

# Comune di Malegno

Provincia di Brescia

# Piano di Governo del Territorio

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 26 del 20 luglio 2009

## Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione

### MODIFICHE IN RECEPIMENTO DEL PARERE DI COMPATIBILITA' AL PTCP

### variante V2

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 2 del 21 gennaio 2015  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° .... del .....

#### 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

marcella salvetti  
ingegnere  
via nazionale, 6 - 25050 sellero -bs-  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
4503

#### Studio di Incidenza

dott. for. marco sangalli



*Marco Sangalli*

claudio nodari                      architetto

studio di architettura e urbanistica

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

# PR b

novembre 2014

aggiornamenti

gennaio 2015 oss VAS

maggio 2015

il responsabile  
del procedimento  
geom. guido furloni

il sindaco  
paolo erba

## VARIANTE V2

### PIANO DELLE REGOLE

LEGENDA:

**a,b,c, d, e,**

*parte integrata in accoglimento del parere di compatibilità al PTCP*

**a,b,c, d, e,**

*parte eliminata in accoglimento del parere di compatibilità al PTCP*

## ESTRATTO dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del DOCUMENTO DI PIANO

Indice delle definizioni urbanistico-edilizie ..... pag. 1

### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

#### GENERALITÀ

- Art. 1 (omissis)  
Art. 2 (omissis)  
Art. 3 (omissis)  
Art. 4 Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe ..... pag. 2  
Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi ..... pag. 2  
Art. 6 Perequazione – incentivazione - compensazione ..... pag. 3  
Art. 7 (omissis)

#### CAPO II

#### DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

- Art. 8 Destinazione d'uso ..... pag. 5  
Art. 9 Definizione degli interventi edilizi ..... pag. 7  
Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici ..... pag. 10  
Art. 11 Parametri edilizi ..... pag. 12  
Art. 12 Applicazione degli indici urbanistici ..... pag. 15

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## PIANO DELLE REGOLE

### INDICE

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

#### GENERALITA'

Art. 1	Applicazione del piano .....	pag. 16
Art. 2	Il piano delle regole .....	pag. 16
Art. 3	Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti .....	pag. 16
Art. 3bis	Rete Ecologica Comunale (REC) .....	pag. 17
Art. 4	Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale .....	pag. 23
Art. 5	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi .....	pag. 33
Art. 6	Norme generali .....	pag. 33
Art. 7	Norme particolari per le ristrutturazioni.....	pag. 35

#### CAPO II

#### NORME PROCEDURALI

Art. 8	Modalità di attuazione degli atti di P.G.T. ....	pag. 36
Art. 9	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo composizione .....	pag. 36
Art. 10	Edificazione in aree non contigue .....	pag. 36
Art. 11	Perequazione – Incentivazione - compensazione .....	pag. 37

#### TITOLO II

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

#### CAPO I

#### SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12	Ambiti residenziali .....	pag. 38
Art. 13	Nuclei di antica formazione .....	pag. 41
	Categoria A1 Fabbricati di valore monumentale .....	pag. 48
	Categoria A2 Fabbricati di valore storico-architettonico .....	pag. 49

	Categoria A3 Fabbricati di interesse storico-testimoniale.....	pag. 51
	Categoria A4 Fabbricati di interesse ambientale.....	pag. 52
	Categoria A5 Fabbricati tipo logicamente in contrasto con l'ambiente .....	pag. 53
	Categoria A6 Strutture precarie di epoche varie .....	pag. 54
	Piani esecutivi .....	pag. 54
Art. 14	Ambiti residenziali B1 esistenti di contenimento edilizio .....	pag. 55
Art. 15	Ambiti residenziali B2 esistenti e di completamento.....	pag. 58
Art. 16	Ambiti residenziali VD a volumetria definita.....	pag. 60
Art. 17	Ambiti industriali e artigianali D .....	pag. 61
Art. 18	Ambiti industriali D1 esistenti e di completamento.....	pag. 64
Art. 19	Ambiti industriali e artigianali D2 esistenti e di completamento .....	pag. 64
Art. 20	Ambiti D3 per attrezzature ed impianti tecnologici.....	pag. 65
Art. 21	Zone D4 ambito consolidato estrattivo.....	pag. 65

## **CAPO II**

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

Art. 22	Ambiti agricoli.....	pag. 67
Art. 23	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole .....	pag. 68
Art. 24	Interventi nelle zone agricole .....	pag. 73
Art. 25	Soggetti concessionari .....	pag. 77
Art. 26	Aree E agricole montane e boschive .....	pag. 77
Art. 27	Zone d'acqua e relative zone di rispetto .....	pag. 79
Art. 28	Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione..	pag. 80

