di edifici esistenti.
- 2 Si definiscono costruzioni accessorie **di cui al precedente comma** in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino, pergolati, **casette di deposito e simili.**
- 3 La loro costruzione è **subordinata al rilascio di atto abilitativo ed ai** ~~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 (**tre**) dai confini o siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti a confine, fermo restando il rispetto dell'**art 9 del D.M. n.1444/68 in tema di distanza tra pareti finestrate;**
  - abbiano altezza media esterna massima di m.2,50 (**due virgola cinquanta**) e occupino una superficie non superiore a mq.9,00 (**nove**); **l'altezza massima è ridotta a ml 2,00 (due) per le costruzioni chiuse lungo il perimetro che non siano interamente vetrate ed utilizzate come serre.**
  - abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale **da sottoporsi alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che potrà definire caratteri morfologici e tipologici uniformi.**
- 4 Nelle zone B3 le serre, **aventi copertura e pareti vetrate**, sono ammesse con superficie **coperta** non superiore al 2% (**due per cento**) dell'area, fino ad un massimo di mq.30,00 (**trenta**).
- 5 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.
- 6 Nelle zone residenziali ~~non è neppure ammessa~~ la **realizzazione** ~~costruzione~~ di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti **amatoriali** (come pollai, conigliere, ecc.), **nei limiti di cui al comma 3, è sottoposta alla disciplina del RLd'I.**

## Art. 18 - Zone A - nuclei di antica formazione

### **18.1 - Generalità**

- 1 Il ~~PRG~~ **Piano delle Regole del PGT sulla** ~~nella~~ tavola di azionamento individua il perimetro dei nuclei di antica formazione **che include** ~~comprese~~ le aree circostanti **costituenti** ~~che si considerano~~ parte integrante degli insediamenti e/o **dei nuclei storici** degli agglomerati urbani così perimetrati.
- 2 Entro ~~il tale~~ perimetro **dei nuclei storici**, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione di PGT, ~~saranno~~ **sono** 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, **da effettuarsi** 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, **fatte salve le previsioni all'interno di Piani di Recupero.**

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

4 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.

#### **18.1.12 - Salvaguardia e riqualificazione dell'ambiente urbano e naturale**

1 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.

2 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.

3 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.

4 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.

5 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.

6 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.

7 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 sotto-traccia.

8 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**

1 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.

2 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.

3 Nei casi di recinzioni in proprietà, 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**

1 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 lo-

- cali siti al piano terreno dei fabbricati, subordinatamente all'osservanza di criteri di coerenza architettonica con le facciate interessate e col contesto ambientale.
- 2 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.
  - 3 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%.
  - 4 Qualora le caratteristiche fisiche del suolo o la particolare conformazione dell'area d'intervento determinino l'impossibilità alla realizzazione di autorimesse interrato, 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.
  - 5 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.
  - 6 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.
  - 7 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.
  - 8 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"

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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 finestrate 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

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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.)
  - 6 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.
  - 7 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.
  - 8 In sede di rilascio della Permesso di costruire o **titolo abilitativo equipollente-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.
  - 9 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.
  - 10 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 soprizzo espressamente contenute nelle prescrizioni delle schede di intervento.

#### **Piano di recupero (PR1)**

- ~~1 La planimetria d'azzonamento 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 caratterizzata dalla presenza disordinata di manufatti costituenti superfetazioni e in contrasto con l'ambiente.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 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"~~
- ~~4 Le aree scoperte risultanti dalla demolizione, se non riutilizzate per la ricostruzione, devono essere sistemate adeguatamente.~~
- ~~5 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.~~
- ~~6 Gli interventi descritti sono estesi a eventuali edifici in contrasto ambientale, fatiscenti e dall'aspetto precario, non individuati in azzonamento ma che risultino esistenti per vetustà e in quanto autorizzati e condonati.~~

#### **18.2.1 - Singoli elementi architettonici incongrui**

- 1 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.

- 2 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.
- 3 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**

- 1 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**

##### **18.2.3a) Edifici di particolare valore storico - architettonico - ambientale**

- 1 Sugli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004 del Titolo I del D.Lgs.n.490/1999 sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

##### **18.2.3b) 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.**

- 1 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 .
- 2 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.

##### **18.2.3c) Edifici privi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale**

- 1 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 in assenza dell'approvazione di un Piano di Recupero.
- 2 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.

##### **18.2.3d) Edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale.**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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

consolidatesi 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.

- 4 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.
- 5 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 superfezioni 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

- 1 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.~~
- 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.
- 3 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.~~
- 4 Gli interventi su spazi aperti vincolati ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004 ~~del D.Lgs n.490/1999~~ sono soggette a concessione o autorizzazione, previa autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici ~~degli Enti competenti.~~
- 5 In caso di rinvenimenti di resti archeologici, ove ne siano accertati dalla competente Sovrintendenza valore e qualità rilevanti, è fatto obbligo di operare tutte le scelte progettuali idonee alla preservazione dei resti rinvenuti.

### 18.3bis - Criteri morfologici - costruttivi e materiali - Allegato

- 1 Per tutti gli interventi nei nuclei di antica formazione sono fornite indicazioni guida contenute nell'Allegato A alle presenti NTA che, pur non assumendo elemento cogente, costituiscono importante riferimento di valutazione di congruità per i proponenti e la Commissione per il Paesaggio.

