

comune di gianico

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Approvato con D.C.C. n° 9 del 22/04/2010

piano delle regole  
norme tecniche di attuazione

MODIFICA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DEI  
CITTADINI E DEI PARERI DEGLI ENTI ESPRESSI  
AI SENSI DELL' ART. 13 COMMA 6 L.R. 12/05

pr b

giugno 2016

**variante n.1 / 2016** art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio C. con Delibera n°25 del 17/10/2016 e n°1 del 12/01/2017  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 15 del 27/04/2017

**pianificazione e coordinamento**

arch. claudio nodari

claudio nodari  
architetto  
via a. manzoni 57 - 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
544

**Rapporto Preliminare**

ing. marcella salvetti

aggiornamenti

dicembre 2016

aprile 2017

il responsabile  
del procedimento  
ing. emilio antonioli

il sindaco  
ing. emilio antonioli

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

25040 esine - bs - via a. manzoni 57 - tel. e fax 0364.46394

PIANO DELLE REGOLE  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**GENERALITA'**

Art. 1	Applicazione del piano .....	pag. 1
Art. 2	Il piano delle regole .....	pag. 1
Art. 3	Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti .....	pag. 1
Art. 4	Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale .....	pag. 7
Art. 5	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi .....	pag. 8
Art. 6	Norme generali .....	pag. 8
Art. 7	Norme particolari per le ristrutturazioni.....	pag. 9

**CAPO II**

**NORME PROCEDURALI**

Art. 8	Modalità di attuazione degli atti di P.G.T. ....	pag. 10
Art. 9	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo composizione .....	pag. 10
Art. 10	Edificazione in aree contigue .....	pag. 10
Art. 11	Perequazione - Incentivazione .....	pag. 10

## **TITOLO II**

### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE**

#### **CAPO I**

##### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Art. 12	Ambiti residenziali .....	pag.	11
Art. 13	Zone A Nuclei di antica formazione .....	pag.	15
Art. 14	B1 Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio .....	pag.	28
Art. 15	B2 Ambiti residenziali esistenti e di completamento edilizio .....	pag.	30
Art. 16	VD Ambiti residenziali a Volumetria Definita .....	pag.	32
Art. 17	Ambiti produttivi .....	pag.	33
Art. 18	D1 Ambiti industriali esistenti .....	pag.	37
Art. 19	D2 Ambiti artigianali e commerciali esistenti e di completamento .....	pag.	39
Art. 19bis	D3 Ambiti commerciali esistenti e di completamento .....	pag.	40

#### **CAPO II**

##### **SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE**

Art. 20	Ambiti agricoli.....	pag.	41
Art. 21	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole .....	pag.	42
Art. 22	Intervento nelle zone agricole .....	pag.	47
Art. 23	Soggetti concessionari .....	pag.	50
Art. 24	E1 Zone agricole di fondovalle .....	pag.	50
Art. 24bis	E1/1 Zone agricole di valore paesaggistico.....	pag.	53
Art. 25	E2 Zone agricole montane-boschive .....	pag.	56
Art. 26	E3 Zone agricole a protezione speciale.....	pag.	58
Art. 27	Zone d'acqua e relative zone di rispetto .....	pag.	60
Art. 28	Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione..	pag.	60

## **III TITOLO**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

Art. 29	Deroghe.....	pag.	62
Art. 30	Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire, delle DIA e dei Piani Esecutivi.....	pag.	62

**TITOLO I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - GENERALITA'**

**Art. 1 Applicazione del piano**

Ai sensi della Legge 17.08.1942 n° 1150, modificata con Legge 06.08.1967 n° 765, e della Legge Regionale 16.03.2005 n° 12, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle seguenti norme, ad integrazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, fatte salve le disposizioni delle Leggi vigenti in materia con particolare riguardo ai DD.MM. 1-2.04.1968, alla Legge 28.01.1977 n° 10 ed al PTCP.

**Art. 2 Il Piano delle Regole**

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 il Piano di governo del territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole (PdR), è redatto in accordo ai contenuti dell'art. 10 della L.R. richiamata e recepisce le previsioni e le prescrizioni contenute negli art. 8-9-10-11-12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano riguardanti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Nello specifico il Piano delle Regole definisce:

1. gli ambiti costituenti i nuclei di antica formazione;
2. gli ambiti del tessuto urbano consolidato residenziali, produttivi e per altre funzioni;
3. le aree destinate all'agricoltura;

In particolare:

- a) il PdR individua anche gli ambiti per servizi pubblici esistenti e di progetto in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi; gli ambiti di trasformazione per servizi sono definiti da perimetro specifico, campitura grigia e lettera "S": le schede degli Ambiti di trasformazione definiscono eventuali norme specifiche per l'attuazione degli stessi.
- b) il PdR individua anche alcuni vincoli amministrativi presenti sul territorio (le fasce di rispetto stradale e ferroviario, le fasce di rispetto cimiteriale) puntualmente definiti a livello normativo all'interno delle NTA del PdS.

**Art. 3 Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole ed esame  
dell'impatto paesaggistico dei progetti**

Il PdR, con le proprie scelte, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistico ambientali proposti dal PGT partecipando a migliorare il paesaggio urbano ed in particolare le aree già edificate, le aree oggetto di completamento, le aree agricole e le aree non soggette a trasformazione.

Sono sottoposti all'esame dell'impatto paesaggistico delle trasformazioni:

- gli interventi in zona di vincolo ambientale (D.Lgs. 42/2004 e art. 17 P.T.P.R.);
- gli interventi, negli ambiti non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, di ristrutturazione edilizia, recupero abitativo dei sottotetti, sovralti, nuove costruzioni, ed i piani attuativi in quanto incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Ai sensi della L.R. n.12/2005 le aree soggette a vincoli speciali del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, individuate sulla specifica tavola all'interno degli elaborati grafici del Documento di Piano, sono sottoposte a trasformazione solo per gli interventi preventivamente autorizzati dagli organi preposti.

Inoltre tutti gli immobili ed i manufatti, beni ambientali e culturali individuati nella tavola dp 3e "Componenti del paesaggio storico culturale", rilevati sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato, sono assoggettati a tutela e alle seguenti norme di tutela e valorizzazione.

In generale, tutti gli interventi a carico dei singoli manufatti o delle aree, devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche; in particolare tutti gli interventi a carico di beni storici, artistici, architettonici vincolati ai sensi della normativa vigente devono essere attuati secondo quanto previsto dalla normativa stessa.

La documentazione di riferimento per la progettazione e per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. dp 3i "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano denominato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

In particolare per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. dp 3h "Rilevanza percettiva e visibilità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti o da aree con elevato valore agro-forestale, al fine di coerenza il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto inserimento del manufatto nel paesaggio;
- le strategie d'intervento adottate affinché venga mitigato l'impatto visivo d'insieme nel quadro paesistico.

In generale per ogni elemento del paesaggio evidenziato sulla tavola 2.2/H del PTCP "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio", la progettazione degli interventi deve essere relazionata ai relativi indirizzi di tutela riportati nell'Allegato I alla normativa del PTCP.

Si riportano inoltre gli interventi di mitigazione indicati/suggeriti da ARPA all'interno delle osservazioni di competenza quale contributo propositivo che può fornire utili strumenti e certamente costituire bagaglio tecnico in fase di interventi esecutivi.

Matrice	Mitigazione
<b>ATMOSFERA</b>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per le emissioni prodotte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si accorderà preferenza a alternative di intervento che richiedono l'uso di combustibili intrinsecamente meno inquinanti;</li> <li>- si accorderà preferenza ad alternative di intervento che minimizzino le quantità di combustibile utilizzato. In combinazione con il criterio precedente si favoriranno le soluzioni tecniche in cui sia minimizzata la quantità complessiva di contaminanti emessi nell'unità di tempo (ad esempio in un anno);</li> <li>- si accorderà preferenza ad alternative di intervento che prevedono livelli minori di traffico indotto;</li> <li>- si utilizzeranno ove necessario barriere (ad esempio con vegetazione) tra i punti di emissione ed i bersagli ambientali sensibili in cui le immissioni potrebbero essere critiche;</li> <li>- quando si prevedano ricadute potenzialmente significative di sostanze pericolose in aree circostanti ove vi siano attività agricole con prodotti direttamente o indirettamente destinati all'alimentazione umana, può essere necessario prevedere la possibilità di modifiche nell'uso dei suoli circostanti (ad esempio la trasformazione in colture che non danno prodotti alimentari).</li> </ul>
<b>ACQUE SUPERFICIALI</b>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico in relazione a modifiche dei flussi idrici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca (es. corsi d'acqua sede di un'ittiofauna pregiata);</li> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti con situazioni già critiche (es. corsi d'acqua pregiati con portate critiche in periodi particolari).</li> </ul> <p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per gli scarichi inquinanti prodotti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si favoriranno tecnologie che minimizzino le quantità di acqua usata, anche attraverso adeguate azioni di riciclo;</li> <li>- si favoriranno tecnologie che a parità di prodotto utilizzino sostanze meno pericolose;</li> <li>- si prevederanno impianti di depurazione atti a garantire bassi livelli di concentrazioni inquinanti in uscita;</li> <li>- ove è possibile variare i materiali utilizzati, saranno privilegiati i materiali che contengano quantità minori di sostanze intrinsecamente pericolose;</li> <li>- si eviteranno o comunque si minimizzeranno le deviazioni temporanee di corsi d'acqua;</li> </ul> <p>Per quanto possibile le acque depurate dovranno essere riutilizzate (ad esempio per scopi irrigui).</p>
<b>ACQUE SOTTERRANEE</b>	<p>Qualora si tratti di un intervento comportante effetti critici in relazione alle possibili infiltrazioni nel sottosuolo di sostanze pericolose:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca (ad esempio ove vi siano falde acquifere a poca profondità, immediatamente a monte di pozzi a fini, idropotabili, ecc.);</li> <li>- si localizzerà preferenzialmente in siti ove i margini di ricettività ambientale siano relativamente elevati (ad esempio con presenza di litologie naturalmente impermeabili);</li> <li>- in tutti questi casi si provvederà affinché il passaggio di automezzi trasportanti i materiali pericolosi non rilascino materiali inquinanti (ad esempio suolo</li> </ul>

<b>SUOLO</b>	<p style="text-align: center;">contaminato attaccato ai pneumatici) su aree sbancate senza protezione.</p> <p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per i possibili effetti sul suolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione su suoli ad elevata sensibilità intrinseca (ad esempio suoli di elevata capacità produttiva e razionalmente gestiti con colture appropriate);</li> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione su suoli in condizioni attuali di criticità;</li> <li>- qualora si preveda il taglio della vegetazione arborea si manterrà, per quanto possibile, la vegetazione erbacea sottostante al fine di limitare i rischi di erosione dei suoli;</li> <li>- qualora si preveda l'asportazione di strati superficiali di suolo, si provvederà alla rapida ricostituzione di uno strato erbaceo capace di accelerare la pedogenesi;</li> <li>- qualora si possano creare zone di ruscellamento incontrollato o di ristagno delle acque, si provvederà alla realizzazione di canali di drenaggio che permettano un corretto deflusso delle acque meteoriche;</li> <li>- laddove esistano rischi di incendio, si cureranno i rapporti tra la rete viaria e le piazzole di sosta ed i siti potenzialmente esposti; si potrà inoltre realizzare una rete parafuoco e predisporre un sistema efficiente di intervento;</li> <li>- si curerà la manutenzione delle canalette di drenaggio al fine di evitare ruscellamenti incontrollati di acque meteoriche;</li> <li>- si effettueranno operazioni contestuali all'intervento volte ad aumentare i margini di ricettività ambientale (ad esempio azioni volte alla ricostruzione di suoli fertili);</li> <li>- si effettuerà la scelta dell'alternativa progettuale che minimizza i consumi di suolo;</li> <li>- si effettuerà la scelta dell'alternativa progettuale che minimizza la ricaduta al suolo di microinquinanti (vedi la scheda "Microinquinanti");</li> </ul>
<b>SOTTOSUOLO</b>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per gli effetti sul sottosuolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca (ad esempio in zone sismiche, ecc.);</li> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti già critici (ad esempio su versanti instabili, con frane in atto, ecc.);</li> <li>- si sceglieranno per l'intervento in progetto le tecnologie di base che minimizzano, a parità di prodotto e di altre condizioni al contorno, le interferenze indesiderate (il consumo di materiali di cava e di cemento armato);</li> <li>- Ove necessario il progetto dovrà prevedere il consolidamento dei versanti con tecniche appropriate. Pur nel rispetto dei necessari livelli di sicurezza, tali tecniche dovranno minimizzare il consumo di cemento armato e di materiali di cava. Dovranno essere sfruttate, per quanto possibile, le tecniche dell'ingegneria naturalistica e si dovrà provvedere ad un corretto inserimento nel paesaggio.</li> <li>- Ove necessario il progetto dovrà prevedere opere di salvaguardia idraulica delle sponde di corsi d'acqua con tecniche appropriate. Pur nel rispetto dei necessari livelli di sicurezza, tali tecniche dovranno minimizzare il consumo di cemento armato e di materiali di cava. Dovranno essere sfruttate, per quanto possibile, le tecniche dell'ingegneria naturalistica e si dovrà provvedere ad un corretto inserimento nel paesaggio.</li> </ul>

<p><b>VEGETAZIONE E FLORA</b></p>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per i possibili effetti sulla vegetazione o sulla flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca per la flora (con presenza di specie rare e/o minacciate, ecc.);</li> <li>- in sede di localizzazione degli interventi si utilizzeranno criteri che minimizzeranno i consumi di vegetazione naturale, in particolare boschiva;</li> <li>- si adotteranno le tecnologie in grado, a parità di altre condizioni, di minimizzare le interferenze indesiderate (il consumo di habitat di specie significative);</li> <li>- laddove l'intervento comporti comunque l'eliminazione di aree a vegetazione naturale, si provvederà a ricostituire unità vegetazionali equivalenti (o migliorative) nell'ambito del medesimo territorio. Si avrà di regola cura di utilizzare per tali operazioni specie autoctone;</li> <li>- qualora la situazione preesistente all'intervento sia caratterizzata da un'elevata povertà floristica che sarà aggravata dall'intervento stesso, potranno essere prese in considerazione azioni di riequilibrio condotte contestualmente all'intervento in progetto volte ad abbassare i livelli di criticità esistenti, ed a fornire quindi maggiori margini di ricettività ambientale per l'accoglimento dell'intervento (ad esempio creazione di nuove aree di vegetazione naturale).</li> </ul>
<p><b>FAUNA</b></p>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per gli effetti sulla fauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca (ad esempio siti con presenza di fauna rara e/o minacciata, luoghi di sosta per la fauna migratoria, ecc.);</li> <li>- si adotteranno le tecnologie in grado, a parità di altre condizioni, di minimizzare le interferenze indesiderate (il consumo di habitat di specie significative);</li> <li>- nei casi in cui interventi in grado di provocare elevati disturbi siano previsti vicino a zone in cui è presente fauna pregiata e sensibile, si potranno realizzare protezioni intermedie (ad esempio mediante fasce di arusti fitti, o opportune recinzioni);</li> <li>- laddove l'opera comporti interruzioni della continuità del territorio in grado di pregiudicare spostamenti obbligati di specie significative si provvederà a realizzare corridoi artificiali in grado di consentire tali spostamenti; si potrà ad esempio avere la necessità di garantire corridoi per il passaggio degli ungulati (caprioli), ecc. in ambienti collinari o montani, o attraversamenti di strade per il raggiungimento delle zone umide di riproduzione da parte di anfibi, o scale di risalita per l'ittiofauna ove si prevedano sbarramenti di corsi d'acqua;</li> <li>- qualora la situazione preesistente all'intervento sia caratterizzata da un'elevata povertà della fauna che rischia di essere aggravata dall'intervento stesso, potranno essere prese in considerazione azioni di riequilibrio condotte contestualmente all'intervento in progetto volte ad abbassare i livelli di criticità esistenti, ed a fornire quindi maggiori margini di ricettività ambientale per l'accoglimento dell'intervento (ad esempio creazione di rifugi o di habitat in grado di richiamare e mantenere nuova fauna).</li> </ul>
<p><b>ECOSISTEMI</b></p>	<p>Qualora si tratti di un intervento potenzialmente critico per gli effetti sugli ecosistemi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca (zone umide, boschi di protezione ecc.);</li> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti con livelli già critici di inquinamento;</li> <li>- si localizzerà preferenzialmente in siti ove i margini di ricettività ambientale</li> </ul>