## **III TITOLO**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

Art. 29	Deroghe.....	pag. 81
Art. 30	Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire e dei Piani Esecutivi.....	pag. 81

# ESTRATTO dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del DOCUMENTO DI PIANO

## INDICE DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

PGT	Piano di Governo del Territorio	
DdP	Documento di Piano	
PdS	Piano dei Servizi	
PdR	Piano delle Regole	
Adt	Ambito di trasformazione	
Arc	Ambito residenziale convenzionato	
Apc	Ambito produttivo convenzionato	
Pil	Programma integrato di intervento	
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata	
IUP	Intervento urbanistico preventivo .....	art. 13
IED	Intervento edilizio diretto .....	art. 13
St	Superficie territoriale .....	art. 10
Sf	Superficie fondiaria .....	art. 10
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1) .....	art. 10
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .....	art. 10
Sm	Superficie minima di intervento .....	art. 10
Q	Rapporto massimo di copertura .....	art. 10
It	Indice fabbricabilità territoriale .....	art. 10
If	Indice di fabbricabilità fondiaria .....	art. 10
Ut	Indice di utilizzazione territoriale .....	art. 10
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria .....	art. 10
V1	Area per verde primario .....	art. 10
P1	Area per parcheggio primario .....	art. 10
U1	Area per urbanizzazione primaria .....	art. 10-15
U2	Area per urbanizzazione secondaria .....	art. 10-15
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo .....	art. 10
PERP	Piano per Edilizia Residenziale Pubblica .....	art. 10
Slp	Superficie lorda di pavimento .....	art. 11
SC	Superficie coperta .....	art. 11
H	Altezza del fabbricato .....	art. 11
V	Volume .....	art. 11
Dc	Distanza dai confini .....	art. 11
Df	Distanza tra i fabbricati .....	art. 11
Ds	Distanza dalle strade .....	art. 11

## **TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - GENERALITÀ**

#### **Art. 4. Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe**

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore dettaglio.

In caso di difformità all'interno delle norme di attuazione dei diversi atti:

- le prescrizioni prevalgono sulle direttive;
- le direttive prevalgono sugli indirizzi.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del PGT:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del DdP hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Per i Piani Attuativi in corso di esecuzione già assoggettati a convenzione, valgono in termini urbanistico-edilizi le norme di piano previgente al momento dell'adozione del presente documento. Allo scadere della Convenzione, in caso di mancata o non completa attuazione degli stessi, l'attuazione potrà avere corso mediante richiesta di Permesso di Costruire previo completamento e collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste dalla originaria Convenzione.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

#### **Art. 5 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi**

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del PGT ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti per i piani attuativi in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; la modifica alle prescrizioni comporta variante al DdP;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi. Il recepimento di alcuni indirizzi proposti costituisce condizione indispensabile per usufruire delle incentivazioni descritte nel DdP.

#### **Art. 6 Perequazione – incentivazione - compensazione**

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).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree come da specifica definizione del PGT:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione;
- aree di completamento.

**Principio di perequazione:** tale strumento trova applicazione all'interno di ambiti residenziali o produttivi soggetti a piano attuativo attraverso l'applicazione dello stesso indice edificatorio all'intera area definita da specifica perimetrazione. Le volumetrie derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione esecutiva.

**Principio di incentivazione:** l'Amministrazione Comunale provvede alla redazione del Regolamento Edilizio e di altri Regolamenti Comunali specifici o Piani e studi di Settore che trattano in modo specifico le seguenti tematiche:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione e ristrutturazione, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;

Le agevolazioni e gli incentivi di cui ai punti a)-b)-c) possono comprendere anche incrementi dell'indice edificatorio del lotto fino ad un massimo complessivo del 10% dell'indice definito dalla norma di zona.

- d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trasformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate: un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume ammissibile qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell' A.C.. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'A.C. potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

**Principio di compensazione:** al fine di compensare la diminuzione di aree agricole presenti sul territorio comunale, per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.9 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto così come definite nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757, si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e da quanto specificato dalla D.G.R.10 febbraio 2010 n.8/11297 e dalla D.G.R. 15 novembre 2010 n.11517.

Nello specifico la Legge Regionale richiamata prevede un incremento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da un minimo dell'1,5% ad un massimo del 5,0 %. Tale quota deve essere versata integralmente e non può essere oggetto di scomputo in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione. Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano definisce quale supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

L'utilizzo dei contributi di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale, deve essere finalizzato ad interventi che consentano la salvaguardia e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico e ambientale quali:



- 1) potenziamento e costruzione del verde comunale;
- 2) potenziamento e costruzione della rete ecologica;
- 3) potenziamento del verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato;
- 4) valorizzazione del patrimonio forestale;
- 5) favorire la naturalizzazione dei luoghi e la dotazione del verde in ambito urbano;
- 6) recupero di aree degradate;
- 7) altri interventi definiti dalla DGR sopra richiamate.