#### ~~18.3.1 - La sistemazione degli spazi aperti~~

##### ~~a) Gli spazi pubblici~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 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.~~
- ~~4 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.~~
- ~~5 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.~~
- ~~6 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 consolidatasi.~~

~~7 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.~~

~~8 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**

~~1 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.~~

~~2 Le aree di uso comune dovranno essere ricondotte a un disegno unitario, caratterizzato dalla specificità di funzioni (sosta veicoli, percorsi, verde, socializzazione);~~

~~3 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.~~

~~4 Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e assoggettate a interventi conservativi.~~

~~5 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**

~~1 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.~~

~~2 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.~~

~~3 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**

~~1 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.~~

~~2 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 ineditato, 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**

- ~~1 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.~~
- ~~2 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**

- ~~1 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.~~
- ~~2 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**

- ~~1 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.~~
- ~~2 I progetti degli interventi di ristrutturazione degli spazi aperti devono obbligatoriamente comprendere l'intera unità spaziale e seguire gli indirizzi forniti dalle presenti norme.~~
- ~~3 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**

- ~~1 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.~~
- ~~2 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~~
- ~~— Vetrate~~
- ~~— Impianti tecnologici~~
- ~~— Sopralchi~~
- ~~— Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni~~
- ~~— Pavimentazione di cortili~~
- ~~— Recinzioni~~

#### ~~a) Finitura delle superfici murarie di facciata~~

- ~~1 Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:
 
  - a) ~~intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
 
    - ~~— intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocciopesto, ecc)~~
    - ~~— intonaco bianco con tinteggiatura a calce (scialbatura)~~
    - ~~— intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.~~~~
  - b) ~~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.~~
  - c) ~~intonaco stollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di pietrame.~~~~
- ~~2 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 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.~~
- ~~4 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~~
- ~~5 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~~~~
- ~~6 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~~

- ~~1 E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.~~
- ~~4 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~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 La formazione di nuovi balconi è ammessa solamente per edifici privi di valore architettonico e 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.~~
- ~~4 E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.~~

- ~~5 Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.~~
- ~~6 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.~~
- ~~7 Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, o satinato di colore scuro.~~
- ~~8 La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.~~

#### ~~d) Scale esterne~~

- ~~1 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.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 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~~

- ~~1 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 ardesia, 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.~~
- ~~2 E' prescritto il recupero delle ardesie e dei coppi esistenti in buono stato di conservazione, da riutilizzare nella posa strato superiore della copertura.~~
- ~~3 E' ammesso, per edifici o corpi a forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.~~
- ~~4 I comignoli e i torrini 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.~~
- ~~5 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.~~
- ~~6 Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato con trattamento protettivo.~~
- ~~7 Se coerente con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonotto, 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").~~
- ~~8 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.~~
- ~~9 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.~~
- ~~10 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~~

- ~~1 La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce strollato di colore grigio o comunque leggermente differenziato dal colore dal fondo della facciata.~~
- ~~2 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.~~

~~3 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~~

~~1 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.~~

~~2 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.~~

~~3 I davanzali devono avere uno spessore minimo di cm.15 con finitura a piano di sega e successiva sabbia-tura, bocciardatura o spuntatura.~~

#### ~~h) Finestre: vani, davanzali~~

~~1 Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.~~

~~2 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.~~

~~3 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.~~

~~4 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~~

~~1 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.~~

~~2 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"~~

~~3 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~~

~~1 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.~~

~~2 Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache.~~

~~3 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.~~

~~4 Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, soprattutto se prospettati su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche interne.~~

~~5 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.~~

~~6 Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.~~

~~7 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 profili semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile".~~

~~8 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~~

~~1 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.~~

~~2 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.~~

~~3 Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera soprastanti gli ingressi) sono soggette a vincolo di conservazione.~~

~~4 E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc, nelle spalle in pietra delle aperture.~~

#### ~~n) Vetrine~~

~~1 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.~~

~~2 I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata.~~

~~3 E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc.~~

~~4 I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.~~

~~5 Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento.~~

~~6 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.~~

~~7 In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.~~

#### ~~e) Impianti tecnologici~~

~~1 I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.~~

~~2 Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettando 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.)~~

~~3 Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame a vista o con trame murarie di pregio.~~

~~4 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~~

~~1 E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, purché realizzati con strutture lignee o metalliche, mediante interventi reversibili.~~

~~2 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~~

~~1 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~~

~~1 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).~~

~~2 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~~

~~1 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.~~

- ~~te; 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 riconformati, 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~~

- ~~1 Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:
 
  - ~~— acciottolati;~~
  - ~~— lastre di pietra spuntata;~~
  - ~~— ghiaietto o terra battuta;~~
  - ~~— cubetti in porfido di tonalità grigia.~~~~
- ~~2 Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, grès o materiali similari, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, opus incertum e comunque con finitura lucida.~~
- ~~3 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~~

- ~~1 E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari, conformemente a quanto stabilito dall'Art. 18.3.1 delle presenti Norme.~~
- ~~2 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.~~
- ~~3 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.~~
- ~~4 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

- 1 Per gli edifici esistenti in zona B1 e B2 **sono consentite le destinazioni di cui all'art 16 delle presenti NTA ed inoltre ~~forma 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 e di demolizione con ricostruzione; **per i lotti liberi sono ammessi interventi e di nuova costruzione sui fondi liberi.**
- 2 Per le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le ricostruzioni gli indici edilizi sono i seguenti:
 

<u>zona B1</u>	
If	1,50 mc/mq
H	m.9,50
Rc	25%
<u>zona B2</u>	
If	1,20 mc/mq
H	m.9,50
Rc	20%

**In caso di interventi di integrale demolizione con ricostruzione, anche fuori sagoma, è consentita la conservazione di maggiori indici sui lotti edificati qualora legittimamente preesistenti.**
- 3 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.
- 4 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.1,50 (uno virgola cinquanta) 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

- 1 Le aree individuate sull'azzonamento del Piano delle Regole come zone a verde privato sono soggette all'obbligo di massima tutela del patrimonio ambientale, arboreo e vegetazionale.
- 2 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%
- 3 Gli interventi di nuova costruzione che non siano meri ampliamenti di edifici esistenti potranno essere abilitati unicamente attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato nel quale il soggetto proponente dovrà garantire l'impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento, alla cessione delle aree per l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi.
- 4 Ove gli interventi di nuova costruzione di cui al precedente comma afferiscano interventi aventi una superficie fondiaria superiore a mq 2.000 dovranno essere subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo che garantisca un adeguato livello di infrastrutturazione.

## CAPITOLO III - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### Art.21 - Zone produttive

- 1 Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività produttiva e per servizi.
- 2 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 e di somministrazione cibi e bevande, 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.
- 3 Salvo specifica disciplina di zona, sono escluse le destinazioni agricole, la residenza, le attività ricettive e le attività che generano rumore. ~~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; tutte le destinazioni non escluse sono ammesse
- 4 Il Comune potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade.
- 5 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

- 1 In tali zone sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art 21. ~~aziende produttive e per servizi.~~
- 2 ~~✓~~ Sono consentiti la ristrutturazione, l'ampliamento anche in soprizzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.