	<p>siano ancora elevati;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si adatteranno le tecnologie in grado, a parità di altre condizioni, di minimizzare le interferenze indesiderate (il consumo di unità ecosistemiche con un ruolo significativo nei confronti dell'ecosistema complessivo);</li> </ul>
<b>TRAFFICO</b>	<p>Misure specifiche di mitigazione possono attenuare i livelli di impatto dovuti al traffico, tra queste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemi di regolazione dei flussi di traffico;</li> <li>- drenaggio del traffico mediante parcheggi di corrispondenza con linee di trasporto collettivo.</li> </ul>
<b>RUMORE</b>	<p>Qualora il progetto preveda un intervento potenzialmente critico per l'elevata produzione di inquinamento acustico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà per quanto possibile la sua localizzazione in aree dove possano essere presenti nelle immediate vicinanze zone particolarmente sensibili (ospedali, scuole, aree residenziali ecc. tenendo presente la classificazione attualmente fornita dal DPCM del 1 marzo 1991);</li> <li>- si eviterà per quanto possibile, la localizzazione in aree dove già esiste un certo livello di inquinamento acustico, tale da far superare il livello critico;</li> <li>- si dovranno prevedere una serie di interventi attivi, cioè intervenendo direttamente sulle sorgenti al fine di ridurre il più possibile le emissioni da parte delle stesse, agendo cioè sulle loro strutture o sul loro modo di impiego;</li> </ul> <p>qualora l'intervento precedente non risulti sufficiente a creare un'area idonea per l'insediamento preesistente, si dovranno prevedere interventi passivi, studiando e realizzando tutti i sistemi che possano ostacolare la propagazione del rumore dalla sorgente al disturbato, come:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- barriere antirumore artificiali specificatamente realizzate, di vario tipo (metalliche, in muratura, con terrapieni, ecc.);</li> <li>- fasce di vegetazione di dimensione e composizione opportuna, con una fogliazione il più estesa possibile, eventualmente integrata da cespugli e con essenze il più possibile durature nell'arco stagionale;</li> <li>- creazione di fasce di rispetto con successione di edifici che, a partire dalla sorgente, hanno occupanti che nella loro attività risultino via via meno disturbabili, che facciano da barriera ad aree più interne da proteggere (es. attività di tipo industriale e poi commerciale, fino ad aree residenziali);</li> <li>- si dovrà poi in fase di progetto di aree edificabili, nei dintorni di opere rumorose, provvedere ad una più opportuna distribuzione dei locali, prevedendo una sistemazione di quelli dove si fanno attività manuali verso la sorgente e dove si fanno attività intellettuali o destinate al riposo, sul fronte opposto, utilizzando materiali opportuni e ricorrendo a tale fine a modelli di previsione dei livelli previsti.</li> </ul>
<b>RADIAZIONI NON IONIZZANTI</b>	<p>Qualora si tratti di un intervento comportante effetti potenzialmente critici a causa della emissione di radiazioni non ionizzanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti ad elevata sensibilità intrinseca alle radiazioni non ionizzanti (ad esempio abitazioni, scuole, ospedali ecc.);</li> <li>- si eviterà, per quanto possibile, la localizzazione in siti con livelli già critici di radiazioni non ionizzanti;</li> <li>- l'uso di opportune schermature in sede di impianto potrà essere previsto per la riduzione delle radiazioni non ionizzanti alla sorgente;</li> <li>- si potranno anche prevedere, in determinati casi, barriere specificamente interposte tra la sorgente ed i bersagli potenziali.</li> </ul>

**Art. 4 Componente geologica, idrogeologica, sismica,  
acustica e di assestamento forestale**

Per l'attuazione di tutti gli interventi individuati dal presente PdR dovranno essere documentate:

- la fattibilità idro geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT;
- la compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT.
- la compatibilità degli interventi con le prescrizioni ed indicazioni dello Piano di Assestamento Forestale.

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica dello studio geologico del PGT. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Si richiama la documentazione dello studio idrogeologico (aggiornamento maggio 2010) quale parte integrante del PGT ed in particolare:

- *Tavola 2 - Carta della pericolosità sismica locale (analisi di 1° livello) - scala 1:10.000 – estesa a tutto il territorio*
- *Tavola 3 - Carta dei vincoli – scala 1:10.000 – estesa a tutto il territorio*
- *Tavola 4 - Carta di sintesi - scala 1:2.000 - per il settore di fondovalle*
- *Tavola 5 - Carta di sintesi - scala 1:10.000 - per tutto il territorio comunale*
- *Tavola 6 - Carta di fattibilità delle azioni di piano - scala 1:2.000 – estesa al settore di fondovalle*
- *Tavola 7 - Carta di fattibilità delle azioni di piano - scala 1:10.000 – estesa a tutto il territorio comunale*
- *Tavola 8 - Carta dei rischi idraulici ed idrogeologici: delimitazione delle aree in dissesto con legenda uniformata alla legenda PAI - scala 1:10.000 - estesa a tutto il territorio comunale*
- Norme Geologiche di Piano (Elaborato B).

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.2 del 12 gennaio 2017 lo studio richiamato è stato aggiornato con approfondimenti relativi alla componente sismica (DGR 30.11.2011 IX/2616) attraverso la nuova redazione di:

- Relazione Illustrativa
- Norme Geologiche di Piano
- Tavola 2 – Carta della pericolosità sismica locale (analisi di 1° livello)
- Tavola 6 – Carta di fattibilità delle azioni di Piano (scala 1:2000)
- Tavola 7 – Carta di fattibilità delle azioni di Piano (scala 1:10000)

La documentazione di cui sopra non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni" che dovranno essere richieste e valutate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito di attuazione di PGT.

Per l'attuazione di tutti gli interventi individuati dal presente PdR risulta vincolante il rispetto delle prescrizioni di carattere idro-geologico, sismico, acustico e di assestamento forestale contenute negli studi specifici che costituiscono parte integrante del PGT.

**Art. 5 Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi,  
indici urbanistici e parametri edilizi**

Per la definizione dei parametri e delle definizioni di cui all'oggetto si rimanda agli artt.: 8-9-10 11-12 delle Norme Tecniche di Attuazione del DdP che trattano in modo specifico e prescrittivo per Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Piani di Settore, le tematiche in analisi.

**Art. 6 Norme generali**

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano delle Regole del PGT, in mancanza di Piani Particolareggiati di Esecuzione, potranno subire solo lavori di ordinaria manutenzione.

Le trasformazioni saranno ammesse soltanto per adeguare i predetti edifici alle presenti norme. Gli interventi edificatori dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al PGT.

Negli interventi di nuova edificazione, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, deve sempre essere verificato il rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definito dall'art.21 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione.

Negli interventi di nuova edificazione, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.15 delle NTA del PdS, deve sempre essere verificato il rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile.

Inoltre, in attesa dell'approvazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione Servizi Sottosuolo) ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura.

Fino all'approvazione dello studio relativo al Reticolo Idrico Comunale devono essere applicati i vincoli disposti dall'art.96 lettera f del R.D.523/1904. In particolare si prescrive il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a m 10,00 dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine. Per quanto riguarda il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni Bresciani in data 13.06.2007 (prot. AD07.2007.006732) in cui si riporta:

- *“per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art.115 del DLgs.152/2006;*
- *per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art.115 del D.Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime “privatistico” il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione”.*

Si precisa inoltre che , gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, o ampliamento superiore al 20% della Slp, devono essere dotati, di un attestato di certificazione energetica redatto secondo i criteri e le metodologie di cui all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 19/8/2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" modificato con D.Lgs . n.311 del 29/12/2006 nonché della DGR VIII/8745 e s.i.m..

L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica al Catasto Energetico ed è aggiornato ad ogni intervento che modifichi la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. L'attestato di certificazione energetica

comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio, i valori vigenti a norma di legge e i valori di riferimento che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio.

Il Comune verificata la correttezza delle informazioni riportate sull'Attestato di Certificazione Energetica, provvede al timbro per accettazione della stessa.

I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

Negli edifici di proprietà ed uso privato, qualunque sia la loro destinazione d'uso, ai fini del soddisfacimento del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, è verificata in via prioritaria l'opportunità di ricorso a fonti di energia rinnovabile o assimilata, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica o relativi al ciclo di vita degli impianti.

E' comunque obbligatoria la predisposizione delle opere riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici ed i loro collegamenti alle reti ed agli impianti dei singoli utenti, ai sensi dell'allegato "D" del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato II alle NTA del Documento di Piano "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

#### **Art. 7 Norme particolari per le ristrutturazioni**

In tutti gli ambiti destinati all'edificazione (eccettuato il Nucleo di antica formazione, per il quale valgono le norme particolari previste dal successivo art.13), e con esclusione altresì degli ambiti per i quali venga previsto o richiesto lo studio di un Intervento Urbanistico Preventivo, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall' art. 9 comma 4 delle NTA del DdP, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti aumento del volume o della superficie lorda di pavimento preesistente se il lotto risulta saturo, ovvero venga rispettato l'indice di edificazione di zona; può essere tuttavia consentita la trasformazione in residenza di sottotetti, qualora ciò sia possibile nel rispetto dell'altezza di zona, come previsto dalla Legge Regionale 16.03.2005 n° 12/2005 agli artt. 63, 64, 65 e nell'osservanza delle altre prescrizioni edilizie e igieniche previste per gli ambiti residenziali;
- c) che, per le sole aree agricole, sia conforme all'art. 59 e seguenti della Legge Regionale n° 12/2005.

## **CAPO II - NORME PROCEDURALI**

### **Art.8 Modalità di attuazione degli atti di PGT**

Il PGT e le previsioni in esso contenute si attuano con l'uso degli strumenti previsti dalla normativa nazionale e regionale come meglio specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

### **Art.9 Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo**

L'utilizzazione degli indici If, It, Uf, Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St), esclude ogni richiesta successiva di ulteriori utilizzazioni della superficie stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La DIA o il PdC mediante intervento diretto, o l'autorizzazione alla lottizzazione comportano il vincolo di utilizzazione della superficie (Sf o St) interessata; il Comune può richiedere la trascrizione del vincolo nei modi e forme di Legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima o area di pertinenza, può essere costituita anche da più proprietari di aree limitrofe, nel quale caso l'autorizzazione alla lottizzazione od il Permesso di Costruire in modo diretto, saranno subordinati alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione legalmente valida.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile in base allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### **Art. 10 Edificazione in aree contigue**

Fatta eccezione per le zone E, aree agricole e per i Piani Attuativi e di Recupero (P.P., P.E., P.I.I. ecc) nelle zone residenziali e nelle zone produttive, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui o separati da strade pubbliche o private.

### **Art. 11 Perequazione – Incentivazione**

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti) e si attua ai sensi dell'art. 6 delle NTA del Documento di Piano.

**TITOLO II**  
**AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE**

**CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO**

**Art. 12 Ambiti residenziali**

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Le destinazioni d'uso non ammissibili per i presenti ambiti, salvo specifiche diverse contenute nelle norme delle singole zone, sono:

- le attività produttive e relative destinazioni compatibili (art. 8.punto 2 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale limitatamente alle attrezzature tecnico distributive (art. 8 punto 3 b comma 6 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo nonché artigianato di servizio e di produzione che non comporti emissioni moleste o nocive e che abbiano adottato tutti quegli accorgimenti tecnologici atti alla riduzione dell'inquinamento acustico, atmosferico e depurazione acque di processo come previsto dal D.P.R. 25.07.1991 allegato 2 (Attività di ridotto inquinamento atmosferico) e del D.M. 12.07.1990 (Emissione di sostanze organiche volatili) ed ogni altra norma vigente in materia e che abbiano acquisito l'autorizzazione all'insediamento da parte della locale A.S.L. in materia di inquinamento, e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse le attività ricettive non alberghiere: sono definite tali le case per ferie, ostelli gioventù, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, bed & breakfast ed i bivacchi fissi (art.32 T.U. L.R. n.15/2007).

La quota di aree da destinare a parcheggio relativa all'uso commerciale è la seguente:

- per esercizi di vicinato 30% della slp;
- per medie strutture di vendita: 100% della slp di cui almeno la metà aperta stabilmente al pubblico.

La realizzazione di tali parcheggi potrà avvenire sia soprasuolo che ai livelli interrati degli edifici; non è ammessa sulle coperture degli stessi.

E' inoltre da prevedere la sistemazione delle aree scoperte di proprietà privata attraverso una piantumazione nella misura di n.2 essenze autoctone d'alto fusto ogni mq 100,00 di Sf.

Al fine di incentivare l'apertura di attività commerciali di vicinato all'interno del nucleo di antica formazione, ogni intervento di trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti verso il commercio o la realizzazione di nuove strutture commerciali fino ad una superficie massima di mq 250,00, non è prevista la cessione/monetizzazione/individuazione delle aree verdi ed a parcheggio di cui sopra.

Si precisa che, nel caso di realizzazione di medie strutture di vendita, l'autorizzazione commerciale deve precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica, non compatibile con la residenza, deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL.

In particolare dovrà essere verificato il distacco da eventuali industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) che dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.

Gli ambiti residenziali si dividono in nuclei di antica formazione, in ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento, di trasformazione (la cui attuazione è regolata dalle NTA del Documento di Piano) e a volumetria definita.

Negli ambiti B1 e B2 del tessuto urbano consolidato, per consentire interventi di miglioramento dell'aspetto urbanistico e viabilistico, richiesti dall'Amministrazione Comunale, saranno consentite operazioni di ristrutturazione di fabbricati esistenti, con possibilità di trasposizione anche totale dei volumi nel limite della volumetria esistente qualora la stessa sia superiore a quella prevista dalla norma di zona e nel rispetto dei parametri di distanza.

### **Sottotetti**

Come stabilito dal Testo Integrato L.R. 12/2005 comma 1bis dell'art. 63 si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Ai sensi della L.R 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con DIA, possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi.

Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ma non alle distanze previste dal Codice Civile. E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitativo ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora non risulti fattibile il reperimento di tali spazi, in base a quanto definito dall'art.5 delle NTA del PdS, è possibile la loro monetizzazione.

E'ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m. anche all'interno del nucleo di antica formazione purchè non venga modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento.

### **Recinzioni**

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato, con rete plastificata o di tipo industriale.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private (salvo diversi accordi tra privati) e non potranno superare l'altezza massima di m. 1,50. La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il 40% dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al 70%.

Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

### **Muri di contenimento**

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco- La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,50 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 2,00 per muri di sostegno a confine fatte salve le prescrizioni riportate nel paragrafo precedente.