I contributi di cui sopra non possono essere finalizzati alla realizzazione di opere ed interventi come da elenco di cui all'Allegato B della D.G.R. n.8/8757 del 2008 richiamata.

Il principio di compensazione sopra riportato non si applica ai Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Piano.

## **CAPO II**

### **DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art. 8 Destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

#### **1. RESIDENZA**

- a) Attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori)

**Destinazioni compatibili:** commercio al minuto, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività di servizio e di produzione che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione.

#### **2. ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- a) Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, prima conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda ed allevamento di animali

**Destinazioni compatibili:** residenza destinata al personale addetto e 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, attività agrituristica ai sensi della L.R. 31.01.1992 n° 3.

- b) Attività di tipo secondario: attività industriali, artigianali, produttive commerciali e stoccaggio.

**Destinazioni compatibili:** laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, alloggi per il titolare o per il custode.

- c) Attività di tipo terziario: attività di tipo amministrativo, commerciale, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode e addetti, attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse pubbliche e private.

### 3. ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate.

- b) Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

**Destinazioni compatibili:** stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni:* attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.

6. *Attività per attrezzature tecnico distributive:* attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.

**Destinazioni compatibili:** residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento

edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti. Le destinazioni principali e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra fatte salve specifiche esclusioni introdotte nei diversi documenti che costituiscono il PGT (art.51 LR 12/2005).

Ogni modifica della destinazione d'uso dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire o denuncia di inizio attività a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

### **Art. 9 Definizione degli interventi edilizi**

Ai sensi dell'art.27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato:

- 1) **“interventi di manutenzione ordinaria”**: interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
- 2) **“interventi di manutenzione straordinaria”**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio e ove non comportino alcuna modifica od alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria soltanto quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'agibilità dell'edificio, ossia alla dotazione di servizi igienico-sanitari nella misura indispensabile ad ogni singolo alloggio, nonché per l'installazione e l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento centrale e degli ascensori, per gli edifici superiori ai tre piani.

- 3) **“interventi di restauro e risanamento conservativo”**: interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per **elementi estranei all'organismo edilizio** si intendono tutte le aggiunte e le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

**Consolidamento:** devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza la sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpalli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

**Ripristino:** devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

**Rinnovo:** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi. Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

- 4) **“interventi di ristrutturazione edilizia”**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, superficie lorda di pavimento e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- 5) **“interventi di nuova costruzione”**: interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di seguito definiti:

a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi

- pertinenziali quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - f) gli interventi pertinenti che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Si precisa inoltre che per:

**Ampliamento:** si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un nuovo maggiore volume con incremento di superficie lorda di pavimento.

**Sopraelevazione:** si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

**Ricostruzione:** si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso permesso. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. potranno essere autorizzati interventi di trasposizione volumetrica, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri di zona, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico che funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

**Costruzione**

**in aderenza:** si intende l'operazione congiunta di nuova costruzione sul confine di due o più proprietà riferita ad una progettazione unitaria dei nuovi manufatti.

- 6) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”:** interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla formazione di piano convenzionato.

## **Art. 10 Descrizione degli indici urbanistici**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

### **1) St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o Ut, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento (lotto minimo) indicata dal Piano delle Regole comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

### **2) Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale St le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

### **3) S1 –U1= Superficie/opere di urbanizzazione primaria,**

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:

- a) Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- b) Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli.
- c) Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- d) Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- f) Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- g) Rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- h) Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- i) Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- j) Attrezzature cimiteriali (art.26 bis della L. 38/90)

**4) V1 = Area per verde primario**

**5) P1 = Area per parcheggio primario**

**6) S2-U2 = Superficie/ opere di urbanizzazione secondaria**

comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art.44 della L. 22/10/71 n. 865, agli artt.3 – 4 del D.M. 02/04/68 n. 1444, ed in particolare:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale.

**7) Sm = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

**8) Q = Rapporto massimo di copertura,**

misurato in frazione (superficie coperta / superficie fondiaria).

**9) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti residenziali (mq/ha)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**10) It = Indice di fabbricabilità territoriale per ambiti produttivi (mq/ha)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**11) If = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti residenziali (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**12) I<sub>v</sub> = Indice di fabbricabilità fondiaria per ambiti agricoli (mc/mq)**

Esprime il Volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**13) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)**

Esprime per gli ambiti produttivi, artigianali, industriali e commerciali la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha di superficie territoriale St.