- 3 Le abitazioni **per il titolare, i dirigenti o il personale di custodia** ammesse non potranno in ogni caso superare in volume il 20% della **SLP consentita** ~~volume dell'intero complesso~~ con un massimo di **mq 300 (trecento)** ~~mq. 1.000~~ per azienda.
- 4 Dovranno essere rispettati i seguenti indici **di massima edificabilità**:
 

Rc	60%
Uf	mq/mq. 0,90
H	m.10,00
- 5 Dal limite di altezza sono esclusi i servizi tecnologici come silos, serbatoi, ciminiere, **impianti tecnologici, e simili** ~~ecc.~~ per i quali il Comune potrà autorizzare anche altezze maggiori.
- 6 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

- 1 In tale zona, posta sulla sponda sinistra del torrente Dezzo, sono ammesse **le destinazioni di cui al precedente art 21** ~~aziende produttive e per servizi~~.
- 2 ~~✓~~ Sono consentiti la ristrutturazione, l'ampliamento anche in soprizzo e la sostituzione, previa demolizione, dei fabbricati e degli impianti esistenti.
- 3 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:  
residenziale, residenziale turistica, ricettiva, commerciali, terziarie, attività per il tempo libero, attività agricole e agrituristiche.
- 4 Dovranno essere rispettati i seguenti indici **di massima edificabilità**:
 

Rc	30%
Uf	mq/mq 0,30
H	m. 9,00
- 5 E' ammessa l'edificazione in aderenza, solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona, nei casi di preesistenza edilizia o di consenso del confinante.
- 6 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.).
- 7 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.

- 1 ~~Le~~ ~~in tali~~ zone R1 sono **destinate per** ~~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.
- 2 E' ammessa la residenza purché la sua superficie lorda di pavimento non superi il 50% di quella realizzabile totale e purché la sua struttura architettonica si integri nei fabbricati aventi le destinazioni principali. **Ogni altra destinazione è esclusa.**
- 3 Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
 

Rc	60%
Uf	mq/mq. 0,90
H	m. 7,50
- 4 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, aventi le destinazioni **di cui al primo comma** ~~sudette~~, saranno **consentiti in deroga ai parametri edificatori di cui al precedente comma 3** ~~concessi~~ ampliamenti, da realizzarsi in una sola volta, non superiori al 20% della **SLP volumetrica** ~~volumetrica~~ preesistente, con un massimo di mq. 600 **(seicento)** di superficie lorda di pavimento **realizzabile anche mediante sopraelevazione di un sol piano o utilizzazione agibile del piano sottotetto**, previo parere di compatibilità da parte della Commissione per il Paesaggio ~~in ciascun edificio~~.

- 5 Tali ampliamenti potranno essere utilizzati anche per l'abitazione dei titolari delle attività e dei loro familiari.
- 6 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

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, gli indici di densità fondiaria sono incrementati del 20%.
- 6 ~~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.~~
- 7 Per coloro che non abbiano i requisiti **soggettivi** per interventi edilizi in zona agricola e nel caso che su un fondo avente superficie minima di mq.10.000 (**diecimila**) 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 mq 20 (**venti**) e l'altezza massima **interna** all'imposta di gronda ~~e all'intradosso della soletta~~ **di ml 2,00 (due) e al colmo di m. 2,50 (due virgola cinquanta).**

### Art.26 - Zona E2: **silvopastorale** ~~boschive~~

- 1 Sono individuate come zone **silvopastorali** ~~boschive~~ quelle parti del territorio coperte dal bosco **coerentemente al** ~~come individuato planimetricamente nell'ambito del~~ Piano d'indirizzo forestale redatto dalla Comunità Montana di Valle di Scalve (PIF), **nonché quelle a pascolo o a prato-pascolo permanente.**
- 2 In tali zone non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte **alla gestione del bosco e del prato-pascolo permanente** e allo scopo della conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.
- 3 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'azzonamento 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 (**venti**) e l'altezza massima **interna** all'imposta di gronda ~~e all'intradosso della soletta~~ **di ml 2,00 (due) e**

al colmo di m. 2,50 (due virgola cinquanta).

- 4 Saranno pure ammesse, purché 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. 26bis - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola

1. Per gli edifici non agricoli legittimamente esistenti negli ambiti E1 ed E2 alla data di adozione del PGT (11 aprile 2008) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, prescindendo dai requisiti soggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005.
2. Qualora gli edifici oggetto di ristrutturazione si trovino in fascia di rispetto stradale o su un tracciato con previsione di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche mediante ricomposizione volumetrica, con traslazione dell'edificio fino a non più di ml 20 (venti) dal nastro stradale previsto dal PGT. Il sedime traslato del nuovo edificio non potrà incrementare più del 50% la Sc dell'edificio originario ed in nessun punto potrà allontanarsi di più di ml 30 (trenta) dal sedime dell'edificio originario. Il nuovo edificio non potrà avere altezza superiore a ml 8,50 (otto virgola cinquanta). La trasformazione di cui al presente comma è equiparata a nuova costruzione ed è subordinata a PdCC con il quale il richiedente proceda alla cessione gratuita delle aree stradali necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale, nonché alle obbligazioni in tema di servizi di cui alle NTA del PdS ed all'assunzione delle obbligazioni afferenti le opere di urbanizzazione primaria.
3. E' inoltre consentito un ampliamento da eseguirsi, entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva della presente norma del PGT, nella misura massima del 10% (dieci per cento) rispetto alla Slp esistente. In occasione del rilascio del PdC dovranno essere realizzati tutti gli accorgimenti tecnologici contro ogni forma di inquinamento; le eventuali opere necessarie potranno essere assentite in deroga ai parametri di edificabilità qualora ordinate dal responsabile del Servizio di Igiene della ASL.
4. Per gli edifici a destinazione residenziale è consentito il recupero abitativo di sottotetti, anche se ottenuto mediante l'innalzamento della quota d'imposta e/o di colmo del tetto fino a un massimo di cm 90 (novanta); a tal fine è consentita altresì l'apertura, o l'ampliamento di finestre ad abbaino e/o tagli nelle falde che siano armonicamente inserite nella composizione architettonica dell'edificio.
5. E' consentita la realizzazione di autorimesse completamente interrate nella misura di una sola autorimessa di dimensioni massime 18 (diciotto) mq per ogni unità immobiliare, da realizzarsi nelle immediate pertinenze del fabbricato e vincolata alla sua pertinenza.
6. Non è ammessa la recinzione dei fabbricati esistenti, salvo che sia realizzata con staccionata o siepe; è esclusa la possibilità di realizzare alcuna struttura fissa in cls o muratura. Qualora gli edifici fronteggino fasce di rispetto, è ammessa verso la strada una recinzione costituita da uno zoccolo sporgente dal terreno naturale non più di cm 40 e soprastante staccionata o inferriata.
7. Sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso verso la funzione residenziale di cui all'art 16 delle presenti norme; è sempre consentito l'insediamento della destinazione agricola.