La distanza, misurata sul piano orizzontale, tra i terrazzamenti posti a livelli diversi, non potrà essere inferiore a m 2,40 al netto dello spessore dei muri.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno dell'edificio in costruzione.

### **Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini**

Le aree inedificate verdi interne agli ambiti residenziali devono rimanere tali almeno per una superficie pari al 30% del lotto a garanzia della minima superficie filtrante; la restante parte potrà essere interessata da costruzioni di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

### **Autorimesse interrato**

La realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 dovrà avvenire nel rispetto delle fasce di rispetto stradali con un minimo di m 5,00 salvo diverse specifiche per interventi all'interno dei nuclei di antica formazione. Dovrà inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto (minimo cm 40) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto.

### **Coperture**

E' ammessa la realizzazione con falde inclinate con pendenza massima del 35%. E' ammessa la formazione di coperture orizzontali.

E' ammessa la formazione di terrazze in falda la cui superficie deve essere contenuta nel 20% della superficie della falda stessa. E' ammessa la formazione di abbaini.

### **Impianti tecnologici**

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per



l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati.

Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. I serbatoi devono essere collocati all'interno dell'edificio.

### **Finitura delle facciate**

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati.

Ogni nuova edificazione dovrà essere subordinata a:

- verifica delle linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni;
- individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);
- l'individuazione, ai sensi del R.R. n.2/2006, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti di:
  - dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;
  - reti di adduzione in forma duale;
  - misuratori di volume omologati;
  - sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.
- verifica dei campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti come da specifiche del D.M. 29 maggio 2008.

### **Art. 13 Zone A - Nuclei di antica formazione**

Tali zone definiscono i nuclei di antica formazione; esse sono individuate, ai sensi della Legge 05.08.1978 n° 457, come zone di recupero.

Il Piano si propone la conservazione e la valorizzazione di tutti gli aspetti ed elementi di interesse archeologico, architettonico, storico ed ambientale.

Per elementi di interesse architettonico si intendono gli edifici ma anche: soffitti a volta, loggiati, archi, colonne, contorni di finestre, portali, pavimentazioni ecc.

Ogni intervento su edifici o spazi liberi interni al nucleo antico, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dell'edificio, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

Al di fuori o in assenza di Piano di Recupero gli interventi edilizi, che a norma dell'art. 7 del D.I.M. 02.04.1968 n° 1444 non possono comportare aumento della volumetria preesistente, sono possibili soltanto entro i limiti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici. E' comunque consentita, da parte dell'Amministrazione Comunale e con specifica delibera di C.C., l'individuazione di ambiti da sottoporre a Piano di Recupero anche se non individuati sulle tavole di azionamento del presente Piano delle Regole.

Per ogni unità immobiliare, ottenuta da una ristrutturazione che porti ad un maggior numero di unità immobiliari rispetto all'esistente, si dovrà prevedere la realizzazione di almeno n° 2 posti macchina privati di mq/cad 12,50 ottenibili entro l'edificio o anche sull'area libera del lotto e comunque di superficie non inferiore a mq 1/10 mc di costruzione.

Esclusivamente nei casi in cui vengano compromessi elementi tipologici quali volte, portali, murature di pregio ecc., e per inesistenza di aree pertinenziali, non sia possibile reperire la superficie a parcheggio di cui sopra, sarà consentita la monetizzazione.

#### **CRITERI GENERALI DI INTERVENTO**

Tutti gli interventi relativi ad edifici, manufatti e spazi liberi compresi nel perimetro del Centro Storico (compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) dovranno essere consoni ai caratteri storici, ambientali ed architettonici del Centro Storico.

Gli elementi tipologici, architettonici ed artistici evidenziati sulle schede di rilevamento dei fabbricati del centro storico sono da tutelare e pertanto ne è prescritto il recupero e la valorizzazione. Sono comunque da tutelare tutti gli elementi storici, artistici, tipologici non rilevati nella schedatura allegata al PGT in quanto non visibili o interni ai fabbricati.

Sono inoltre preferibili interventi con tecniche di consolidamento il più possibile reversibili, prevedendo sostituzioni parziali ed affiancamento alla struttura esistente di elementi in ferro e legno. Sono da evitare solai collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

Per i manufatti in categoria A4-A5 sono ammesse variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di max cm. 40 purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture e dei prospetti.

Oltre agli indirizzi sopra riportati ogni intervento di recupero dovrà rispettare quanto di seguito riportato ferme restando le specifiche riportate all'interno delle singole categorie di fabbricato:

#### **Facciate degli edifici**

Relativamente alle facciate indicate in modo specifico sulle tavole di rilievo del Nucleo di antica formazione è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti.

Per tali fronti, indipendentemente dalla categoria degli edifici a cui appartengono, sono consentiti solo interventi di restauro conservativo. In caso di presenza di manomissioni o superfetazioni l'intervento dovrà tendere alla ricomposizione ed al recupero delle condizioni originali.

I davanzali, le spalle, le architravi in pietra, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino, con eventuale sostituzione delle parti degradate e non recuperabili. Gli elementi architettonici sostituiti devono essere integrati nel contesto garantendo al contempo la loro chiara individuazione.

È vietata la chiusura di portici e loggiati e l'eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale.

In coerenza con i caratteri compositivi della facciata è ammesso il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse.

È prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi, compresi i parapetti, portali, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino, con eventuale sostituzione delle parti degradate e non recuperabili nelle modalità sopra descritte.

È ammesso il rifacimento dell'intonaco di facciata con materiali e tecniche tradizionali; deve comunque essere rispettata la finitura esistente: intonaco, rasapietra, legno etc.

È vietata la formazione di nuovi balconi, pensiline, tettoie, corpi aggettanti salvo quanto definito per le singole categorie di fabbricato.

Le dimensioni delle aperture ed il loro assetto compositivo in facciata non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Eventuali necessità di adeguamento ai parametri igienico sanitari devono essere valutate con specifiche deroghe (vedi paragrafo specifico) o valutando aperture di nuove luci su pareti cieche o attraverso un corretto inserimento delle nuove aperture nella composizione delle facciate prospettanti su spazi privati. Sono fatte salve le limitazioni specificate per ogni categoria di fabbricato

### **Decorati ed ornamenti di edifici**

Ai sensi dell'art.11 comma 1 e dell'art.50 comma 1 del D.Lgs. 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli ornamenti degli edifici in genere esposti e non esposti alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni di legge e non possono quindi essere distrutti o manomessi senza l'autorizzazione dell'ente competente.

### **Finitura delle superfici murarie**

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

- intonaco a base di calce finito al civile e malte preconfezionate per Centri Storici, con colori naturali chiari ad esclusione del bianco. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale predisporre un piano del colore o una campionatura dei colori utilizzabili; è comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti degli edifici oggetto di recupero.
- muratura in pietra a facciavista o con strato di malta di calce leggero e discontinuo (rasa pietra);
- legno a rivestimento parziale delle facciate.

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;

- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in metallo, materiale plastico.

Gli intonaci antichi e le finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati (iniezioni di malte di calce e consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale e non di cemento in quanti non compatibili con i supporti sottostanti. Le tinteggiature dovranno essere eseguite con prodotti a base di calce e con velature successive tonalizzate con tinte naturali. Anche gli intonaci interni presentano un notevole valore documentale e pertanto se possibile devono essere recuperati e consolidati.

La scelta del colore delle facciate deve avvenire attraverso l'uso di specifica tabella depositata presso l'ufficio tecnico comunale definita dagli Esperti Ambientali o dalla Commissione del Paesaggio.

### **Edifici ed elementi vincolati**

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici vincolati ai sensi della normativa nazionale vigente. Gli interventi su tali fabbricati dovranno rispettare le prescrizioni ed i dettami delle relative leggi.

I beni su cui è stato registrato specifico vincolo decretato (art.6 T.U. 490/99) sono i seguenti:

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - Canonica in via Roma                | (proprietà ecclesiastica) |
| - Chiesa di S. Rocco                  | (proprietà ecclesiastica) |
| - Santuario Madonna del Monte         | (proprietà ecclesiastica) |
| - Fontana del Torchio                 | (proprietà comunale)      |
| - Palazzo già Mazzaldi                | (proprietà comunale)      |
| - Santella (via Pistoni)              | (proprietà comunale)      |
| - Ex scuole elementari in via Marconi | (proprietà comunale)      |
| - Chiesa parrocchiale                 | (proprietà ecclesiastica) |

Si riporta di seguito l'elenco dei beni localizzati nel Comune di Gianico inclusi nel Repertorio dei Beni Storico Artistico Culturali della Provincia di Brescia, PTCP, All. II compresi nel perimetro dei nuclei di antica formazione:

- |                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| - Chiesa parrocchiale | (proprietà ecclesiastica) |
| - Chiesa S.Cuore      |                           |

Si ritiene utile precisare che la Chiesa Parrocchiale segnalata dal PTCP è già tutelata dall'art.6 T.U. 490/99; inoltre la Chiesa del S. Cuore, inclusa nel fabbricato che ospitava l'ex asilo posto in via Marconi, è stata oggetto di demolizione durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato stesso.

### **Elementi e manufatti isolati**

Il piano persegue la tutela degli elementi isolati di interesse storico, artistico e ambientale quali: muri di sostegno e di recinzione in pietra, edicole, fontane, affreschi, ecc., che devono essere conservati ripristinando le eventuali parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Sono ammessi la demolizione o lo spostamento di muri in pietra solo in caso di interventi di pubblico interesse.

### **Aree inedificate**

Le aree inedificate interne al perimetro del Nucleo di antica formazione devono rimanere tali. Dovrà essere mantenuto a verde almeno il 30% del lotto inedificato; la restante parte potrà essere interessata da costruzioni di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

Tali costruzioni dovranno rispettare la distanza di m 1,50 dal ciglio stradale.

### **Percorsi, corti e cortili**

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

Tutti i percorsi, le corti ed i cortili con pavimentazione in acciottolato o lastricato sono soggetti a vincolo di conservazione: le eventuali parti deteriorate o che sono state oggetto di manomissioni mediante l'uso di materiali diversi e non idonei (asfalto, cemento, piastrelle, ecc.) devono essere ripristinate.

All'interno di corti e cortili è vietato alterare le quote del piano di calpestio con sopralzi che delimitino gli spazi di pertinenza delle singole proprietà.

E' inoltre vietata la suddivisione degli spazi effettuata con qualsiasi tipo di delimitazione o recinzione.

Gli spazi in terra battuta possono essere sistemati con ghiaietto oppure, preferibilmente, essere pavimentati con acciottolato, porfido o lastre di pietra locale a superficie piana non levigata.

### **Orti, giardini ed aree coltivate**

Le aree a verde legate alla struttura urbana del Centro Storico devono rimanere inedificate e non possono essere pavimentate.

E' consentita la sola realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della Legge 122/1989 nella quantità massima di mq 1/10 mc di fabbricato o mq 12,50 per ogni unità immobiliare.

E' ammessa la pavimentazione (con l'uso dei materiali sopraindicati) di percorsi e di limitate porzioni del lotto, in fregio al fabbricato principale, al fine di consentire un razionale utilizzo delle pertinenze residenziali.

### **Parametri igienico sanitari**

Qualora vengano proposti interventi edilizi comprendenti la demolizione dei solai interni, l'altezza minima dei locali abitativi dovrà rispettare il parametro igienico-sanitario pari a m 2,70. In tutti gli altri casi, ove non venga realizzata la demolizione dei solai, le altezze potranno rispettare i seguenti valori minimi:

- 2,55 m per gli spazi di abitazione;
- 2,20 m per gli spazi accessori riducibili a 2,00 m per i corridoi, i ripostigli, e i passaggi in genere.

Le altezze minime riportate potranno subire un'ulteriore riduzione del 10% purché siano garantiti i volumi minimi ammissibili per le specifiche destinazioni d'uso come da Regolamento locale di igiene tipo del 25.07.1989 n° 4/45266:

- 21 mc per locali destinati ad abitazioni e accessori;
- 24 mc per locale adibito a camera singola;
- 38 mc per locale adibito a camera per due persone.

L'applicazione dei parametri di riferimento sopra riportati potrà avvenire purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari e comunque nel rispetto della

destinazione d'uso esistente. In caso di cambio di destinazione d'uso verso la residenza dovranno essere rispettati i parametri relativi alle nuove costruzioni.

Per gli interventi edilizi, che non comprendano la totale demolizione, ove consentiti dalle categorie di classificazione, il parametro relativo al rapporto aeroilluminante potrà mantenere lo stesso valore dell'esistente solo per edifici appartenenti alla categoria A1-A2 e A3.

In tutti gli altri casi sono vincolanti i valori minimi previsti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo. Le altezze ed i rapporti aeroilluminanti consentiti sono quelli indicati nel citato R.L.I.T. ad eccezione delle deroghe relative alle sole altezze previste dal D.M. 09.06.1999.

### **Recupero abitativo dei sottotetti**

La possibilità del recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, è consentita solo in assenza di sopraelevazioni anche parziali delle coperture in quanto la modifica del rapporto volumetrico storicizzato comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi. Il recupero abitativo del sottotetto può quindi avvenire purchè non venga modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento. La realizzazione di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) è ammissibile sulle falde verso i cortili (salvaguardando chi affacci su strada e altri ambiti pubblici) ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

### **Impianti tecnologici**

I contatori del gas e dell'energia elettrica dovranno essere collocati, ove possibile, all'interno degli androni.

Se non è evitabile il posizionamento in facciata dei contatori, essi dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo (intonacatura o verniciatura degli sportelli con lo stesso colore delle facciate) ed evitando l'uso di sportelli zincati, in acciaio inox, in materia plastica, ecc..

Ai sensi della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER" non è ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici all'interno del perimetro del Nucleo di antica Formazione.

E' viceversa ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici con i seguenti accorgimenti:

- sono preferibili impianti a terra con le dovute opere di mitigazione o completamente integrati nella copertura con l'utilizzo di soluzioni materiche e cromatiche compatibili con il contesto (si vedano i seguenti criteri di posizionamento da PTR).



### (Criteri di posizionamento)

La scelta di dove e come posizionare i collettori (a terra, in facciata o in copertura) dovrà essere dettata dalla ricerca della maggiore armonia possibile tra l'impianto e gli elementi del paesaggio su cui esso insiste. In particolare si segnalano i seguenti criteri:

- nei centri, nuclei e insediamenti storici e tradizionali sono spesso preferibili collocazioni a terra, in aree non affacciate su spazi o percorsi pubblici, di impianti attentamente inseriti nel contesto o mitigati tramite opportune quinte (murarie, vegetali, etc.);
- in ambito urbano, la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico-testimoniale;
- occorre evitare l'effetto di incombenza di impianti posti in posizione dominante rispetto allo spettatore;
- il posizionamento in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà comunque tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico; le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.

### **Finestre**

Le nuove finestre dovranno rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti. Negli edifici intonacati le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno di norma essere intonacate come la facciata o marcate da fascia di intonaco rilevata e/o di diverso colore.

Sono ammesse spalle ed architravi in pietra purché si utilizzino pietre locali di sezione non inferiore a cm 8 e con finitura non levigata.

### **Inferriate**

Le inferriate sulle finestre devono essere realizzate in ferro con disegno tradizionale ed essere verniciate con colore scuro.

### **Serramenti**

I serramenti dovranno essere in legno o ferro a disegno tradizionale.

E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre aventi originariamente serramenti a due ante.

I serramenti dovranno essere impregnati o verniciati con colori opachi, a tonalità scura ed uguali per tutti i piani dell'edificio.

E' vietato l'utilizzo di altri materiali (pvc, alluminio, ecc.) se non rivestiti in legno verso l'esterno.