**14) U<sub>f</sub> = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime per gli ambiti destinati a servizi ed attrezzature pubbliche, la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**15) H = Altezza del fabbricato**

Media dell'altezza delle varie fronti (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona

**16) D = Distanze**

**17) PA/PE/PERP/PEC = Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica/Piano per Edilizia Convenzionata.**

**Art. 11 Parametri edilizi**

**S.I.p. Superficie lorda di pavimento**

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- vani scala e vani ascensore al netto delle murature;
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato, aperti almeno su due lati aventi una profondità non superiore a m 3,00, nella percentuale massima del 25% della Slp.
- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
  - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.e.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrati;
  - b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato, sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;
- cantine e servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di



condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra e con altezza utile netta non superiore a m 2,50;

- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,40 e che non abbia le caratteristiche stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 dei 25/7/89. Per porzione di sottotetto inclusa nel calcolo della SIp si intende quindi l'intero piano sottotetto o alcune porzioni dello stesso (anche non definite da pareti divisorie) quando la relativa altezza media ponderale (volume/superficie) è superiore a m 2,40 come dagli esempi grafici sotto riportati. L'altezza media ponderale viene misurata dal pavimento all'intradosso della copertura: non verranno quindi valutati ribassi derivanti dalla realizzazione di eventuali controsoffittature. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 40%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000 sono ammesse pendenze superiori.

Sono considerati "entro terra" i locali interrati per almeno 2/3 della loro altezza utile netta.

#### **SC Superficie coperta**

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150 delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali; la porzione eccedente viene conteggiata.

#### **HF Altezza delle fronti** (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote:
  - a) media del marciapiede o del terreno
  - b) piano di calpestio del piano terreno
- e la più alta delle quote:
  - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)
  - b) bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

#### **H Altezza del fabbricato**

Media dell'altezza delle varie fronti (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona). E' l'altezza media risultante dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le fronti e il perimetro di base.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti compresi quelli contenuti in un piano di copertura con inclinazione superiore al 40% ad esclusione dei volumi tecnici emergenti aventi altezza lorda non superiore a 2,50 m e con superficie lorda inferiore a all'1,50% della s.l.p. e comunque non superiore a 15 mq.

La definizione della linea di base delle fronti deriverà dall'andamento naturale del

terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso o di rilevati artificiali autorizzati sino alla quota stradale pubblica o, in caso di sbancamenti autorizzati, dall'andamento del terreno derivante dagli stessi sbancamenti.

Nel computo delle superfici delle fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e volumi tecnici.

Relativamente alle sole zone produttive di tipo "D" l'altezza del fabbricato va riferita alla quota di imposta del carroponte, ove esista, o all'intradosso delle travi di copertura. Lo spazio compreso tra l'imposta del carroponte e l'intradosso della trave di copertura non potrà superare l'altezza di m 2,00.

**V** **Volume.** La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a soffitto per l'ultimo piano).

**D** **Distanze**

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: ..... Dc
- distanze dei fabbricati dai confini stradali: ..... Ds
- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: ..... Df

si intendono le distanze minime, alle differenti quote, misurate in proiezione orizzontale, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino o la strada (misurazione a raggio). Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali oggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

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.

Per i fabbricati totalmente interrati non è obbligatorio il rispetto delle distanze dai confini e dei distacchi tra i fabbricati, fatta salva la distanza minima dalle strade di m 3,00.

Lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve distanze specifiche definite per le diverse tipologie di strada.

Relativamente all'applicazione del principio della distanza prevalente, lungo le strade sprovviste di marciapiede, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di richiedere la

realizzazione di adeguato porticato della profondità di m 1,50 da adibire ad uso pubblico. Qualora la zona sia sprovvista di spazi di sosta l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di concordare una soluzione progettuale che preveda la realizzazione di nuovi parcheggi, in aggiunta a quanto definito dall'art.9 delle NTA del PdS, con eventuale compensazione edilizia volumetrica.

### **Aree di pertinenza**

Aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli strumenti urbanistici.

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. 12 Applicazione degli indici urbanistici**

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione, in ambito di pianificazione attuativa a convenzione scaduta, qualora vi siano ancora lotti ineditati o non esauriti gli interventi dovranno rispettare gli indici già convenzionati o adeguarsi ai nuovi indici qualora questi siano inferiori.