### Art. 26ter - Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente

1. Il recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso da parte di soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 è sottoposto alla speciale disciplina del presente articolo.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione e ricostruzione non sono necessari i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005; tali interventi possono essere abilitati attraverso Denuncia di Inizio Attività a condizione che non comportino modificazione della destinazione d'uso.
3. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma e comunque quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso, in assenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005, sono subordinati a PdCC a condizione che:

- gli immobili siano dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni,
  - il richiedente sia proprietario dell'immobile da almeno 3 (tre) anni a partire dalla data della istanza, o ne sia venuto in possesso attraverso eredità o donazione da consanguinei in linea retta,
  - l'immobile non possa essere venduto per almeno 20 (venti) anni dalla data del mutamento di destinazione d'uso,
4. Il riuso per funzioni residenziali di edifici o loro porzioni destinati all'abitazione dei conduttori agricoli o dei salariati costituisce intervento di mutamento della destinazione d'uso e comporta l'ottenimento di titolo abilitativo oneroso attraverso PdCC.
  5. Il rilascio del PdCC per gli interventi di cui al precedente comma 3 è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione con la quale il richiedente prenda atto del livello di urbanizzazione esistente, si impegni alla loro estensione a sua esclusiva cura e spese, non scomputabili dal Contributo di Costruzione, definisca le modalità di assolvimento delle obbligazioni inerenti le aree per servizi di cui al precedente art 9bis, si impegni a recuperare, mantenere e gestire o far gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto dell'intervento per almeno dieci anni.
  6. Negli immobili oggetto di mutamento d'uso non potranno inserirsi più di due unità immobiliari e almeno il 20% della SIp dovrà essere destinata a funzioni accessorie per la conduzione del fondo agricolo; la porzione destinata alle funzioni accessorie alla conduzione del fondo dovrà essere accessibile unicamente dall'esterno del fabbricato, restando escluso ogni collegamento interno con le porzioni residenziali.
  7. Il mutamento d'uso è subordinato alla dotazione di acqua potabile, al trattamento dei reflui ed al collegamento alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale.
  8. Nella determinazione della SIp esistente per il computo della capacità insediativa potranno ricomprendersi i fabbricati agricoli legittimamente esistenti completamente chiusi da murature. I fabbricati aperti non potranno essere computati nella SIp e potranno essere utilizzati come autorimesse, spazi accessori e per la conduzione del fondo, anche mediante chiusura perimetrale.
  9. Il mutamento d'uso è sottoposto alla disciplina dell'art. 9bis delle presenti norme ed è sempre consentita la monetizzazione della dotazione di aree a servizi.
  10. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, il recupero del patrimonio esistente potrà essere effettuata anche mediante demolizione e fedele ricostruzione con spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio esistente nel limite minimo necessario a superrare gli elementi inibitori geologico-ambientali.
  11. Qualora gli edifici oggetto di recupero si trovino in fascia di rispetto stradale o sul tracciato di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con traslazione dell'edificio fino al limite della zona tutelata per la viabilità. Con il PdCC previsto dal precedente comma 3 il richiedente dovrà procedere anche alla cessione gratuita delle aree necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale ricadenti nella proprietà di pertinenza dell'edificio.
  12. La ricostruzione dell'edificio ai sensi dei precedenti commi 10 e 11 dovrà rispettare la composizione architettonica ed i materiali di finimento dell'edificio originario, recuperando le eventuali condizioni incongrue.
  13. I soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 possono utilizzare gli immobili esistenti per la continuazione dell'uso agricolo a fini amatoriali e di integrazione del reddito, apportando altresì agli stessi oltre agli interventi ammessi di cui al precedente comma 2 anche ampliamenti nella misura massima del 20% della SIp a condizione:
    - a) che l'ampliamento sia giustificato da un oggettivo fabbisogno per la conduzione dei fondi documentato da relazione agronomica,
    - b) che la porzione in ampliamento preveda unicamente strutture di supporto della attività, quali stalle, ricovero attrezzi, fienili e simili, con l'esclusione di spazi per la residenza,
    - c) che l'ampliamento sia effettuato nel rispetto della composizione architettonica dell'edificio principale e sottoposto al giudizio della Commissione per il Paesaggio,
    - d) che l'intervento sia sottoposto al contributo di costruzione commisurato alla funzione produttiva,
    - e) che siano garantite le dotazioni di servizi per le necessarie condizioni igieniche in funzione dell'attività svolta,
    - f) che sia sottoscritto un atto d'obbligo che impegni alla conservazione della destinazione agricola per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni.