E' altresì vietato l'uso di oscuramenti avvolgibili di qualunque tipo.

I portoni di tipo tradizionale devono essere possibilmente mantenuti oppure, se non recuperabili, devono essere sostituiti con altri analoghi per materiale, forma e lavorazione delle superfici.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale, impregnati e verniciati con colori opachi e tonalità scura.

Sono vietati tutti i serramenti o portoni di tipo scorrevole.

Sono ammissibili elementi a scorrimento (solo internamente al locale) quando particolari situazioni non consentano soluzioni tradizionali.

### **Coperture**

E' prescritto l'uso di tetti a falde inclinate con manto in laterizio o altri materiali con forma, tipologia e colore assimilabile (coppi o tegole a coppo) (è escluso l'utilizzo della lamiera);

gronde in legno con elementi in vista o a cornicione; canali di gronda in rame o lamiera preverniciata di colore scuro a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, rasapietra, intonacati come il resto dell'edificio o in rame.

La sagoma dei tetti dovrà essere quanto più possibile regolare (a capanna o a padiglione). E' ammessa la realizzazione di lucernari complanari alla falda. E' ammessa la formazione di terrazzi in falda: la superficie della parte terrazzata dovrà essere contenuta nel 20% della superficie complessiva di falda.

Non è ammessa la realizzazione di abbaini se non nei limiti previsti dalla L.R. 12/2005. Con la realizzazione di vani ascensore, è ammessa la modifica della copertura in corrispondenza del collegamento del vano stesso al sottotetto solo per volume extra corsa.

### **Interventi particolari**

- Le insegne relative ad attività commerciali devono essere contenute nella luce della vetrina ed essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento Edilizio comunale. Sono vietate insegne a cassonetto.
- E' vietata la realizzazione di balconi e ballatoi su facciate a filo strada o su facciate che si fronteggiano a meno di m 10,0, salvo che per le facciate che si attestano su cortili di proprietà privata.
- E' vietata la formazione di parapetti e frangisole in alluminio o grigliati.
- E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale. E' obbligatoria la conservazione ed eventuale ricostruzione di muri di recinzione in pietra nel rispetto di tecniche e tipologie della tradizione locale.
- E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di rilievo particolareggiato.
- Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra di valore storico devono essere mantenuti: è ammessa la sostituzione delle parti degradate secondo le modalità sopra riportate.
- E' ammessa la realizzazione di vani ascensore finalizzata al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente. Tali strutture possono essere collocate all'esterno dei fabbricati in Centro storico, ma in aderenza agli stessi e nel rispetto delle distanze definite da Codice Civile.
- Nel caso in cui, negli interventi di recupero dei fabbricati in centro storico, si registrasse il crollo parziale o totale di particolari strutture architettoniche (volte, gradinate in pietra, architravi e piedritti di porte e finestre ecc) le stesse devono essere ripristinate.

### **Categoria A1 – FABBRICATI DI VALORE MONUMENTALE**

Appartengono a questa categoria gli immobili di maggior interesse storico, architettonico o testimoniale.

Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze attraverso il recupero conservativo degli esterni, degli interni e del contesto previo parere della Sovrintendenza in presenza di edifici o elementi vincolati dalla normativa vigente.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- Il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti, di chiusura di portici e loggiati, di eliminazione di balconi e scale esistenti; è ammesso, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse;
- Il restauro, e ove necessario il rifacimento, delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;



- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Il consolidamento statico, anche mediante sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- La modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e con coperture voltate, affrescate, decorate ed a cassettoni;
- L'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'edificio.
- È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- E'vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano l'identificazione del nuovo intervento.

Per qualsiasi intervento edilizio è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico di tutti i locali che costituiscono l'immobile che evidenzia gli elementi da tutelare.

Nel caso di richiesta di mutamento della destinazione d'uso tradizionale tali edifici possono essere destinati unicamente a sede di istituzioni culturali, associazioni sociali e servizi di interesse collettivo: sono comunque ammesse destinazioni compatibili con le caratteristiche dell'edificio e con la sua salvaguardia e valorizzazione.

Appartengono a questa categoria anche gli elementi ed i manufatti isolati di interesse storico, artistico ed ambientale quali: santelle, sacelli, fontane tradizionali in pietra, ecc. anche se esterni alla perimetrazione del Nucleo di antica formazione.

### **Categoria A2 - FABBRICATI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO**

Appartengono a questa categoria gli immobili che, nonostante interventi di rinnovo stratificati nel tempo, presentano ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto e di facciata.

Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze valorizzandone gli elementi testimoniali ancora presenti, le caratteristiche morfologiche d'impianto e le parti interne significative ed eliminando le aggiunte e gli elementi di finitura non coerenti.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione interna nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è

prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;

- La realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto dei materiali di cui alle presenti norme, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 90 cm e nel rispetto delle tipologie locali;
- Variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm. rispetto alla posizione preesistente, e di variazione della posizione dei tavolati divisorii (variazioni che non comportino un'alterazione dello schema tipologico dell'edificio) purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture, dei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse; Dette variazioni non potranno avvenire in ambienti di particolare pregio (presenza di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc.).
- E' vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie se edificati anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.
- È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.
- È vietata la formazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento.

Per qualsiasi intervento edilizio è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico, di tutti i locali che costituiscono l'immobile, che evidenzino gli elementi da tutelare.

Nel rispetto degli ambienti interni significativi e degli elementi di valore storico ed architettonico, sono ammessi interventi di adeguamento igienico che non comportino aumento di volume e lascino inalterata la sagoma planialtimetrica (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo);

Il Piano individua con specifico segno grafico le fronti da tutelare per le quali è ammesso solo intervento di restauro conservativo.

Nel caso di intervento è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale ed il ripristino delle parti alterate in epoche recenti ed in contrasto con i caratteri originari del fabbricato.

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con gli ambiti residenziali e con le esigenze di salvaguardia e valorizzazione degli edifici.

### **Categoria A3 - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO – TESTIMONIALE**

Appartengono a questa categoria gli immobili che, nonostante interventi di rinnovo stratificati nel tempo, presentano ancora riconoscibili elementi tipologici che consentono un recupero dei caratteri storico-testimoniali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- interventi edilizi con esclusione della totale demolizione: è consentita la demolizione e ricostruzione solo di parti di edificio non significative e comunque nel rispetto del volume esistente. E' vietata la nuova realizzazione o la chiusura di logge, balconi e porticati

tipologicamente definiti, ed è fatto obbligo per qualsiasi intervento il rilievo particolareggiato e fotografico di tutti i locali che evidenzino gli elementi da tutelare.

Relativamente alla ricostruzione delle porzioni demolite dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

H ..... non superiore all'esistente  
Ds ..... non inferiore alle distanze preesistenti  
Dc ..... m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Df ..... m 3,0 (art.873 C.C.) oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
In caso di demolizione e ricostruzione fedele di parti di edificio non significative l'Amministrazione Comunale, per comprovate necessità viabilistiche o di altro tipo, può richiedere l'arretramento dell'edificio dal fronte stradale. La ricostruzione del manufatto demolito con diversa collocazione implica il rispetto delle distanze sopra definite.

- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- La formazione di nuove aperture, solo ove necessario e limitatamente all'integrazione delle aperture esistenti nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e delle forme e dimensioni delle aperture originarie nelle porzioni di edificio non prospettanti su spazi pubblici;
- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione interna nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto dei materiali di cui alle presenti norme, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 90 cm e nel rispetto delle tipologie locali;
- Variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm. rispetto alla posizione preesistente, e di variazione della posizione dei tavolati divisorii (variazioni che non comportino un'alterazione dello schema tipologico dell'edificio) purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture, dei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse; Dette variazioni non potranno avvenire in ambienti di particolare pregio (presenza di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc.).
- E' vietata la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie.
- È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.
- È vietata la formazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento.

Per qualsiasi intervento edilizio è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico, di tutti i locali che costituiscono l'immobile oggetto dell'intervento, che evidenzino gli elementi da tutelare. Nel caso in cui, in seguito al rilievo dettagliato del fabbricato, emergessero elementi architettonici, artistici e tipologici di particolare pregio, è possibile il passaggio di categoria da A3 ad A2.

Nel rispetto degli ambienti interni significativi e degli elementi di valore storico ed architettonico, sono ammessi interventi di adeguamento igienico che non comportino aumento di volume e lascino inalterata la sagoma planialtimetrica (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo);

Il Piano individua con specifico segno grafico le fronti da tutelare per le quali è ammesso solo intervento di restauro conservativo.

Nel caso di intervento è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale ed il ripristino delle parti alterate in epoche recenti ed in contrasto con i caratteri originari del fabbricato.

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con gli ambiti residenziali e con le esigenze di salvaguardia e valorizzazione degli edifici.

#### **Categoria A4 – FABBRICATI DI INTERESSE AMBIENTALE**

Appartengono a questa categoria gli immobili ove recenti e consistenti interventi trasformativi e/o di ampliamento hanno sensibilmente mutato gli schemi compositivi e i materiali di finitura originari delle facciate, mantenendo però ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto. Appartengono a questa categoria anche fabbricati di nuova realizzazione tipologicamente compatibili con l'ambiente del Nucleo di antica formazione.

Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri e degli elementi di interesse storico testimoniale ancora presenti ed al recupero di un equilibrato rapporto col contesto.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con divieto di demolizione di elementi strutturali significativi quali volte, loggiati, colonne e capitelli etc; gli interventi di demolizione devono essere sottoposti a specifico parere della commissione del paesaggio;
- Il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle partiture originarie delle facciate;
- La sostituzione delle strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto, terrazzi in falda ed abbaini;
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione interna con mantenimento delle eventuali volte esistenti e degli spazi interni significativi;

- La realizzazione di nuovi balconi, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali.

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

È vietata la formazione di nuove pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Per qualsiasi intervento è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico di tutti i locali che evidenzino eventuali elementi da tutelare.

E' ammessa la trasposizione di volumi finalizzata al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio e del rapporto con l'ambiente circostante.

Relativamente alla ricostruzione di parte dell'edificio demolito dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

If ..... non superiore alla densità preesistente

H ..... non superiore all'esistente

Ds ..... uguale alla distanza preesistente

Dc ..... m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

Df ..... m 3,00 (art.873 C.C.) oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

In caso di demolizione e ricostruzione fedele di parti di edificio non significative l'Amministrazione Comunale, in caso di comprovate necessità viabilistiche o di altro tipo, può richiedere l'arretramento dell'edificio dal fronte stradale. La ricostruzione del manufatto demolito con diversa collocazione implica il rispetto delle distanze sopra definite.

#### **Categoria A5 – FABBRICATI TIPOLOGICAMENTE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE**

Appartengono a questa categoria gli immobili di recente costruzione o completamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Nucleo di antica formazione che devono recuperare un rapporto tipologico, dimensionale, compositivo e formale con il contesto storico.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale dei fabbricati.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione;
- La soppressione, l'aggiunta o modifica delle aperture con divieto di formazione di nuovi balconi, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, coperture piane;
- Il rifacimento delle coperture anche con forme diverse, in conformità alle tipologie generali del luogo, a parità di volume, con pendenza delle falde uniforme agli edifici limitrofi e con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto, terrazzi in falda e di abbaini;
- La realizzazione di nuovi balconi, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali.
- Gli interventi di ristrutturazione interna.

E' vietata la realizzazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti, coperture piane.

E' ammessa altresì la presentazione di un progetto complessivo di demolizione e ricostruzione che, senza aumento della volumetria esistente, dimostri un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel nucleo di antica formazione per quanto riguarda: sagoma planivolumetrica, schemi compositivi delle facciate, uso dei materiali, sistemazione degli spazi di pertinenza.

E' quindi richiesto uno studio di contestualizzazione planivolumetrica esteso a un raggio non inferiore a 50,00 m e che riguarda: sagoma planivolumetrica, altezza dei fronti con schemi compositivi delle facciate, uso dei materiali, sistemazione degli spazi di pertinenza

Per qualsiasi intervento è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico che evidenzi eventuali elementi da tutelare.

Gli interventi di ricostruzione di norma devono rispettare la giacitura, il volume, gli allineamenti e le altezze esistenti.

Relativamente alla ricostruzione di tutto o parte dell'edificio demolito dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

If ..... non superiore alla densità preesistente

H ..... non superiore all'esistente

Ds ..... uguale alla distanza preesistente in presenza di continuità di facciata con altri edifici;

Dc ..... m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

Df ..... m 3,00 (art.873 C.C.) oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

In caso di demolizione e ricostruzione fedele di parti di edificio non significative l'Amministrazione Comunale, in caso di comprovate necessità viabilistiche o di altro tipo, può richiedere l'arretramento dell'edificio dal fronte stradale. La ricostruzione del manufatto demolito con diversa collocazione implica il rispetto delle distanze sopra definite.

#### **Categoria A6 – STRUTTURE PRECARIÉ DI EPOCHE VARIE, AUTORIMESSE, STRUTTURE RECUPERABILI,**

Strutture precarie di epoche varie: per tali manufatti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di demolizione sono vietati la ricostruzione ed il trasferimento di volume.

Autorimesse e strutture recuperabili: relativamente ai box parzialmente interrati o fuori terra, regolarmente realizzati/autorizzati con tale destinazione, individuati in cartografia con specifico segno grafico, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso. La ristrutturazione edilizia dovrà rispettare i criteri generali di edificazione nei nuclei di antica formazione, di cui ai paragrafi precedenti, nell'uso dei materiali e nell'inserimento architettonico.

Strutture recuperabili: relativamente alle strutture accessorie alla residenza, regolarmente realizzate/autorizzate con tale destinazione, individuate in cartografia con specifico segno grafico, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la residenza. La ristrutturazione edilizia dovrà rispettare i criteri generali di edificazione nei nuclei di antica formazione, di cui ai paragrafi precedenti, nell'uso dei materiali e nell'inserimento architettonico.

#### **PIANI ESECUTIVI**

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti sottoposti a Piano Esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Programmi di recupero urbano, Programmi integrati di recupero ecc.), il Piano si attua mediante tutti i modi di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n°

457, secondo le norme specifiche definite dai PA e nel rispetto degli indici seguenti, fatti salvi i vincoli presenti sui singoli fabbricati. Gli interventi a carico dei singoli edifici sono quindi identificabili all'interno delle singole categorie.

If ..... non superiore alla densità fondiaria dell'intero ambito progettato  
P1 ..... 3 mq/150 mc  
H ..... non superiore all'altezza dei singoli fabbricati  
Ds min ..... m 5,0  
oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele; fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
Dc ..... m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Df ..... m 3,00 (art.873 C.C.) oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

In tali Piani, qualora vengano realizzati spazi a destinazione commerciale concernenti esercizi di vicinato occorrerà definire le aree a verde, a parcheggi e servizi nella misura minima del 75% della somma delle S.I.p. ed almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

#### **Art. 14 – B1 Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 12. delle presenti N.T.A..

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:

If ..... 0,50 mq/mq  
H ..... 9,00 m (2 piani fuori terra+ mansardato)  
Ds min ..... 5,00 m  
fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... 5,00 m o m 0,00 per costruzioni in aderenza o preesistenti  
In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza o preesistenti  
Percentuale del lotto a verde ..... 30%

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione. In tali aree non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art.9 della Legge 122 del 24.03.1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

L'area da destinarsi a verde può essere interessata, per una superficie massima del 30%, da pavimentazioni drenanti in blocchetti di calcestruzzo con interspazi e giunti da inerbire.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono essere inoltre previste le aree a parcheggio pubblico di cui all'art.9 delle NTA del PdS.