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE

## 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 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 (ad esclusione di quelli compresi negli ambiti di trasformazione) 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;
- 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 nelle tavole DP 3.4 "Componenti del paesaggio storico culturale" e DP 6.2 "Beni tutelati", 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.

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. 3.8 "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. DP3.7 "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.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

### **Art. 3bis – Rete Ecologica Comunale (REC)**

In riferimento a quanto definito dall'art.16 del PdS "Rete ecologica comunale" ed a quanto riportato sulle tavole ps2 "Schema di rete ecologica comunale" e pr4 "Rete ecologica comunale: indicazioni operative" si definiscono di seguito alcune azioni ed accorgimenti per

l'attuazione della REC.

Tra gli obiettivi generali e specifici espressi nella Relazione del Piano dei Servizi nella sezione specifica dedicata alla Rete Ecologica Comunale si sottolinea la volontà di creare un rapporto armonico tra le necessità di sviluppo urbanistico e territoriale con l'ambiente naturale di contorno cercando al contempo di smussare ed alleviare le criticità rilevate. Tale obiettivo potrà attuarsi attraverso la concretizzazione delle azioni operative di seguito suggerite.

Tra le maggiori barriere che ostacolano la definizione di una continuità ecologica il Piano ha rilevato:

- ✓ barriere infrastrutturali: la rete stradale (SS345 – SP5) e rete ferroviaria (Brescia-Iseo-Edolo)
- ✓ barriere insediative: tessuto urbano consolidato e ambiti di trasformazione

le infrastrutture lineari esistenti sul territorio (rete stradale, rete ferroviaria) generano notevoli impatti sulla rete ecologica comunale e sono da ritenersi le principali responsabili della frammentazione; concorrono a tale frammentazione anche gli ambiti insediativi consolidati e di nuova espansione.

Le unità ambientali individuate dal Piano sul territorio comunale sono le seguenti (si veda per un approfondimento la Relazione illustrativa di variante del Piano dei Servizi capitolo 5.3.):

### **Unità Ambientali Rilevanti**

#### Unità ambientali terrestri

- ✓ Boschi ceduo ed alto fusto
- ✓ Verde urbano e sportivo
- ✓ Albero monumentale

#### Unità ambientali acquatiche

- ✓ Fiumi e canali rilevanti
- ✓ Corsi d'acqua minori

### **Nodi della rete**

Capisaldi entro matrici di naturalità diffusa – core areas (PTCP)

### **Zone di riqualificazione ecologica**

- ✓ Ambiti della ricostruzione ecologica diffusa (PTCP).
- ✓ Percorsi ciclo pedonali;
- ✓ Centro culturale e struttura museale di progetto (ex cava Damiola);

### **Aree di supporto** (Aree destinate a verde dagli strumenti urbanistici locali)

- ✓ Zone agricole, montane e boschive (E)
- ✓ Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato
- ✓ Aree di rispetto cimiteriale

---

Le azioni di seguito proposte sono principalmente pensate ed orientate sia per attuare interventi che vadano a valorizzare e tutelare le unità ambientali sopra elencate sia per ridurre la frammentazione in essere. Tali azioni devono essere pianificate sia a livello comunale che attraverso la ricerca di sinergie con enti sovra locali (es. Parco dell'Adamello, Provincia di Brescia). Studi e progetti di dettaglio definiranno puntualmente quanto rappresentato all'interno della presente norma e nelle specifiche tavole di Piano.

Per raggiungere obiettivi della REC di deframmentazione e riconnettere le componenti della rete esistenti:

### **Per le UNITÀ AMBIENTALI TERRESTRI il Piano propone:**

la valorizzazione del bosco: al fine di evitare l'abbandono colturale del bosco devono essere attuati interventi di incentivazione alla coltura di tali aree attraverso:

- attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica;
- mantenimento della disetaneità del bosco;
- conservazione della lettiera;
- attuazione di interventi di prevenzione degli incendi;

il mantenimento delle piante vetuste e dei grandi alberi: nello specifico tutelare e valorizzare l'albero monumentale presente sul territorio comunale segnalato nelle Carte Condivise del Paesaggio;

la valorizzazione del verde urbano: Il Piano di Governo del Territorio, nello specifico il Piano dei Servizi, individua aree a verde di interesse generale che contribuiscono alla definizione di un sistema di connessioni finalizzate alla continuità ecologica.

interventi finalizzati alla creazione di nuove connessioni ecologiche:

creare passaggi faunistici, percorsi di invito, mantenere con sottopassi la continuità dei percorsi rurali, creare percorsi pedonali e ciclopedonali di attraversamento delle infrastrutture lineari;

### **Per le UNITÀ AMBIENTALI ACQUATICHE il Piano propone:**

interventi spondali di ingegneria naturalistica lungo i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale; l'utilizzo dei corsi d'acqua che scendono dal versante (torrenti Valle dell'Inferno, Torrente Lanico, Valle Marza, Torrente Arca (ex Baldo) , Valle del Monte) e le relative sponde ripariali per creare percorsi di collegamento verso il fondovalle, verso il fiume Oglio e verso le aree agricole di versante.