#### Art.27 - ~~Zona E3: basso montana della Presolana~~ Aree di valorizzazione paesaggistica AV/PN

~~1. 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.~~

~~2 Sono ammesse, purché 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~~

- 1 Il PdR individua ai sensi del comma 1 dell'art 10 della LR 12/2005 le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale, ecologico e Naturalistico **AV/PN** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore naturalistico, paesaggistico, ambientale ed ecologico.
2. Negli ambiti delle aree **AV/PN** sono ricompresi:
  - i territori posti entro il Parco Regionale delle Orobie Bergamasche che presentano elevato valore naturalistico,
  - aree boschive, anche ricomprese nel PIF, di particolare pregio paesaggistico
  - le porzioni di territorio che per la loro conformazione orografica, o per la presenza di corsi d'acqua, o per il loro ruolo di connettivo ecologico, anche tra spazi naturali e spazi urbani, rivestono rilevanza ai fini della tutela naturalistica, paesaggistica, ambientale ed ecologica.
3. Negli ambiti delle aree **AV/PN** non sono consentiti nuovi insediamenti o costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
- 4 Sono inoltre consentiti nella aree **AV/PN**:
  - opere di urbanizzazione relative alla sistemazione ed al potenziamento delle strade di accesso e, nell'area sciabile individuata con la sigla AS1 sulle tavole del Documento di Piano, incluse le opere previste dalla medesima disciplina,
  - gli interventi per impianti ed infrastrutture di interesse pubblico, sottoposti alla disciplina del Piano Naturalistico Comunale contenuta nel TITOLO IV delle NTA del Documento di Piano,
  - gli interventi di stabilizzazione dei versanti da realizzarsi secondo i principi dell'ingegneria naturalistica,
  - gli interventi di cura e manutenzione del bosco nel rispetto delle disposizioni del PIF.
- 5 Nelle aree **AV/PN** è prescritto il mantenimento dell'ambiente naturale preesistente e sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero con le procedure dei precedenti artt. 26bis e 26ter dell'edificazione esistente.

## Art.28 - Zona ~~E4~~: alto montana della Presolana

- ~~1 In tali zone è prescritto il mantenimento dell'ambiente naturale preesistente, dei percorsi e delle presistenze storico documentarie, degli elementi caratterizzanti l'edilizia alpina e le testimonianze del lavoro dell'uomo.~~
- ~~2 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 ~~V 1, V2, V3~~: verde privato di valore ambientale

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Sono dunque ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti.

### Art.30 - Edifici isolati **Recupero di ruderi ed immobili parzialmente crollati**

- ~~1 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.~~
- ~~2 I predetti aumenti di volume avranno valore "una tantum" e saranno utilizzabili solo per gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT.~~
- 1 Nelle zone di cui agli artt. 25, 26 e 27 delle presenti norme è consentito il recupero dei "ruderi" e degli edifici parzialmente o totalmente crollati per calamità naturali o per vetustà qualora sia presentata documentazione probatoria della loro consistenza.
  2. Il recupero e/o la ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e le procedure previste dall'art 26ter, nonché delle seguenti disposizioni:
    - i ruderi oggetto dell'intervento siano sporgenti per tutto il loro perimetro dal terreno naturale, così da consentirne l'esatta definizione della sagoma a terra;
    - la ricostruzione delle porzioni crollate deve essere effettuata con materiali tradizionali (pietre locali, sassi, legno etc.), senza l'introduzione di strutture in calcestruzzo armato, specie per gli orizzontamenti e le coperture;
    - la composizione architettonica degli edifici deve essere adeguatamente inserita nel contesto storico-ambientale dei luoghi, con precisi riferimenti di carattere architettonico, tipologico e costruttivo (quali: analisi documentata della dimensione delle murature, analisi delle eventuali imposte originarie, di travetti reggenti solette o soppalchi nelle murature stesse) sia riferiti al medesimo edificio, sia ad edifici coevi di architettura montana agreste.
  3. In assenza di precisi e documentati riferimenti tipologici e di elevazione del "rudere", si potrà ricostruire l'edificio prendendo spunto da situazioni ambientali e costruttive, edificate limitrofe all'edificio oggetto di recupero, assimilandolo agli edifici esistenti coevi sia nella tipologia, sia nelle caratteristiche costruttive e nei materiali di finitura. In mancanza di precisa determinazione dell'altezza dell'edificio originario, i ruderi ricostruiti non potranno avere altezze superiori ai ml 6,00 (sei), riferite al punto più alto della fronte della facciata posta a valle.
  4. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, la ricostruzione potrà essere effettuata anche mediante un limitato spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio originario.

### Art.31 - Edifici isolati di valore storico-ambientale

- 1 Sulla planimetria di **classificazione del PdR** ~~azzonamento~~ 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 Su tutti gli edifici possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché vengano utilizzati modalità e materiali coerenti con quelli originari.
- 5 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

- 1 Gli edifici esistenti privi di prescrizioni specifiche o aventi uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono, fatto salvo quanto specificato all'art. 26bis ~~39~~ per gli edifici non agricoli in zona agricola, sono consolidati allo stato di fatto.
- 2 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

- 1 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.
- 2 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.~~
- ~~3 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

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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~~

- ~~1 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.~~

## CAP. VII - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

### Art. 35 - Definizioni

1.        **Applicazione**  
Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente titolo, che contiene le norme che disciplinano l'insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate si applicano le definizioni di cui al presente articolo.
2.        **Destinazione d'uso commerciale**
  - 2.1 Per destinazione genericamente commerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitata da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o bevande, a condizione che negli spazi siano garantiti:
    - la presenza di personale addetto alla vendita
    - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
    - l'accesso libero e diretto del pubblico.
  - 2.2 Sono considerate a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
  - 2.3 Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività recettive).
  - 2.4 E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso solo qualora sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
  - 2.5 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
    - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica
    - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100
3.        **Destinazioni d'uso para-commerciale ed equiparate**
  - 3.1 Per destinazione genericamente paracommerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la fornitura di servizi e/o produzione per il consumo immediato, nella quale la fruizione da parte del pubblico è analoga a quella delle attività commerciali di cui al precedente comma, avendo le seguenti caratteristiche:
    - la presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione
    - l'accesso libero e diretto del pubblico.
  - 3.2 In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano nella medesima categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa - ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani - che prevedano l'accesso diretto del pubblico.
  - 3.3 Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli spazi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
    - sale da ballo, discoteche e locali notturni
    - sale da gioco e per le puntate o scommesse
    - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
  - 3.4 Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché organizzate in spazi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi:
    - le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni
    - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari
4.        **Superficie di vendita (SV) delle attività commerciali**