Negli ambiti saturi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di

ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti. E' consentita la possibilità di utilizzo una tantum di un extravolume pari al 10% (e comunque non superiore a mc 70,00) dell'esistente per consentire un miglioramento igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici. Tale norma non è applicabile agli edifici che hanno già usufruito di tale incremento nel periodo di vigenza del precedente strumento urbanistico generale.

Tale bonus volumetrico comporta il rispetto dei parametri sopra specificati e l'individuazione delle seguenti aree a parcheggio:

P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)

E' ammessa la trasposizione planivolumetrica mediante accorpamento al fabbricato principale dei volumi accessori autorizzati finalizzata al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio e del rapporto con l'ambiente circostante nel rispetto dei parametri di seguito riportati al punto b) previsti per gli interventi di ricostruzione.

Al volume complessivo così ottenuto dovrà essere garantita la dotazione di spazi per autorimesse almeno pari a mq 1/10 mc di volume residenziale (ai sensi della Legge 24.03.1989 n° 122).

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 8,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.l.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H ..... max m 2,50 in colmo

Ds min..... m 5,00

fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza o con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 5,0 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati su lotti confinanti  
m 5,0 da accessori su lotti confinanti  
m 0,0 per costruzioni in aderenza o con progetto unitario

Tale intervento è ammissibile anche sui lotti ove esistono già piccoli manufatti non autorizzati previa la loro demolizione.

Si precisa che per la realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovranno comunque essere rispettate le norme del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.10.

E' ammessa la realizzazione di portici in aderenza ai muri di confine con le caratteristiche dimensionali sopra riportate, relative ai locali accessori, purchè la sagoma del manufatto sia contenuta al di sotto della quota del muro di confine cui è addossato.

E' inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti o edifici sottoposti a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica), il Piano si attua mediante tutti i modi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, secondo le norme specifiche definite dai P.A. e nel rispetto degli indici seguenti:



If ..... esistente dell'edificio o dell'ambito progettato  
 If ..... 0,50 mq/mq per ambiti non saturi  
 P1 ..... 2,5 mq/150 mc (n.1 posto auto)  
 H ..... uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,00  
 Ds min ..... m 5,0  
 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele; fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
 Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
 Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
 Percentuale del lotto a verde ..... 30%

In tali Piani, qualora vengano realizzati spazi a destinazione commerciale concernenti esercizi di vicinato occorrerà definire le aree a verde, a parcheggi e servizi nella misura minima del 75% della somma delle Slp ed almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia in ambiti saturi con totale demolizione la ricostruzione potrà avvenire nei seguenti modi:

a) Per interventi di ricostruzione fedele i parametri da rispettare sono i seguenti:

If ..... esistente  
 H ..... esistente  
 Ds ..... esistente  
 Dc ..... esistente  
 Df ..... esistente

b) per interventi di ricostruzione in posizione diversa finalizzati ad un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, i parametri da rispettare sono i seguenti:

If ..... esistente  
 H ..... esistente e comunque non superiore a m 9,00  
 Ds min ..... m 5,00  
 fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
 Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza  
 La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati  
 Df ..... m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e la ricostruzione del fabbricato l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, per comprovate esigenze di tipo viabilistico o infrastrutturale in genere, di richiedere arretramenti o allineamenti a fabbricati limitrofi.

#### **Art. 15 –B2 Ambiti residenziali esistenti e di completamento edilizio**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 12 delle presenti N.T.A.. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo gli indici seguenti:

If ..... 0,30 mq/mq  
 H ..... m 9,00 (2 piani fuori terra+mansardato)

Ds min..... 5,00 m  
fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza  
In caso di soprizzo o demolizione e ricostruzione fedele è consentito il mantenimento delle distanze e dei distacchi esistenti qualora siano inferiori a quelli previsti per l'ambito, nel rispetto comunque delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.  
Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.  
Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Percentuale del lotto a verde ..... 30% o esistente

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

L'area da destinarsi a verde può essere interessata, per una superficie massima del 30%, da pavimentazioni drenanti in blocchetti di calcestruzzo con interspazi e giunti da inerbire.

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti degli edifici esistenti devono essere inoltre previste le aree a parcheggio pubblico di cui all'art.9 comma 5 delle NTA del PdS.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde, purché su tali volumi siano riportati almeno cm 40 di terra vegetale.

Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente per interesse pubblico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione anche con trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona e sarà finalizzata ad ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante specialmente per interventi di interesse pubblico.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 8,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

H ..... max m 2,50 in colmo  
Ds min..... m 5,00  
fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario  
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 5,00 tra i fabbricati.  
Df ..... m 5,0 dal fabbricato principale nel lotto di proprietà e dai fabbricati su lotti confinanti  
m 5,0 da accessori su lotti confinanti

m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

Tale intervento è ammissibile anche sui lotti ove esistono già piccoli manufatti non autorizzati previa la loro demolizione.

Si precisa che per la realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovranno comunque essere rispettate le norme del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.10.

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti o edifici sottoposti a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica ecc.), il Piano si attua mediante tutti modi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, secondo le norme specifiche definite dai P.E. e nel rispetto degli indici seguenti:

If ..... 0,30 mq/mq  
P1 ..... 12 mq/150 mc  
V1 ..... 6 mq/150 mc  
H ..... uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,00

Ds min..... m 5,0  
oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele; fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

Df ..... m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

Percentuale del lotto a verde ..... 30%

In tali Piani qualora vengano realizzati spazi a destinazione commerciale concernenti esercizi di vicinato occorrerà definire le aree a verde, a parcheggi e servizi nella misura minima del 75% della somma delle S.I.p. ed almeno il 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio di uso pubblico.

#### **Art. 16 -VD -Ambiti residenziali a Volumetria Definita**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 12 delle presenti N.T.A..

Sono le zone già previste dal vigente Strumento Urbanistico Generale e sue varianti nelle quali è in attuazione un Progetto Urbanistico Esecutivo (lottizzazione convenzionata già approvata dal Consiglio Comunale).

In tali ambiti il P.G.T. si attua secondo le indicazioni dello strumento urbanistico convenzionato con le stesse norme e volumetrie.

Sono state individuate sul territorio comunale le seguenti Volumetrie Definite:

VD1 - Via Marconi mc 4.574,50

VD2 - Via Geroni mc 1.800,00

VD3 - Via Broli mc 2.676,00

VD4 - Via Broli mc 5.094,00

VD5 - Via Geroni/via Novella mc....3.302,31

Qualora il PA convenzionato non venisse completamente attuato entro i termini previsti dalla convenzione, la nuova edificazione sui lotti liberi rimasti dovrà sottostare alle norme, definite per la zona B2 fatto salvo il volume massimo realizzabile definito dalle singole convenzioni.

Per i PA in itinere, ma completamente edificati, allo scadere della validità della convenzione, ogni intervento sarà regolato da quanto previsto per gli ambiti residenziali B2 fatto salvo il volume massimo edificabile definito dalle singole convenzioni.

### **Art. 17 Ambiti produttivi e commerciali**

Gli ambiti produttivi e commerciali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale, commerciale e direzionale a servizio delle attività produttive.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per tali ambiti, salvo specifiche diverse contenute nelle norme delle singole zone, sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili ad esclusione della residenza per il proprietario/conducente/custode (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del D.d.P.);
- le attività di interesse generale di cui all'art. 8. punto 3 b comma 5 delle N.T.A. del D.d.P.

In tali ambiti sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, con riferimento agli articoli 216 e 217 del T.U.LL.SS. del 1934 e successivi aggiornamenti.

In particolare eventuali interventi di ampliamento di industrie esistenti classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conducente con una superficie utile massima globale fino a mq 180 in supero del parametro della S.l.p. di zona, salvo specifiche indicazioni di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive/commerciali e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva/commerciale è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'alloggio del proprietario può essere frazionato per ottenere n.2 unità abitative (per i parenti di primo grado del proprietario) nel rispetto della superficie massima complessiva di mq 180 e del rapporto tra residenza e produttivo pari a 1/3.

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. Il Permesso di Costruire può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle Norme igieniche e ambientali vigenti come documentato dall'ente competente.

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

E' consentita, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole norme di zona, l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di

natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Sono anche consentite le attività commerciali, amministrative e direzionali.

Per i soli ambiti produttivi (zone D1 e D2), non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale: sono ammesse esclusivamente attività commerciali relative alla vendita di prodotti e materiali derivanti dalla produzione e/o lavorazione nei locali annessi e/o di beni comunque inerenti l'attività produttiva svolta. L'attività di vendita è quindi subordinata e legata all'attività produttiva e deve essere riferita esclusivamente ad attività commerciali per esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita solo fino ad un massimo di mq.800 di slp con un rapporto massimo fra commerciale e produttivo non superiore ad 1/3.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le industrie ed i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

E' vietato lo smaltimento di liquami e/o di acque mediante pozzi di ogni genere ad esclusione delle acque meteoriche che vanno disperse in sottosuolo o corpo idrico superficiale. Non è consentito ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi cioè pozzi che in qualche modo possano intercettare e alterare le falde acquifere sotterranee. La realizzazione di nuovi pozzi di captazione può quindi avvenire previa verifica idrogeologica che fornisca indicazioni dimensionali precise, a tutela delle falde, per la realizzazione del nuovo impianto.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

La quota di aree per parcheggio di uso pubblico relativa all'uso direzionale non potrà essere inferiore a 0,50 mq/mq slp e dovrà essere reperito all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- i porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico a servizio degli addetti;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;
- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli

ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione quali lo stoccaggio meccanizzato di materiali e prodotti.

L'insediamento sul territorio comunale di attività commerciali è regolato, oltre che dalle presenti norme, dalla D.G.R. n.8/5054 del 4 luglio 2007, dalla D.G.R. 6495/2008, dalla L.114/1998 aggiornata dal D.Lgs 59/2010 e s.m.i., dalla L.R. n.6/2010, il D.Lgs 59/2010, dagli "Indirizzi e criteri urbanistici per la pianificazione degli enti locali in materia commerciale" quali "Atti di indirizzo e coordinamento tecnico della L.R.12/2005 e s.m.i. nonché dalla L.R. 3/2012.

La definizione e la classificazione degli esercizi commerciali è determinata dall'art.4 dal D.Lgs. n.114 del 31 marzo 2008 nonché dalla DGR 8/8054 ai punti 2-4. In base a tali classificazioni gli esercizi commerciali si suddividono in:

Esercizi di vicinato	superficie di vendita (SV) non superiore a mq 150,00
Medie strutture di vendita	superficie di vendita mq 150,00<SV>mq.1.500,00
Grandi strutture di vendita	superficie di vendita SV>mq 1.500,00
Centro commerciale	media/grande struttura di vendita in cui più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita è data dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi presenti.

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi e scaffalature. Non costituisce SV quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi nonché le aree comuni a disposizione dei consumatori.

Ai sensi del punto 2 comma 5 della D.G.R. n.8/5054 la SV di merci ingombranti (mobili, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, legnami, materiali edili e similari) è calcolata in misura di 1/8 della Slp.

Sul territorio comunale sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato ("al minuto") anche nel rispetto dei parametri definiti dalle norme dell'eventuale "Piano commerciale comunale" e dei parametri e indici urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme per le singole zone.

In particolare, quando tali attività siano proposte in comparti, soggetti a Piano Esecutivo, lo stesso deve definire:

- gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita;
- i collegamenti pedonali collegati con i servizi pubblici di quartiere sia esistenti che previsti;
- gli accessi carrai e i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti;
- gli spazi a verde, a parcheggio e servizi, nella misura definita dalla presente norma.

Sono fatte salve eventuali norme specifiche definite per le attività commerciali in ambito produttivo (art.16 del DdP) in particolare per quanto riguarda rapporti di superficie tra produttivo e commerciale.

Ai sensi del punto 3.2 comma 2 della D.G.R. n.8/5054 anche quando nelle singole zone urbanistiche del territorio comunale venga specificata l'ammissibilità di generica destinazione terziaria-commerciale, è ammessa esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

La dotazione minima di servizi pubblici (V1-P1) per i nuovi insediamenti commerciali è definita in:

- cambio d'uso nelle zone residenziali 75% della Slp complessiva;
- cambio d'uso nelle zone produttive 150% della Slp complessiva;
- nuova edificazione/ampliamento in zone residenziali/produttive 150% della Slp complessiva.

Di tali aree almeno il 70% deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico non monetizzabile.

La dotazione minima di servizi pubblici da destinare a P1 per i nuovi esercizi pubblici è definita in:

- cambio d'uso nelle zone residenziali 75% della Slp complessiva;
- cambio d'uso nelle zone produttive 150% della Slp complessiva;
- nuova edificazione/ampliamento in zone residenziali/produttive 150% della Slp complessiva.

Per le attività di intrattenimento, ammesse esclusivamente in ambito produttivo, la dotazione minima di servizi pubblici da destinare a P1 è pari al 300% della Slp complessiva.

Sono vietati gli esercizi alimentari all'interno delle zone produttive.

All'interno del centro abitato sono ammessi esclusivamente esercizi pubblici e commerciali compatibili con la Zonizzazione Acustica comunale e che non apportino disagi alla quiete pubblica. Pertanto l'insediamento di esercizi pubblici con orari di apertura notturni e che provochino emissioni sonore superiori a quanto ammesso dal Piano di Zonizzazione acustica sono ammessi esclusivamente nelle zone produttive.

## **Norme generali per l'edificazione**

### **Muri di contenimento**

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco- La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,50 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 2,00 per muri di sostegno a confine fatte salve le prescrizioni riportate nel paragrafo precedente.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno dell'edificio in costruzione.

### **Coperture e facciate**

E' prescritta la formazione di coperture inclinate con copertura in colori grigio/verde scuro che consenta di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto.

Facciate

L'intonacatura delle fronti deve essere effettuata con colori delle terre naturali; la realizzazione di superfici vetrate deve essere il più possibile contenuta e comunque non realizzata con elementi continui (a nastro). Sono ammesse strutture prefabbricate in cemento armato o pannelli verticali/orizzontali con finiture a cemento o ghiaietto; e' ammesso l'uso dell'intonaco misto a ferro e legno che consentono maggiore versatilità nella composizione dei volumi. L'ufficio Tecnico e la Commissione del Paesaggio valuteranno la composizione delle facciate ed i materiali proposti.

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale e con la Commissione del Paesaggio il colore delle fronti dei fabbricati.

### **Impianti tecnologici**

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati.

Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. I serbatoi devono essere collocati all'interno dell'edificio.

### **Recinzioni**

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato cieche o trasparenti.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private (salvo diversi accordi tra privati) e non potranno superare l'altezza massima di m. 2,00.

I nuovi accessi carrai dovranno possibilmente essere realizzati in posizione arretrata di m 5,00 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà.

Si prescrive inoltre l'uso di elementi di mitigazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e corsi d'acqua con piantumazione corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

Per ogni nuovo insediamento deve inoltre essere verificata l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);

### **Art. 18 – D1 -Ambiti industriali esistenti**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 17 delle presenti N.T.A.

Si tratta di aree nelle quali sono presenti insediamenti prevalentemente produttivi di carattere industriale ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

La realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, sarà consentita nel limite massimo del 50% della slp dell'attività produttiva.

Sono vietati nuovi edifici residenziali; sono ammessi in supero del parametro della S.l.p. di zona i



solli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq 180, una sola volta anche se riferita a una o più unità produttive facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta produttiva di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo.