Gli interventi devono prevedere:

- il mantenimento della fascia ripariale del Fiume Oglio come definita su specifica tavola pr4 "Rete ecologica comunale: indicazioni operative": negli ambiti compresi all'interno di tale fascia è vietata la nuova edificazione ed in generale il completamento edilizio; gli interventi su tale fascia devono essere finalizzati alla valorizzazione del Corridoio ecologico del Fiume Oglio (*fascia "ambiti di rilevanza ecologico – ambientale" di cui alla tavola dp 3.6*)
  - l'eliminazione di impianti, tubazioni e infrastrutture in genere che riducono la sezione dell'alveo;
  - la conservazione ed il potenziamento della vegetazione arborea delle sponde;
  - il mantenimento del letto del fiume/torrente in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla sicurezza (ponti abitazioni);
1. per interventi di attraversamento di nuova realizzazione (passerella sul Fiume Oglio in prossimità del sito archeologico del Tempio di Minerva in Breno):
- mantenimento di ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire una corretta permeabilità ecologica;

- realizzazione di passaggi specifici per la fauna
2. per interventi di tipo idraulico:
- evitare la formazione di sbarramenti e briglie che impediscano la continuità ecologica;
  - realizzare rampe e passaggi specifici che consentano la risalita dell'ittiofauna (rampe di risalita) ( si veda ad esempio Linee di Indirizzo "Sigea Ambiente" sul Torrente Lanico);
  - favorire interventi di conservazione dell'ittiofauna e di superamento di ostacoli artificiali (realizzazione di vasche/rampe per risalita dei pesci etc); in attuazione a tale obiettivo il comune di Malegno, il comune di Lozio, l' Associazione Pescatori Lozio e Malegno, hanno predisposto un documento "linee di indirizzo" finalizzato a "creare connessione ecologica torrente Lanico (attualmente è interrotta) per recupero di pesci autoctoni ".



Rete ecologica regionale → rete ecologica provinciale → TORRENTE LANICO  
 Agiamo su un affluente del fiume Oglio, uno dei più importanti (con il Pallobbia e il Clenia).  
 Stato attuale: la rete ecologica fluviale è interrotta.

OBIETTIVO DEL PROGETTO: creare connessione ecologica torrente Lanico (attualmente è interrotta) per recupero di pesci autoctoni:

- SCAZZONE
- SALMERINO (da verificare se è autoctono)

#### TRE AMBITI DI AZIONE

I AMBITO: a monte, nel comune di Lozio: l'intervento consiste nella rinaturalizzazione della zona prospiciente l'alveo del fiume ed è legato alla realizzazione di un impianto di fitodepurazione.

II AMBITO: a metà del fiume (zona da definire)

III AMBITO: in prossimità della foce.

#### AZIONI REALIZZATE:

- a) Scalinata per consentire il ritorno del pesce;
- b) Pulizia alveo e rinaturalizzazione
- c) Predisposizione percorsi / sentieristica (cartellonistica e pontili) lungo rive del fiume per finalità turistiche.

#### OBIETTIVO FINALE

Recepimento da parte della provincia di Brescia del fiume come territorio / ambito di tutela.

- definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra;
3. per il miglioramento della qualità dell'unità ambientale:
- l'approfondimento a livello comunale ed il recepimento (ove possibile) degli obiettivi e della programmazione di azioni specifiche definite all'interno del progetto "Il corridoio ecologico del Fiume Oglio, elemento connettivo della rete ecologica camuna" (studio analizzato all'interno della Relazione del PdS definito per il tratto del Fiume Oglio compreso tra i Comuni di Breno ed Edolo);
  - il mantenimento della connettività trasversale della rete idrica attraverso il rispetto del



vincolo di inedificabilità all'interno delle fasce di protezione dei corsi d'acqua definite dallo studio del Reticolo Idrografico Comunale;

- individuazione, censimento e mantenimento dei siti produttivi dei pesci e degli anfibi;
- contrasto all'immissione e contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone;
- studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive);
- mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti;
- collettamento scarichi fognari non collettati;
- controllo degli scarichi abusivi;