- 4.1 La superficie di vendita delle attività commerciali è definita dalla vigente legislazione e comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per gli acquisti (inclusi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
- 4.2 Sono escluse dal computo della SV quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio commerciale o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
- 4.3 Negli esercizi commerciali integrati con altre attività (somministrazione, artigianato di servizio, o simili) la SV è computata unicamente in riferimento agli spazi effettivamente utilizzati dal pubblico durante le operazioni di vendita.
- 4.4 Negli esercizi commerciali di vendita di beni ingombranti o a consegna differita la SV è computata in forma convenzionale secondo la vigente disciplina regionale.
5. Superficie di vendita (SV) delle attività di somministrazione
- 5.1 La superficie di vendita delle attività di somministrazione comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per la consumazione dei generi somministrati (inclusi banchi, scaffalature, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (cucine, uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc.).
- 5.2 Sono escluse dal computo della SV di somministrazione quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio di somministrazione o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
6. Superficie di vendita delle attività (SV) paracommerciali o equiparate
- 6.1 La superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per lo svolgimento delle attività proprie dell'attività offerta al pubblico; sono inclusi gli spazi occupati da banchi, scaffalature, espositori, camerini e simili, con l'esclusione dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico.
- 6.2 Qualora le lavorazioni si svolgano nei medesimi spazi accessibili al pubblico la SV sarà convenzionalmente computata nella misura del 60% della superficie utile a destinazione mista.
7. Centro Commerciale
- 7.1 Si definisce Centro Commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali - anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e equiparati - sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondono alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale.
- 7.2 Non si configura un'organizzazione di Centro Commerciale qualora:
- la SV complessiva degli esercizi di vicinato, come definiti al successivo art 36, inseriti nella struttura non supera i mq 150,
  - l'accesso al pubblico ai diversi singoli esercizi, ancorché inseriti nel medesimo edificio, avvenga unicamente da pubblica via o piazza,
  - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- 7.3 La SV del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle SV di cui alla definizione del precedente comma 4 degli esercizi che lo costituiscono. La SV così definita determina la classificazione del Centro Commerciale secondo le categorie di cui al successivo art 36.
- 7.4 Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla definizione della sua SV, né sulla classificazione di cui al successivo art. 36.

## Art. 36 - Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate

1. Finalità  
La ripartizione delle tipologie di destinazioni risponde alla vigente disciplina ed è finalizzata alla definizione dei criteri di compatibilità con le prescrizioni urbanistiche in tema di destinazione d'uso e di dotazione di aree a standard.
2. Esercizi di Vicinato  
Si definiscono esercizi di vicinato le strutture che dispongono di una SV non superiore a mq 150 e comprendono:
- EV = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
  - EP = esercizi paracommerciali ed equiparati
3. Medie Strutture di livello 1

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 1 le strutture che dispongono di una SV da mq 151 fino a mq 400 e comprendono:

- MV1 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 1
- CC1 = centri commerciali di livello 1
- MP1 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 1

4. **Medie Strutture di livello 2**

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 2 le strutture che dispongono di una SV da mq 401 fino a mq 1500 e comprendono:

- MV2 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 2
- CC2 = centri commerciali di livello 2
- MP2 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 2

5. **Grandi Strutture di vendita**

Si definiscono grandi strutture di vendita le strutture che dispongono di una SV superiore a mq 1500 e comprendono:

- GS = grandi strutture alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- CCG = centri commerciali di grande rilevanza
- GP = grandi strutture paracommerciali ed equiparate

### Art. 37 - Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate

- 1 Le attività commerciali definite esercizi di vicinato di cui al comma 2 del precedente art. 36 possono essere insediate in tutte le zone residenziali, fatte salve eventuali limitazioni afferenti le destinazioni escluse nella disciplina delle specifiche zone.
- 2 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 1 di cui al comma 3 del precedente art. 36 possono essere insediate, unicamente attraverso interventi di ampliamento e/o trasferimento di esercizi commerciali esistenti ed attivi alla data di adozione del PGT, nelle zone B e negli ambiti sottoposti a Piano Attuativo, garantendo l'idonea dotazione di aree per servizi di cui al successivo art. 38.
- 3 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 2 di cui al comma 4 del precedente art. 36 possono essere insediate unicamente attraverso interventi di ampliamento e/o trasferimento di esercizi commerciali esistenti ed attivi alla data di adozione del PGT, previa verifica dell'impatto sulla rete esistente, nonché attraverso preventiva pianificazione attuativa, garantendo l'idonea dotazione di aree per servizi di cui al successivo art. 38
- 4 Nel territorio comunale non sono consentiti insediamenti di Grande Struttura di vendita di tipo GS e CCG di cui al comma 4 del precedente art. 36.

### Art. 38 - Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA

- 1 Nei PA ove siano previsti insediamenti di destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate come definite dal precedente art 36 dovranno essere previste aree per servizi nella seguente misura:
  - per gli esercizi di cui al comma 2 del precedente art 36 100% SIp
  - per gli esercizi di cui al comma 3 del precedente art 36 120% SIp
  - per gli esercizi di cui al comma 4 del precedente art 36 150% SIp
  - per gli esercizi di cui al comma 5 del precedente art 36 200% SIp
- 2 La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, aggiuntiva della dotazione di parcheggi pertinenziali e per le aree di carico e scarico delle merci, non potrà essere inferiore al 50% della dotazione di cui al precedente comma
- 3 Non è consentita la monetizzazione della dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, salvo la dimostrata sufficienza delle dotazioni esistenti.