L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'alloggio del proprietario può essere frazionato per ottenere n.2 unità abitative (per i parenti di primo grado del proprietario) nel rispetto della superficie massima complessiva di mq 180 e del rapporto tra residenza e produttivo pari a 1/3.

Sono esclusi edifici esclusivamente destinati al commercio: è ammessa unicamente la vendita al dettaglio dei prodotti derivanti dall'attività insediata. La superficie massima della porzione commerciale non deve superare il 10% della Slp dell'attività produttiva di riferimento fino ad un massimo di mq 150 per ogni unità produttiva.

Qualora vengano realizzati porzioni di edificio a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento delle porzioni destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

In tale ambito ogni nuovo ampliamento o ristrutturazione è subordinato alla formazione di planivolumetria di controllo dell'intero; il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici, indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

H .....	m 12,00
Q .....	60%
P1 .....	0,05 mq/mq S.l.p.
V1 .....	0,05 mq/mq S.l.p.
Percentuale del lotto a verde (sup drenante) .....	0,30 Sf
Ds min.....	m 6,0

fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
 La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
 Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.

### **Art. 19 -D2 – Ambiti artigianali e commerciali esistenti e di completamento**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 17 delle presenti N.T.A.

Si tratta di aree nelle quali sono presenti insediamenti prevalentemente produttivi di carattere artigianale, e commerciale, abitazioni annesse, edifici ed attrezzature per depositi, ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

Sono ammesse le attività artigianali non nocive né moleste, uffici e magazzini annessi. La realizzazione di magazzini, depositi, silos, rimesse, sarà consentita nel limite massimo del 50% della s.l.p. dell'attività produttiva.

Qualora vengano realizzati porzioni di edificio a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento delle porzioni destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Sono vietati nuovi edifici residenziali; sono ammessi in supero del parametro della S.l.p. di zona i soli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq 180, una sola volta anche se riferita a una o più unità produttive facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta produttiva di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo.

L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'alloggio del proprietario può essere frazionato per ottenere n.2 unità abitative (per i parenti di primo grado del proprietario) nel rispetto della superficie massima complessiva di mq 180 e del rapporto tra residenza e produttivo pari a 1/3.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

H .....	m 10,00
Q .....	60%
P1 (per insediamenti artigianali) .....	0,05 mq/mq S.l.p.
P1 (per insediamenti commerciali) .....	0,50 mq/mq S.l.p.
V1 (per insediamenti artigianali) .....	0,05 mq/mq S.l.p.
V1 (per insediamenti commerciali) .....	0,50 mq/mq S.l.p.
Percentuale del lotto a verde drenante .....	0,30 Sf

Ds min..... m 6,0

fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... m 6,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 6,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 12,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 12,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

### **Art. 19bis -D3 – Ambiti commerciali esistenti e di completamento**

Si tratta di aree nelle quali sono presenti insediamenti prevalentemente commerciali, abitazioni annesse, edifici ed attrezzature per depositi ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare unitamente a piccole attività produttive in essere.

Sono ammesse le attività commerciali, uffici e magazzini annessi.

Sono vietati nuovi edifici residenziali; sono ammessi in supero del parametro della S.I.p. di zona i soli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una Slp massima globale di mq 360, una sola volta anche se riferita a una o più unità commerciali facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività commerciali e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta commerciale di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale commerciale.

L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività commerciale è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

L'alloggio del proprietario può essere frazionato per ottenere fino a n.3 unità abitative (per i parenti di primo grado del proprietario) nel rispetto della superficie massima complessiva di mq 360 e del rapporto tra residenza e commerciale pari a 1/3.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

H .....	m 10,00
Q .....	60%
P1 (per insediamenti commerciali) .....	come da specifiche sottoriportate
V1 (per insediamenti commerciali) .....	come da specifiche sottoriportate
Percentuale del lotto a verde drenante .....	0,30 Sf

Ds min..... m 6,0

fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... m 6,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 6,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 12,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 12,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

Le nuove attività commerciali consentite in questa zona sono gli esercizi di vicinato ("al minuto") (superficie di vendita (SV) non superiore a mq 150,00) e medie strutture di vendita fino a max mq 1.500.

## CAPO II - SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

### Art. 20 Ambiti agricoli

Le seguenti norme disciplinano gli interventi all'interno delle aree E agricole con la finalità di tutela dell'attività agricola di tipo produttivo nonché della tutela e della valorizzazione della componente paesistico-ambientale che la caratterizza.

Le aree agricole sono distinte in più zone in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:

- Zone E1            agricole di fondovalle: comprendenti i terreni di interesse zootecnico, i terreni viticolo frutticoli e i pascoli arborati posti sul fondovalle;
- Zone E1/1        agricole di valore paesaggistico: comprendenti i terreni di interesse zootecnico, i terreni viticolo frutticoli e i pascoli arborati posti sul fondovalle e basso versante di particolare valore paesaggistico;
- Zone E2            agricole montane-boschive: comprendenti i terreni imboschiti e i pascoli di alta quota e cespugliati
- Zone E3            agricole a protezione speciale: comprendenti gli ambiti identificati dalla ZPS IT2070303 della Foresta Demaniale della Val Grigna

In queste aree la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata, oltre che dalle prescrizioni della L.R. 12/2005 Artt. 59, 60, 61, 62, anche dalle seguenti norme.

In relazione ai disposti dell'art. 59 della L.R. 12/2005 le destinazioni d'uso non ammissibili per il presente ambito, salvo specifiche diverse contenute nelle norme delle singole zone, sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili ad esclusione della residenza per l'imprenditore agricolo fatto salvo quanto espressamente definito all'interno delle singole zone (art.8. punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili fatto salvo quanto espressamente definito all'interno delle singole zone (art.8 punto 2 b) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili fatto salvo quanto espressamente definito all'interno delle singole zone (art.8 punto 2 c) delle N.T.A. del Documento di Piano).

Sono ammesse le attività di interesse generale (art.8 punto 3 a),( art.8 punto 3 b comma 2-3-4 delle N.T.A. del Documento di Piano);

Le aree agricole sono destinate nello specifico all'esercizio delle attività agricole: in esse sono consentite solo le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e che non pregiudichino il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola.

Esse sono stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

E' pure ammessa la costruzione di edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti di seguito indicati per le rispettive sottoaree.

All'interno delle singole zone vengono specificate eventuali esclusioni delle destinazioni sopra elencate.

Ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. n.12/2005 e s.i.m. ai fini del computo delle superfici dell'azienda, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi

quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Per ogni appezzamento sarà computata la superficie fondiaria e saranno applicati gli indici ed i parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

Sugli appezzamenti conteggiati ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Il trasferimento dei diritti edificatori esistenti su terreni di comuni contermini è ammesso esclusivamente verso la zona E1.

All'interno del territorio comunale, il trasferimento dei diritti esistenti nelle zone E, è ammesso esclusivamente verso la zona E1.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e s.i.m. e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e s.i.m. nonché del Regolamento viario Provinciale.

Sulle strutture edilizie rurali allo stato di rudere sono consentiti interventi di ricostruzione entro i limiti della sagoma preesistente dove questa sia ancora riconoscibile o qualora la sua consistenza possa essere inequivocabilmente documentata.

L'altezza massima, quando non individuabile dalla struttura dell'edificio non dovrà superare m 4,60 in gronda e m 6,00 in colmo.

La ricostruzione dei ruderi dovrà rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione agricola locale.

#### **Art. 21 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole**

Nelle zone agricole si perseguono i seguenti obiettivi:

- consolidamento della zona e tutela dell'attività agricola;
- conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche;
- esercizio di attività agricole anche innovative purché compatibili con gli obiettivi precedenti.

Ai sensi delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 art 142 lettera d), ex L. 431/85, i territori montani da quota 1600 m s.l.m. sono sottoposti a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39.

#### **Distanze da altri ambiti**

In tutto il territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di nuove attività del tipo: allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti, e similari a distanza inferiore a m 100 da aree a destinazione residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato.

Gli edifici esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui al precedente punto devono realizzare migliorie tecnico impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia. Non possono in questi casi essere ammessi cambi di specie allevata se non verso specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte e non viceversa), con numero di capi che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto.

E' ammissibile un ampliamento una tantum della struttura e del numero dei capi purché associata ad interventi tecnico-impiantistici migliorativi.

La distanza tra le strutture agricole di allevamento e le case sparse non deve essere comunque inferiore a m 100,00.

La distanza tra le strutture agricole di allevamento ed i corpi idrici individuati sulle tavole ricognitive del Documento di Piano non deve essere inferiore a m 50,00.

Le strutture agricole di allevamento non possono essere realizzate in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs. n.152/06 e dal D.Lgs. n. 258/00.

Le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno m. 50 e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, a distanza non minore di m 10 dalle strade.

Non sono ammessi gli allevamenti intensivi di suini e pollame in genere.

Sono vietati gli allevamenti e le concimaie all'interno delle zone residenziali pur avendo le distanze previste.

### **Tipologie edilizie per nuovi interventi**

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettati i caratteri tipologici degli insediamenti tipici del paesaggio rurale locale. In particolare si prescrive quanto segue:

- è vietato l'utilizzo di calcestruzzo, cemento a vista, prismi per murature e l'uso di pannellature prefabbricate;
- la finitura delle pareti dovrà avvenire con l'utilizzo di intonaci colorati con colori tenui in tonalità pastello, pietra locale, legno;
- dovranno essere adottate coperture a falde;
- per i manti di copertura è consentito l'uso di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o lastre in pietra o lastre in lamiera colore testa di moro;
- non è ammesso l'utilizzo di finestre a nastro.
- i serramenti devono essere in legno o ferro con finitura con vernice opaca con colori scuri e con ante o griglie per oscurare i locali;
- eventuali essenze arboree circostanti devono essere conservate e valorizzate.
- E' obbligatorio l'introduzione di opere di compensazione e mitigazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e corsi d'acqua con piantumazione corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

### **Interventi su fabbricati esistenti**

Gli interventi sui fabbricati esistenti dovranno, in generale, essere rispettosi della tipologia e dei materiali di finitura; in particolare si prescrive che:

- la copertura sia in coppi tradizionali o in lastre di pietrame o in lamiera colore testa di moro;
- le facciate siano intonacate e dipinte con colori e tecniche tradizionali;
- vengano conservati gli elementi in pietra (portali, davanzali, contorni di finestre, sostegni alla vite, ecc.);
- i serramenti siano in legno con ante o griglie per oscurare i locali;
- eventuali essenze arboree circostanti vengano conservate e valorizzate.

Per tutte le categorie di intervento è comunque prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale ed il ripristino delle parti alterate in epoche recenti ed in contrasto con i caratteri originari del fabbricato.

E' ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili nell'assoluto rispetto di materiali, forme e valori tipologico-estetici originari.

### **Percorsi e sentieri**

I percorsi ed i sentieri in ambito agricolo sono da tutelare e valorizzare in quanto beni di interesse tipologico, storico, paesaggistico e testimoniale.

Deve esserne garantita la percorribilità in particolare per i pedoni. Ogni intervento a loro carico deve essere effettuato utilizzando tecniche e materiali locali e tradizionali in particolare per quanto riguarda le murature che li delimitano. Ogni intervento deve essere finalizzato al recupero dell'esistente anche nel caso di interventi per la messa in sicurezza dei tracciati nonché per la valorizzazione turistico-culturale ed escursionistica.

### **Terrazzamenti e muri di sostegno**

Sono ammessi terrazzamenti con muri di sostegno realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a semi-secco la cui sommità non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,20 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 1,80 per muri di sostegno a confine.

La distanza, misurata sul piano orizzontale, tra i terrazzamenti posti a livelli diversi, non potrà essere inferiore a m 2,40 al netto dello spessore dei muri.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

### **Recinzioni**

La recinzione dei terreni è ammessa esclusivamente nelle zone E1 ed E1/1.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50. La recinzione deve essere collocata in posizione arretrata rispetto alle sedi viarie nel rispetto della distanza di m 1,50 dall'asse stradale stesso.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione.

Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc..

Nelle aree boscate è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di recinzione.

### **Tutori**

Esclusivamente nelle zone E1 ed E1/1 è consentita l'installazione di tutori per vigneti e frutteti, preferibilmente realizzati in legno o pietra. In occasione del reimpianto di vigneti e frutteti i tutori in materiali diversi dal legno devono essere sostituiti. È ammesso l'uso di reti antigrandine purché di colore scuro.

### **Cartelli indicatori**

In tutte le zone è possibile l'installazione di cartelli indicatori e pannelli informativi purché realizzati in legno e con disegno omogeneo per l'intero territorio comunale.

### **Aree attrezzate per la sosta**

Negli ambiti agricoli è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la sosta, costituite da tavoli, panche, cestini per i rifiuti e giochi per l'infanzia, purché tali attrezzature siano realizzate in legno.

### **Sottotetti**

Come stabilito dal Testo Integrato L.R. 12/2005 comma 1 bis dell'art. 63 si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con DIA, possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi.

Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ma non alle distanze previste dal Codice Civile. È obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitativo ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora non risulti fattibile il reperimento di tali spazi, in base a quanto definito dall'art.5 delle NTA del PdS, è possibile la loro monetizzazione.

### **Prescrizioni particolari**

Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali e Provinciali in materia di tutela ambientale, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, non è consentito:

- 1) eliminare o modificare in maniera sostanziale segni orografici. In particolare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista;
- 2) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico.
- 3) costruire nuove strade veicolari in zone boschive, salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di assestamento forestale; non è ammesso eliminare,



interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; nelle zone E è vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata. E' ammessa la realizzazione, lungo il confine di proprietà, di uno slargo per la sosta privata, definito da muri in pietra e pavimentazione in blocchi cavi di calcestruzzo e/o in plastica che consentano il rinverdire del suolo, per una superficie massima di mq 20,00 per ogni unità abitativa; è ammessa la formazione di tracciati viari mediante la posa di elementi prefabbricati e/o fondi che garantiscano la permeabilità dell'area. La realizzazione di tali percorsi è consentita esclusivamente per dare accesso alle singole realtà edificate dislocate sul territorio comunale.

- 4) intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- 5) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 6) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 7) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 8) effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione (seguire comunque le disposizioni della Autorità Sanitaria – relative alla composizione chimica e organica delle acque – e le Leggi e i Regolamenti igienico - sanitari vigenti); per facilitarne la lettura si riportano per esteso le norme sanitarie vigenti:
  - (a) ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. non possono essere attivati nuovi scarichi di categoria A in suolo e sottosuolo e corpi idrici nelle zone appartenenti al bacino idrogeologico dei laghi, delimitati nella fascia di un Km dalla linea di costa;
  - (b) al di fuori di tale fascia di divieto assoluto sono ammessi esclusivamente in suolo o strati superficiali di sottosuolo nel rispetto sin dalla loro attivazione delle norme tecniche stabilite dalla Deliberazione 04.02.1977 del C.I.M.;
  - (c) l'autorizzazione allo scarico dovrà essere subordinata a studio idrogeologico del sito atto a valutare l'idoneità del suolo a ricevere e smaltire i reflui e completato con lo studio delle falde acquifere presenti allo scopo di evitare danneggiamento delle caratteristiche delle acque di falda, soprattutto per quelle utilizzate a scopo idropotabile;
  - (d) la Circolare 04.02.1977 detta le norme tecniche generali sugli impianti di smaltimento di nuova realizzazione;
  - (e) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni con esclusione delle acque meteoriche;
  - (f) i pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna con esclusione degli scarichi dei lavabi, bagni cucine e lavanderie;
  - (g) le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni;
  - (h) le vasche settiche di tipo Imhof caratterizzate dal fatto di avere comparti distinti per il liquame e il fango devono essere costruite a regola d'arte e mantenute in perfetta efficienza;
  - (i) il liquame chiarificato potrà essere disperso nel terreno mediante subirrigazioni, pozzi assorbenti o sub irrigazioni con drenaggio opportunamente dimensionato;
  - (l) sono sempre ammessi impianti di depurazione previa approvazione da parte dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. e degli uffici Provinciali competenti per il territorio

Non è ammesso alcuno scarico nella fascia di rispetto delle sorgenti utilizzate per la captazione dell'acqua potabile.