#### **Per le ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA il Piano propone:**

Zone di riqualificazione ecologica: nelle aree rappresentate nella tavola pr4 "Rete ecologica comunale: indicazioni operative" come Ambiti della ricostruzione ecologica diffusa (PTCP) risulta necessario il recupero del territorio ricercando un equilibrato rapporto fra le aree edificate, le infrastrutturate ed il territorio libero attraverso il ridisegno dei versanti con interventi che meglio si integrano nel contesto naturale (terrazzamenti) e l'arricchimento delle componenti vegetali che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio. Gli interventi di trasformazione all'interno di tali zone devono essere attuati secondo le seguenti indicazioni:

- edificazione lungo le fasce di frangia: devono essere corredati da specifici elaborati che rendano conto dell' inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni insediato/agricolo/naturale;
- preferenza, rispetto a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, ad accordi fra soggetti privati e/o pubblici che dichiarino obiettivi realizzativi orientati anche alla razionalizzazione funzionale, morfologica ed ambientale delle aree di frangia;
- le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;
- nelle aree agricole a prevalente funzione ecologico-ambientale, spesso adiacenti alle frange ed alle periferie urbane e metropolitane, le espansioni e trasformazioni urbane devono configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane; la progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- favorire le politiche della qualità industriale in modo che nei criteri e negli strumenti usati siano effettivamente compresi anche gli aspetti di carattere territoriale ed ecologico, come previsto dalle norme di settore;
- favorire la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, fasce buffer lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruibili);
- favorire, ove possibile, la ri-permeabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazze, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);
- nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque

meteoriche.

Percorsi pedonali: L'attuazione delle rete ecologica è da intendersi, oltre all'obiettivo primario di creazione/potenziamento/miglioramento delle connessione ecologiche, anche come opportunità di fruizione e visitabilità del paesaggio storico e naturalistico e come opportunità di sviluppo del turismo sostenibile.

Quindi, anche i percorsi ciclo-pedonali esistenti e previsti (sia lungo le sponde del Fiume Oglio che all'interno del territorio agricolo) concorrono alla creazione di percorsi di valorizzazione e riqualificazione con effetti indotti positivi sulle componenti ecologiche degli elementi di rete. Nello specifico in località Isola è previsto un attraversamento sul fiume Oglio che consentirà il collegamento alla pista ciclo-pedonale provinciale che da Pisogne raggiunge i comuni della media valle lungo itinerari paesisticamente qualificati caratterizzati anche (nello specifico ambito territoriale contermini) da presente storico-culturali di pregio (Tempio di Minerva – Breno- e area archeologica a Civate Camuno).

Recupero ex cava Damiola: Il Piano prevede il recupero dell'ex ambito estrattivo per la realizzazione di un Centro culturale e una struttura museale: Il recupero ed il ripristino ambientale della stessa porteranno alla riqualificazione dell'ambito anche attraverso interventi mitigativi e di rinaturalizzazione quale potenziamento della continuità ecologica tra versante e fondovalle.

#### **Per le AREE DI SUPPORTO il Piano propone:**

interventi finalizzati alla riqualificazione degli ambiti agricoli:

- decespugliamento di prati e pascoli soggetti a inarbustimento;
- incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi;
- incentivazione al recupero dell'edilizia rurale (si vedano NTA del Piano delle Regole per Ambiti Agricoli)
- incentivazione delle pratiche agricole tradizionali:
  - lo studio agronomico forestale correlato al PGT è di riferimento per la determinazione di maggiori tutele relative a colture agrarie tradizionali: per l'attuazione della rete ecologica in riferimento alle "aree di rilevanza paesaggistica a conduzione agricola tradizionale" di vigneti e frutteti si richiama la tavola dp 3.6 "Carta condivisa del paesaggio: valore agroforestale e paesistico ambientale dei suoli" e quanto precisato nell'allegato I alle NTA del DdP;
  - Gli elementi strutturali e identificativi della struttura del paesaggio, costituiti essenzialmente dalle sistemazioni agrarie a terrazzamento e dalle colture a vite e a frutteto, rappresentano un'importante testimonianza storico-culturale dell'uso tradizionale del territorio.
  - La rilevanza paesistica di questi ambiti è spesso accentuata dalla loro continuità e interposizione con le superfici forestali.
  - La significativa valenza percettiva del contesto e dei singoli elementi va preservata da possibili alterazioni e arricchita con interventi recupero e valorizzazione delle aree in abbandono colturale.
- regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica; limitazione e regolamentazione, ove possibile divieto, nell'utilizzo di motoslitte, ad evitare il disturbo alla fauna selvatica;

- attivazione di studi e monitoraggi di flora, avifauna nidificante, erpetofauna, entomofauna e teriofauna;
- il divieto alla realizzazione di recinzioni nelle zone boscate e la limitazione nella realizzazione delle stesse nelle aree agricole come definito dall'art.23 delle NTA del PdR e dall'art.14 delle NTA del PdS.