## Art. 39 - Requisiti generali degli spazi commerciali

1. Accessibilità pedonale  
Gli edifici da destinare alle attività commerciali e le relative aree di pertinenza devono essere dotate di una buona accessibilità pedonale ed in particolare:
  - l'accesso alle attività deve avvenire da uno spazio esclusivamente pedonale di adeguate dimensioni in relazione alle dimensioni della superficie di vendita
  - l'accesso deve essere collegato da percorsi protetti ad una pubblica via o piazza
  - i percorsi devono essere conformi alla disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche
2. Aree di parcheggio
  - 2.1 Ferma restando la dotazione di parcheggio pertinenziale ogni nuovo insediamento commerciale deve essere dotato di adeguate aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico.
  - 2.2 Nelle aree a parcheggio potranno essere individuati spazi per il parcheggio di biciclette in prossimità dell'ingresso all'attività. La copertura degli spazi di parcheggio di biciclette non deve computarsi nella superficie coperta Sc.
  - 2.3 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di pianificazione attuativa, la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico è ricompresa nelle aree a servizi di cui al precedente art 38.
  - 2.4 Qualora l'insediamento commerciale, paracommerciale od equiparato sia previsto in edifici di nuova costruzione soggetti ad intervento edilizio diretto (PdC o DIA) si deve prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore al 50% della SIp e non inferiore al 100% della SIp per destinazioni commerciali afferenti l'intero immobile superiore a 150 (centocinquanta) mq di SIp.
  - 2.5 Per l'assolvimento dell'obbligazione afferente la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico il richiedente dovrà sottoscrivere una Convenzione o un Atto d'Obbligo
  - 2.6 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti la dotazione di aree a servizi e parcheggi è disciplinata dall'art. 9bis delle presenti NTA.
  - 2.7 Le aree di parcheggio dovranno essere progettate in modo da contenerne l'impatto paesaggistico, provvedendo adeguate opere di mitigazione ambientale che, nel caso di superfici superiori a mq 400, dovranno prevedere anche idonee alberature.
3. Monetizzazione delle aree a parcheggio
  - 3.1 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.
  - 3.2 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.
4. Aree di carico e scarico e di servizio
  - 4.1 Gli interventi per l'insediamento di Medie Strutture di livello 1 o 2 dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.
  - 4.2 I progetti dovranno indicare le aree destinate agli automezzi per il carico e scarico delle merci ed i relativi percorsi, avendo cura di evitare interferenze con la mobilità pedonale.

## Art. 40 - Attività commerciali all'ingrosso

1. Definizioni
  - 1.1 L'attività commerciale all'ingrosso è costituita dalla attività di chi acquista e rivende merci ad utilizzatori professionali e, di norma, viene svolta in locali distinti dall'attività commerciale di vendita al dettaglio.
  - 1.2 L'attività commerciali all'ingrosso è assimilata alla destinazione produttiva qualora non sia organizzata con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o non sia legittimamente svolta in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
2. Aree di parcheggio
  - 2.1 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività commerciale al dettaglio si devono applicare le disposizioni afferenti le attività al dettaglio aventi la medesima superficie di vendita.

- 2.2 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività produttiva la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 20% della Slp, aggiuntiva rispetto a quella prevista per la destinazione produttiva.
3. Aree di carico e scarico e di servizio  
Gli interventi per l'insediamento di attività commerciali all'ingrosso dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

## Art. 41 - Centri di telefonia in sede fissa

1. Localizzazione  
I centri di telefonia in sede fissa non potranno localizzarsi negli ambiti dei Centri Storici.
2. Aree di parcheggio
- 2.1 La localizzazione di centri di telefonia in sede fissa è subordinata alla dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 200% della Slp, con un minimo assoluto di n° 2 posti auto di mq 15 ciascuno.
- 2.2 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.
- 2.3 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

## Art. 42 - Manufatti precari (dehors)

1. Definizione e classificazione
- 1.1 Sono da considerare manufatti precari (c.d. *dehors*) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.
- 1.2 Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione..
- 1.3 I *dehors* dal punto di vista temporale si distinguono in :
- dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.
  - dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.
2. Atto abilitativo applicabilità dei parametri edificatori
- 2.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi.
- 2.2 I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada.
3. Localizzazione
- 3.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.
- 3.2 Non è consentito installare *dehors* che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.
- 3.3 Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.

- 3.4 Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa. Nella tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ove necessario il parere della Commissione per il Paesaggio; i manufatti non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.
4. Caratteristiche dimensionali
- 4.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno avere una superficie coperta non superiore alla Slp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100.
- 4.2 Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20
- 4.3 Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio non inferiore a ml 1,50
- 4.4 Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo con la proprietà confinante.
5. Onerosità
- 5.1 La realizzazione di *dehors* stagionali come definite al precedente comma 1.3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.
- 5.2 La realizzazione di *dehors* continuativi è soggetta al versamento del contributo commisurato al 50% del contributo di costruzione previsto per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico
- 5.3 Il titolare dell'atto abilitativo al *dehors* continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo atto abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto prescritto al precedente 5.2
6. Obblighi
- 6.1 Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed inoltre deve impegnarsi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
- 6.2 Tutti gli elementi costitutivi dei *dehors* devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.
- 6.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dai servizi del comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione comunale con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente
7. Garanzie
- 7.1 Prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dei *dehors* dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compresa la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.
- 7.2 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, per un importo definito annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune
- 7.3 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
- 7.4 Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, senza che sia divenuta efficace la proroga richiesta, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, decorsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare dell'atto abilitativo mediante escussione della fidejussione

## TITOLO III - PRESCRIZIONI DI RACCORDO E FINALI

### Art. 43 - Raccordo con la disciplina del Piano dei Servizi

1. Sono sottoposte alla disciplina del Piano dei Servizi gli interventi ricadenti sulle aree classificate a servizi e riportate sugli elaborati grafici del Piano delle Regole.

### Art. 44 - Coordinamento con le disposizioni del Piano Naturalistico Comunale (PNC), dello Studio Geologico, del Regolamento di Polizia Idraulica sul Reticolo Idrico Minore e con il Piano di Zonizzazione acustica

1. Il Piano Naturalistico Comunale (PNC) si applica su tutto il territorio comunale secondo le modalità di cui al TITOLO V delle NTA del Documento di Piano. Dette modalità costituiscono, per tutti i conseguenti effetti, parte integrante delle presenti NTA. Come indicato nel precedente art 2 la *Carta delle Valutazioni* del PNC di cui all'art 23 delle NTA del DdP è parte integrante del Piano delle Regole.
2. Gli elaborati dello *Studio Geologico*, del *Reticolo Idrico* e del *Piano di zonizzazione acustica* costituiscono parte integrante del PdR, la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica è integrata ed allegata alle presenti NTA.
3. In caso di contrasto con le presenti norme, le disposizioni contenute negli elaborati di cui al precedente comma prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificatamente ivi disciplinati.