Per le case sparse/insediamenti isolati con meno di 50 abitanti equivalenti, non servite da pubblica fognatura, con recapito su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, è prescrittiva la preventiva autorizzazione Provinciale allo scarico, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento regionale n.3/2006 e dalla D.G.R. n.8/2318 del 2006.

- 9) Non è ammesso asportare e manomettere porzioni di pareti rocciose e fossili in esse intercluse, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati.
- 10) I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal PGT.
- 11) Non è subordinata a Permesso di costruire, DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 12) In tutte le zone del territorio comunale, ed in particolare nelle zone collinari e montane, l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

### **Art. 22 Interventi nelle zone agricole**

Nelle zone E sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 59 comma 1 e art.62, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Tali opere dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni ed i parametri seguenti, nel rispetto delle norme contenute nel presente titolo e di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 nonché nel rispetto di eventuali specifiche definite all'interno delle singole zone:

- il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali;
- la realizzazione di attrezzature agricole finalizzata al miglioramento ed alla razionalizzazione dello sfruttamento delle risorse agro-forestali e per organizzare l'esercizio delle attività agrituristiche e escursionistiche, limitatamente ai seguenti tipi di insediamento:
  - a) edifici accessori a zone riservate a vivai, colture e giardini sperimentali;
  - b) edifici per allevamenti zootecnici in genere e per l'attività agricola con annessi fabbricati di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica ed agricola;
  - c) edifici esistenti per la residenza stagionale e l'attività agrituristica;
  - d) edifici accessori: al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005 nelle zone E sarà consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di m 3,00x4,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri :

H max in colmo ..... m 2,50  
Dc ..... m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
Ds ..... da m 5,00 a m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada  
Df ..... m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Tale intervento è ammissibile anche sui lotti ove esistono già piccoli manufatti non autorizzati previa la loro demolizione.

Di tali manufatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno schema di progetto che indica materiali, forme da adottare e tipologia di aggregazione, che è di seguito riportato e fa

parte integrante delle presenti Norme. L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 2.000.

Esclusivamente nelle zone E1/1, quando la superficie del lotto è compresa tra mq 500 e mq 1999 è ammessa la realizzazione di un manufatto come sopra descritto ma con dimensione massima di m2,00x1,50.

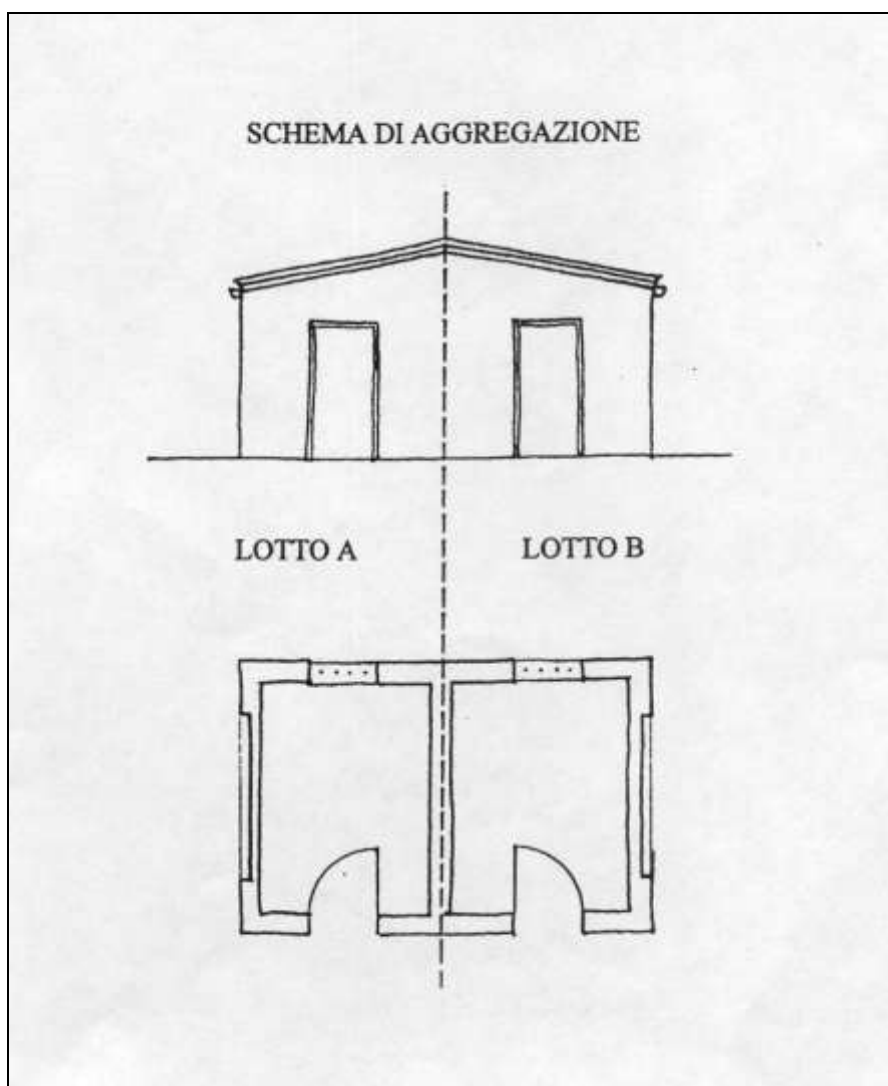
Per lotti con superficie inferiore a mq 500 non è ammessa l'edificazione del manufatto.

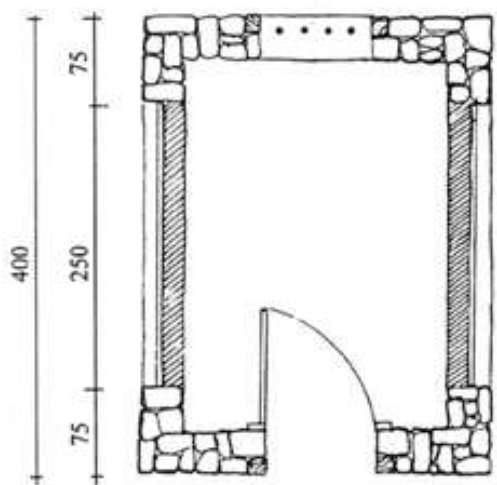
Per lotto minimo si intende il lotto di proprietà costituito anche da più mappali contigui.

Non sono ammessi interventi che modifichino la tipologia sotto-riportata con l'aggiunta ad esempio di tettoie, porticati etc. E' viceversa ammessa la realizzazione di coperture a doppia falda.

Si precisa che per la realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovranno comunque essere rispettate le norme del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.10.

Ogni cambio di destinazione d'uso verso la residenza deve essere subordinato al rispetto dei parametri previsti dal vigente Regolamento di Igiene Locale.



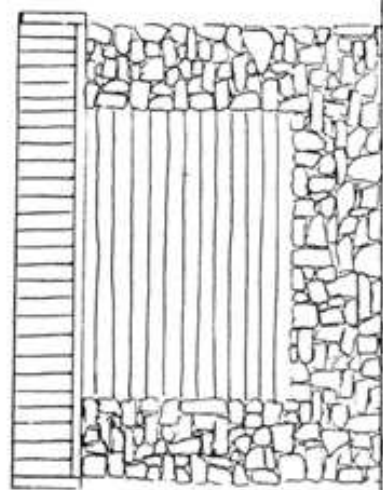
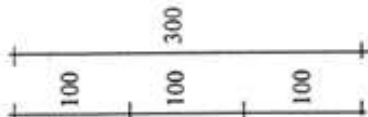


PIANTA  
SCALA 1 : 50

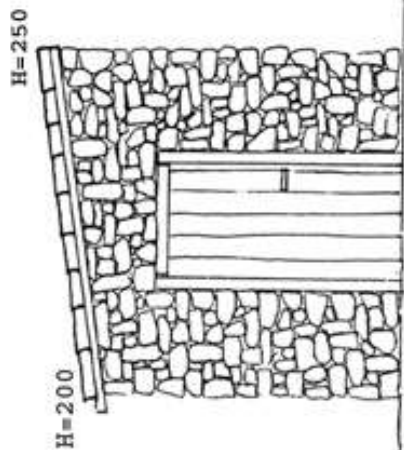
- Muratura raso pietra o intonacata al rustico (escluso balè), sfondato rivestito in legno mordenzato color noce nazionale.
- Copertura in legno con manto in coppi.
- Serramenti in legno e/o ferro.
- Marciapiede esterno in battuto di cls o acciottolato con profondità di cm 60 ed altezza massima di cm 10.

Dc.....m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario.

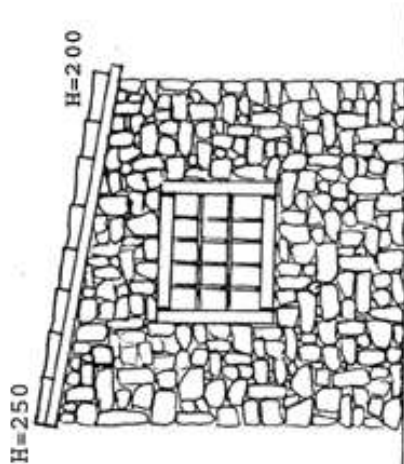
Ds.....m 10,0



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE

### **Art. 23 Soggetti concessionari**

Nelle zone E il titolo autorizzativo per l'esecuzione degli interventi previsti dall'articolo precedente, dall'art. 22 ed ammessi dall'art. 59, comma 1 e dall'art.62, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. può essere rilasciato ai seguenti soggetti concessionari:

- nuove costruzioni: esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio; ai soggetti non in possesso dei requisiti di cui sopra è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi agricoli come specificato nel precedente articolo;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, su edifici esistenti, realizzazione di fabbricati accessori in zona E1 (definiti nel paragrafo precedente): anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio.

### **Art. 24 – E1 -Zone agricole di fondovalle**

In queste aree sono consentite le opere generali di cui agli articoli precedenti delle presenti norme nel rispetto degli indici seguenti, di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 e di quanto definito dagli artt. 59-60-61-62-63 della L.R. n.12/2005. Ogni cambio di destinazione d'uso verso la residenza, anche temporanea, deve essere subordinato al rispetto dei parametri previsti dal vigente Regolamento di Igiene Locale.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) nuovi interventi per la residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti:

If ..... 0,030 mc/mq

H ..... m 7,5

Ds ..... da m 5,00 o m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada

Dc ..... m 0,0 o m 5,0

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 0,0 o 10,0

Distanza dai confini di zona residenziale ..... m 20,0

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al presente comma è ammessa qualora le esigenze abitative del conduttore del fondo non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

b) nuovi interventi per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q ..... 10% Sf

Q (per la realizzazione di serre) ..... 40% Sf

H ..... m 7,5 ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.

H (per la realizzazione di serre) ..... 3,50 m

Ds ..... da m 5,00 o m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada

Dc ..... m 0,0 oppure 10,0

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto

comunque del distacco minimo di m 20,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 0,0 oppure 20,0

Per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe: stalle, porcilaie allevamenti in genere, letamaie, ecc.

Distanza dai confini di zona ..... m 100,0

Distanza dai confini di zona ..... m 50,0 (per altre strutture)

c) nuovi interventi per attrezzature orto-floro-vivaistiche (LR 4/2008):

Q ..... 20% Sf

H ..... m 4,00

E' consentita inoltre la realizzazione di fabbricati accessori alla conduzione del fondo definiti per dimensioni e tipologia nel paragrafo precedente.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT adibite all'uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% della SIp esistente per la residenza fino ad un massimo di mq 40,00 e al 20% della S.l.p. esistente per le attrezzature produttive, nei limiti di altezza e distanze di zona e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purchè nel limite del 50% della S.l.p. complessiva fino ad un massimo di mq 50,00. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art. 21 "Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole" e sottoposta a specifico parere A.S.L..

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT ma non destinate ad usi agricoli, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al:

- 10% della SIp esistente per fabbricati con una SIp superiore a mq 100,00;
- 30% per i fabbricati con una SIp fino a mq 100,00.

per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui sopra e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale PGT.

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti. Tale bonus volumetrico comporta il rispetto dei parametri sopra specificati e l'individuazione delle seguenti aree a parcheggio:

P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali nel limite massimo di mq 150,00 di slp. Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla

strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Al fine di migliorare l'aspetto paesistico-ambientale degli ambiti agricoli, gli incrementi di SIp sopra descritti devono prioritariamente avvenire con l'accorpamento al fabbricato principale di manufatti accessori regolarmente autorizzati (anche non costituenti SIp) e previa loro demolizione.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale, contrassegnate sulle tavole di azionamento con asterisco, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al:

- 10% della SIp esistente per fabbricati con una SIp superiore a mq 100,00;
- 30% per i fabbricati con una SIp fino a mq 100,00.

per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui sopra e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale PGT.

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti. Tale bonus volumetrico comporta il rispetto dei parametri sopra specificati e l'individuazione delle seguenti aree a parcheggio:

P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)

In presenza di manufatti accessori regolarmente autorizzati, gli incrementi di SIp di cui sopra non potranno essere attuati. Ma, al fine di migliorare l'aspetto paesistico-ambientale degli ambiti agricoli, è consentito l'accorpamento al fabbricato principale dei manufatti stessi (anche non costituenti SIp) e previa la loro demolizione, fino ad un massimo di mq 50,00 di SIp aggiuntiva residenziale. Si precisa che la quantità di superficie accorpabile deve coincidere con quella demolita.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

Per l'attività agrituristica: sono ammissibili interventi di nuova costruzione secondo i criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

- possono essere utilizzati gli immobili facenti parte dei nuclei rurali esistenti;
- possono essere eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

### **Art. 24bis – E1/1 -Zone agricole di valore paesaggistico**

Sono incluse in questa categoria tutte le zone individuate cartograficamente con specifica campitura e perimetro comprese tra gli abitati e le aree agricole più esterne all'abitato.

Tali zone rappresentano sostanzialmente ambiti agricoli di valore paesaggistico non soggetti a trasformazione edificatoria. Ogni intervento in tale ambito deve rispettare quanto definito all'interno dell'art.21 delle presenti norme fatte salve diverse specificazioni di seguito riportate.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente area sono:

- la nuova residenza (ad esclusione del cambio d'uso verso la stessa delle realtà edificatorie esistenti) e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano); nello specifico in tali ambiti sono ammesse le attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname. Non sono ammissibili le attrezzature per la prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda e per l'allevamento di animali, la residenza destinata al personale addetto e le attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione e per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica, l'attività agrituristica ai sensi della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m;
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Nelle zone E1/1 è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione (fatto salvo quanto di seguito specificato) ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, a destinazione non agricola, possono essere interessate da interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamento una tantum nella misura massima del:

- 10% della SIp attuale per fabbricati con una SIp superiore a mq 100,00;
- 30% per i fabbricati con una SIp fino a mq 100,00.

per adeguamento igienico e funzionale finalizzato anche alla realizzazione di nuova unità abitativa in sopralzo o in adiacenza all'esistente, senza cambio di destinazione d'uso se non nel verso della residenza, purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione della presente Variante al PGT, e nell'osservanza dei seguenti parametri:

H max ..... 7,50 m  
P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)  
Ds min..... m 5,0  
fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade  
Dc ..... m 5,0  
Df ..... m 10,0

In presenza di manufatti accessori regolarmente autorizzati, gli incrementi di SIp di cui sopra non potranno essere attuati. Ma, al fine di migliorare l'aspetto paesistico-ambientale degli



ambiti agricoli, è consentito l'accorpamento al fabbricato principale dei manufatti stessi (anche non costituenti SIp) e previa la loro demolizione, fino ad un massimo di mq 50,00 di SIp aggiuntiva residenziale. Si precisa che la quantità di superficie accorpabile deve coincidere con quella demolita.

Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci.

Qualora il fabbricato ricada in zona di rispetto stradale l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

E' consentito inoltre il mantenimento delle attività esistenti con possibilità di realizzazione di spazi di sosta e manovra per una superficie massima pari ad 1mq / 3mc di volume esistente produttivo di supporto all'attività stessa. E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrato, di sola pertinenza agli edifici preesistenti in tale zona, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite del rapporto 1 mq/10mc, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

E' ammesso il cambio d'uso solo nel verso della residenza. In tale zona è consentita l'applicazione della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo del sottotetto.

Sono ammessi interventi di demolizione dei manufatti esistenti con fedele ricostruzione.

Al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo è consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di m 3,00x4,00 esterna nel rispetto dei parametri definiti nell'art.22 delle presenti norme.

L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 3.000.

Al fine di incentivare la cessazione o il trasferimento delle attività agricole presenti nelle aree a contorno dell'edificato e migliorarne le condizioni igienico-sanitarie si prevede che:

Per ogni azienda agricola esistente alla data di adozione del presente PGT, contrassegnata da specifico segno grafico (rombo), composta da uno o più fabbricati sul medesimo lotto (anche se costituito da più mappali), adibita ad allevamento agricolo o strutture connesse, in essere o dismesse, di dimensione complessiva inferiore o uguale a mq 350 di SIp, qualora avvenga la cessazione dell'attività agricola, sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso nel verso della residenza.

Per le sole strutture con allevamenti in essere, di dimensione complessiva inferiore o uguale a mq 350 di SIp, è inoltre ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 20% della S.I.p. esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale; detto incremento non potrà essere interessato dal cambio d'uso verso la residenza e pertanto manterrà la destinazione rurale.

Per ogni azienda agricola esistente alla data di adozione del presente PGT, contrassegnata da specifico segno grafico (rombo), composta da uno o più fabbricati sul medesimo lotto (anche costituito da più mappali), ad uso allevamento agricolo o strutture connesse, in essere o dismesse, di dimensione complessiva superiore a mq 350 di SIp, sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione.

Nel caso di cessazione dell'attività di allevamento è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel verso della residenza per una superficie massima di mq 350 di SIp e per la restante porzione di edificato è ammissibile unicamente l'utilizzo rurale per attrezzature connesse all'attività

agricola quali magazzini, deposito attrezzi e stoccaggio di foraggi e raccolti in genere.

Gli ampliamenti di cui sopra sono consentiti unicamente per i fabbricati che non abbiano già goduto della facoltà di ampliamento definito dagli strumenti urbanistici prevalenti.

Gli ampliamenti di cui sopra sono inoltre subordinati alla verifica della distanza dell'edificio oggetto di ampliamento da eventuali zone residenziali, commerciali, produttive, terziarie e a servizi limitrofe: tale distanza non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a due. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci.

Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

I cambi di destinazione d'uso sopra descritti sono subordinati alla verifica della scadenza temporale di tutti i vincoli di mantenimento d'uso definiti dalle norme che hanno consentito l'edificazione della struttura agricola.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto nell'osservanza dei seguenti parametri:

H max ..... 7,50 m  
P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)  
Ds min ..... m 5,0  
fatte salve diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... m 5,0  
Df ..... m 10,0

Ogni cambio di destinazione d'uso verso la residenza deve essere subordinato al rispetto dei parametri previsti dal vigente Regolamento di Igiene Locale.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT interessate dalla fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni) è ammessa la trasposizione del volume interessato dal vincolo stesso fino ad un massimo di 120 mq di Slp, mediante: demolizione dell'edificio posto in classe di fattibilità 4 e ricostruzione (a parità di Slp – max 120 mq) in zona di fattibilità geologica 3. Lo spostamento è ammissibile tra lotti contigui appartenenti alla medesima proprietà e nel rispetto del minimo spostamento necessario: è competenza della commissione del Paesaggio valutare collocazioni più consone rispetto a quanto proposto dal privato esclusivamente per un più corretto inserimento ambientale del nuovo fabbricato. La nuova edificazione deve avvenire nel rispetto dei parametri e delle norme di zona.

### **Art.25 –E2 – Zone agricole montane - boschive**

In queste aree sono consentite le opere generali di cui agli articoli precedenti delle presenti norme nel rispetto degli indici seguenti, di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 e di quanto definito dagli artt. 59-60-61-62-63 della L.R. n.12/2005.

Sono inoltre ammessi gli interventi definiti dall'Accordo di programma di cui al Decreto Assessore Regionale n.6667 del 20.06.2008 finalizzati alla valorizzazione dell'Area Vasta della Valgrigna di seguito riportati:

- *interventi di miglioramento della viabilità esistente, di accesso e/o di avvicinamento e/o di servizio, che riguarderanno la manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie già presenti sul territorio;*
- *nuova viabilità di interesse silvo-pastorale, con la creazione di piste forestali e vie di collegamento alle malghe ed ai fabbricati alpestri;*
- *valorizzazione della rete sentieristica, con la definizione di percorsi tematici e la loro integrazione con gli strumenti di informazione e di divulgazione;*
- *altre infrastrutture per la valorizzazione del patrimonio culturale e la fruizione turistico-ricreativa che precede l'incremento delle potenzialità turistico-ricreative attraverso il recupero e l'adeguamento delle strutture ricettive già esistenti;*
- *manutenzioni straordinarie e adeguamenti igienico-sanitari anche ad uso multifunzionale dei fabbricati d'alpe;*
- *altre infrastrutture riguardanti la rete acquedottistica ed energetica;*
- *miglioramenti ambientali e foreste che consentano la salvaguardia delle emergenze naturalistiche e la conservazione degli habitat e delle specie presenti;*
- *azioni di sistema, volte alla valorizzazione complessiva dell'area vasta della Valgrigna con interventi differenti nel territorio e programmi di analisi e comunicazione.*

Ogni cambio di destinazione d'uso verso la residenza, anche temporanea, deve essere subordinato al rispetto dei parametri previsti dal vigente Regolamento di Igiene Locale.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) nuovi interventi per la residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti:

If ..... 0,01 mc/mq con un massimo di mc 500

H ..... m 3,50

Ds ..... da m 5,00 o m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada

Dc ..... m 0,0 o 5,0

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 0,0 o 10,0

Distanza dai confini di zona residenziale ..... m 20,0

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al presente comma è ammessa qualora le esigenze abitative del conduttore del fondo non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

b) nuovi interventi per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q ..... 10% Sf

H ..... m 7,0

Ds ..... da m 5,00 o m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada

Dc ..... m 0,0 oppure 10,0

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df ..... m 0,0 oppure 20,0

Distanza dai confini di zona m 100,0 (per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe: stalle, porcilaie allevamenti in genere, letamaie, ecc.)

Distanza dai confini di zona ..... m 50,0 (per altre strutture)

c) nuovi interventi per le serre fisse:

Q ..... 10%Sf

H ..... m 4,0

E' consentita la costruzione di locali interrati, sotto l'area di sedime o in adiacenza al fabbricato principale, da utilizzarsi come accessori (cantine, autorimesse, ecc.) in misura non superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato principale sino ad un massimo di 20 mq.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT adibite all'uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% della Slp esistente per la residenza fino ad un massimo di mq 40,00 e al 20% della S.l.p. esistente per le attrezzature produttive, nei limiti di altezza e distanze di zona e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purchè nel limite del 50% della S.l.p. complessiva fino ad un massimo di mq 50,00. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art. 21 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole e sottoposta a specifico parere A.S.L..

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT ma non destinate ad usi agricoli, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 10% della Slp esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui sopra e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale PGT.

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti. E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali nel limite massimo di mq 150,00 di slp. Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la

distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale, contrassegnate sulle tavole di azionamento con asterisco, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 10% della Slp esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui sopra e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale PGT.

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti. Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

Per l'attività agrituristica: sono ammissibili interventi di nuova costruzione secondo i criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

- possono essere utilizzati gli immobili facenti parte dei nuclei rurali esistenti;
- possono essere eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31, al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m.

#### **Art. 26 E3 – Zone agricole a protezione speciale**

Comprendono le aree agricole di specifica valenza paesistico-ambientale, che caratterizzano la Zona a Protezione speciale (ZPS) IT2070303 della Foresta Demaniale della Val Grigna.

In queste aree sono consentite le opere generali di cui agli articoli precedenti delle presenti norme nel rispetto degli indici seguenti, di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 e di quanto definito dagli artt. 59-60-61-62-63 della L.R. n.12/2008.

Sono inoltre ammessi gli interventi definiti dall'Accordo di programma di cui al Decreto Assessore Regionale n.6667 del 20.06.2008 finalizzati alla valorizzazione dell'Area Vasta della Valgrigna di seguito riportati:

- *interventi di miglioramento della viabilità esistente, di accesso e/o di avvicinamento e/o di servizio, che riguarderanno la manutenzione straordinaria delle infrastrutture viarie già presenti sul territorio;*
- *nuova viabilità di interesse silvo-pastorale, con la creazione di piste forestali e vie di collegamento alle malghe ed ai fabbricati alpestri;*

- valorizzazione della rete sentieristica, con la definizione di percorsi tematici e la loro integrazione con gli strumenti di informazione e di divulgazione;
- altre infrastrutture per la valorizzazione del patrimonio culturale e la fruizione turistico-ricreativa che precede l'incremento delle potenzialità turistico-ricreative attraverso il recupero e l'adeguamento delle strutture ricettive già esistenti;
- manutenzioni straordinarie e adeguamenti igienico-sanitari anche ad uso multifunzionale dei fabbricati d'alpe;
- altre infrastrutture riguardanti la rete acquedottistica ed energetica;
- miglioramenti ambientali e foreste che consentano la salvaguardia delle emergenze naturalistiche e la conservazione degli habitat e delle specie presenti;
- azioni di sistema, volte alla valorizzazione complessiva dell'area vasta della Valgrigna con interventi differenti nel territorio e programmi di analisi e comunicazione.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, **previa valutazione di incidenza di quanto proposto**, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

a) nuovi interventi per le attrezzature e le infrastrutture agricole:

Q .....	5% Sf
H .....	3,50 m
Ds .....	da m 5,00 o m 20,00 in base alla classificazione tipologica della strada
Dc .....	m 0,0 oppure 10,0

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

Df .....	m 0,0 oppure 20,0
----------	-------------------

E' consentita la costruzione di locali interrati, sotto l'area di sedime o in adiacenza al fabbricato principale, da utilizzarsi come accessori (cantine, autorimesse, ecc.) in misura non superiore al 50% della superficie coperta del fabbricato principale sino ad un massimo di 20 mq.

Per le costruzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto dei caratteri generali definiti dagli articoli generali del Capo II.

Ogni intervento dovrà sempre recepire le prescrizioni, gli indirizzi e le indicazioni derivanti dalla Valutazione di incidenza del Presente Piano nonché fare riferimento ad eventuale Piano di Gestione (ERSAF).

In particolare devono essere rispettate le seguenti prescrizioni definite con Parere circa la valutazione di incidenza del Piano (Protocollo n.0041970/09/ag del 25 marzo 2009) dall'ufficio Assetto Territoriale Parchi e Valutazione Impatto Ambientale della Provincia di Brescia:

- La progettazione di eventuali interventi, ivi compresi gli interventi relativi alla rete sentieristica ed agli interventi strutturali a rete, dovrà essere accompagnata dalla valutazione di incidenza che tali interventi potrebbero avere sugli habitat e sulle specie presenti nella ZPS, potendosi avvalere, nel caso, della procedura semplificata di valutazione d'incidenza, così come previsto dall'Ente gestore del Sito;
- La definizione delle modalità e dei periodi di intervento dovrà essere di volta in volta definita dall'Ente gestore del Sito in modo tale da rendere compatibili le esigenze di

- intervento con le esigenze di conservazione delle specie presenti nel Sito stesso;
- Eventuali azioni inerenti interventi di miglioramenti ambientali e gestione forestale, dovranno essere oggetto di valutazione solo nel caso che gli strumenti pianificatori cui fanno riferimento non siano già stati sottoposti a valutazione di incidenza con esito positivo;
  - Il presente PdR e la relativa cartografia dovrà recepire eventuali norme relative al Sito di Rete natura 2000 IT2070303 "Val Grigna" contenute nel Piano di Gestione di tale Sito non appena lo stesso sarà divenuto attuativo.

#### **Art. 27 Zone d'acqua e relative zone di rispetto**

Le zone di acqua sono quelle occupate da corsi o specchi di acqua e le aree di rispetto, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente zona sono:

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8 punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 a) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 b) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2c) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale (art. 8 punto 3° e b delle N.T.A. del Documento di Piano);

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza del corso di acqua: sono consentite le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente.

Per le costruzioni esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Si ricorda inoltre che i corsi d'acqua del reticolo principale e minore e in generale tutte le acque superficiali, svolgono un importante ruolo al fine di garantire la funzionalità della Rete Ecologica, in quanto costituiscono corridoi principali e secondari. Pertanto si richiama la necessità di preservare la naturalità del sistema idrico superficiale o di prevedere interventi mirati al ripristino, miglioramento o incremento della vegetazione delle sponde, ricordando di utilizzare specie arboree ed arbustive autoctone e a carattere igrofilo. La vegetazione acquatica rappresenta inoltre un importante sistema filtrante nei confronti di agenti inquinanti e di conseguenza contribuisce alla tutela della qualità delle acque superficiali.

Si rimanda nello specifico a quanto contenuto nell'allegato II alle NTA del DdP "Norme di attuazione della Rete Ecologica Comunale".

#### **Art. 28 Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

Gli interventi relativi all'installazione di strutture, di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, sono soggetti a verifica della compatibilità paesistico-ambientale dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto.

Tali interventi sono ammessi solo in posizioni tali da garantire il minore impatto visivo: non è comunque ammesso l'uso di manufatti con superfici metalliche riflettenti o tali da non garantire l'assenza di alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Ogni intervento dovrà rispettare quanto previsto dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.



### **III TITOLO**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

##### **Art. 29 Deroghe**

Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati previa Deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357 e successive modificazioni ed integrazioni, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari del Ministero dei Lavori Pubblici 01.03.1963 n° 518 e 28.10.1967 n° 3210, fatte salve successive disposizioni modificative o integrative. I poteri di deroga saranno in particolare esercitati – fatti salvi i diritti dei terzi - relativamente agli indici If, Q, Dc, Ds per gli edifici e le attrezzature di uso pubblico.

##### **Art. 30 Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire, delle D.I.A. e dei Piani Esecutivi**

Sono fatti salvi dalle prescrizioni contenute negli elaborati di PGT e dalle presenti norme gli interventi in corso al momento dell'approvazione della Revisione stessa e precisamente:

- le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie ed i permessi di costruire già rilasciati;
- gli strumenti urbanistici attuativi già adottati dal Consiglio Comunale.

I tecnici estensori

esine, aprile 2017