### Art. 45 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss. mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (DPR 8 giugno 2001 n° 327 e ss. mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm.).
3. Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I) vigenti alla data di approvazione del PGT.
4. Qualora fossero previsti interventi di trasformazione sulle aree utilizzate a fini produttivi che ne prevedano la modificazione della loro destinazione d'uso, si richiamano tra le altre le speciali disposizioni di cui al titolo V° del DLgs 03 aprile 2006 n° 152 al fine di verificare la presenza di eventuali agenti contaminanti del suolo e della necessità di relativa bonifica.
5. Devono essere sottoposti all'Ente gestore dei Siti Natura 2000 tutti gli interventi che possano interferire direttamente o indirettamente con gli stessi. Sono inoltre recepite le norme relative ai vigenti Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale e sono sottoposti alla verifica tutti gli interventi che possono avere incidenze significative, ancorché effettuati all'esterno dei Siti, ma ricompresi nell'area sottoposta all'obbligo di notifica all'Ente gestore.

### Art. 46 - Territori nel Parco delle Orobie Bergamasche, nelle ZPS e nei SIC

1. Le parti del territorio comunale ricomprese entro il perimetro del Parco delle Orobie Bergamasche, delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) sono individuate in

via ricognitoria sulle tavole di Classificazione del territorio comunale e sono sottoposte alla speciale tutela prevista dalla vigente disciplina.

2. Ogni intervento di trasformazione entro gli ambiti di cui al precedente comma è sottoposto alla specifica disciplina nonché ai Piani di Gestione e subordinato al preventivo parere e/o autorizzazione dell'Ente competente alla tutela.



## GUIDA PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### 1 - La sistemazione degli spazi aperti

#### **1a) Gli spazi pubblici**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 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.
- 8 Le indicazioni di sistemazione degli spazi pubblici contenute nelle tavole di azionamento di variante hanno valore indicativo e di indirizzo per le progettazioni esecutive.

#### **1b) Gli spazi privati**

- 1 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.
- 2 Le aree di uso comune dovranno essere ricondotte a un disegno unitario, caratterizzato dalla specificità di funzioni (sosta veicoli, percorsi, verde, socializzazione);
- 3 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.
- 4 Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e assoggettate a interventi conservativi.
- 5 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.

#### **1c) Materiali e tecniche consentiti**

- 1 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.
- 2 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 del pietrischetto; per le zone sottoposte a intenso traffico veicolare, o soggette a particolari condizioni ambientali che consiglino i materiali sopra indicati, sarà ammesso l'asfalto.
- 3 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.

## **2 - Guida degli elementi ricorrenti nei nuclei di antica formazione**

- 1 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.
- 2 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.

### **2a) - Finitura delle superfici murarie di facciata**

- 1 Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:
  - a) intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
    - intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocciopesto, ecc)
    - intonaco bianco con tinteggiatura a calce (scialbatura)
    - intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.
  - b) 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.
  - c) intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di pietrame.
- 2 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 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.
- 4 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
- 5 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
- 6 Le decorazioni a bugne nonché eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservate o ripristinate

### **2b) - Portici, androni, loggiati**

- 1 E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.
- 2 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.
- 3 E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.
- 4 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.

### **2c) - Balconi**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

- 5 Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale .
- 6 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.
- 7 Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, o satinato di colore scuro.
- 8 La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

#### **2d) - Scale esterne**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 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.

#### **2e) - Copertura degli edifici**

- 1 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.
- 2 E' prescritto il recupero delle ardesie e dei coppi esistenti in buono stato di conservazione, da riutilizzare per la posa strato superiore della copertura.
- 3 E' ammesso, per edifici o corpi a forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.
- 4 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.
- 5 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.
- 6 Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato con trattamento protettivo.
- 7 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").
- 8 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.
- 9 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.
- 10 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.

#### **2f) - Zoccolature**

- 1 La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce strollato di colore grigio o comunque leggermente differenziato dal colore dal fondo della facciata.
- 2 Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al Piano terreno e deve riguardare l'intero edificio; 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.

- 3 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.

#### **2g) - Materiali lapidei**

- 1 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.
- 2 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.
- 3 I davanzali devono avere uno spessore minimo di cm.15 con finitura a piano di sega e successiva sabbatura, bocciardatura o spuntatura.

#### **2h) - Finestre: vani, davanzali**

- 1 Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.

#### **2i) - Inferriate**

- 1 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.
- 2 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"
- 3 Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

#### **2l) - Serramenti**

- 1 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.
- 2 Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache.
- 3 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.
- 4 Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, soprattutto se prospettati su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche interne.
- 5 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.
- 6 Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.
- 7 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".
- 8 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).

#### **2m) - Porte, portoni, ingressi**

- 1 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.

- 2 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.
- 3 Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera soprastanti gli ingressi) sono soggette a vincolo di conservazione.
- 4 E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc, nelle spalle in pietra delle aperture.

#### **2n) - Vettrine**

- 1 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.
- 2 I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata.
- 3 E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc.
- 4 I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.
- 5 Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento.
- 6 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.
- 7 In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.

#### **2o) - Impianti tecnologici**

- 1 I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.
- 2 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.)
- 3 Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame a vista o con trame murarie di pregio.
- 4 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.

#### **2p) - Soppalchi**

- 1 E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, purché realizzati con strutture lignee o metalliche, mediante interventi reversibili.
- 2 La realizzazione dei soppalchi deve dar luogo a spazi abitabili o comunque praticabili, aventi altezza media non inferiore a m.1,80.

#### **2q) - Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni**

- 1 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.

#### **2r) - Nuovi elementi in aggetto**

- 1 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).
- 2 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.

#### **2s) - Le facciate: interventi di ridisegno**

- 1 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 facc-

te; 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.

#### **2t) - Pavimentazione di cortili**

- 1 Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:
  - acciottolati;
  - lastre di pietra spuntata;
  - ghiaietto o terra battuta;
  - cubetti in porfido di tonalità grigia.
- 2 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.
- 3 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.

#### **2u) - Recinzioni**

- 1 E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari, conformemente a quanto stabilito dall'Art. 18.3.1 delle presenti Norme.
- 2 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.
- 3 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.
- 4 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.