**Per le GLI ELEMENTI DI CRITICITÀ PER LA RETE ECOLOGICA il Piano propone:**

interventi di rinaturazione delle infrastrutture lineari (SS345, SP5, linea ferrovia);

ricerca di un migliore rapporto tra infrastrutture lineari ed edificato: creare barriere vegetali anti-inquinanti scegliendo essenze locali che per caratteristiche intrinseche meglio si prestano alla formazione della barriera (densità fogliame, dimensioni, non caducità delle foglie): le dimensioni devono consentire sia un abbattimento degli inquinanti aerei che quelli acustici senza limitare le visuali sul contesto naturale. Dovranno quindi essere garantiti varchi visuali sul paesaggio. In generale è meglio prevedere un disegno del verde che interrompa la linearità geometrica dell'asse viario.

il rispetto della superficie filtrante minima definita dalle NTA per gli ambiti edificabili;

la realizzazione di cuscinetti alberati da collocare negli ambiti di nuova edificazione prospicienti le aree non edificate finalizzata ad una ricongiunzione con le aree agricole; l'attuazione degli interventi di compensazione definiti all'interno dell'art.6 delle NTA del Ddp;

la ricostruzione della dotazione vegetale sottratta in sede di edificazione all'interno degli Adt.

Quale riferimento per una corretta riqualificazione paesistico-ambientale, si richiama l'allegato V del PTCP vigente "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistica ambientale".

A supporto di quanto sopra, per quanto concerne le molteplici soluzioni previste in letteratura ed attuate da vari Enti, le stesse possono essere facilmente selezionate tra i numerosi documenti e studi effettuati, che sono stati pubblicati in rete (es: "VIABILITA' RURALE, HABITAT E FAUNA SELVATICA: INTERAZIONI E TECNICHE PER LA TUTELA DELLA BIODIVERSITA'", dal sito IENE: Infra Eco Network Europe).

**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".

Per l'attuazione di tutti gli interventi individuati dal presente PdR risulta inoltre vincolante il rispetto delle prescrizioni di carattere idro-geologico contenute nello studio specifico che di seguito si riportano in forma integrale:

#### **Articolo n° 2:**

##### **Classe 1**

##### **Fattibilità senza particolari limitazioni**

*In questa classe ricadono le aree per le quali lo studio non ha evidenziato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle. Valgono per le aree inserite in questa classe le indicazioni di cui al D.M. 11 marzo 1988 e successive modifiche e integrazioni.*

#### **Articolo n° 3:**

##### **Classe 2**

##### **Fattibilità con modeste limitazioni**

*In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e/o idrogeologico e/o idrologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica, ma comunque relativi al singolo progetto.*

Si tratta quindi di zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti tecnici e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici in relazione alle problematiche individuate per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio. In queste aree è pertanto consentito realizzare nuove edificazioni ed interventi di carattere edilizio, nel rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale, con le eventuali limitazioni che verranno evidenziate nelle relazioni geologiche a supporto dei singoli progetti.

Questa classe comprende le aree con acclività fino a 25° per terreni e 35° per le rocce. Sono comprese in questa classe le aree prossime alle scarpate morfologiche e ai versanti ripidi oggetto di potenziali fenomeni di instabilità.

Sono state incluse anche quelle aree senza particolari problemi di carattere geologico ma che per altitudine, caratteri geologici e/o paesaggistici richiederebbero, per il loro utilizzo, un preventivo e dettagliato studio geoambientale o comunque edificazione a basso impatto, rispettosa dell'elevato pregio naturalistico dei luoghi.

Nella tavola 05.1, relativa all'abitato di Malegno, le zone ricadenti in questa classe sono localizzate per buona parte lungo gli apparati di conoide del torrente Lanico.

Altre aree in classe 2 sono relative al fondovalle del Fiume Oglio, esternamente alla fascia di esondazione A e B del PAI. I progetti relativi a nuove edificazioni ricadenti in questa classe, devono essere preventivamente correlati da una nota geologica che esamini gli aspetti idraulici interferenti con le opere in progetto.

In sintesi gli studi geologici a supporto dei singoli progetti devono in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.R.G. ed approfondire, con verifiche dirette sul territorio, la situazione locale in relazione alla tipologia di fenomeno evidenziato nelle carte di fattibilità e di sintesi.

Il Tecnico incaricato deve:

“ fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;

“ dettagliare i problemi presenti;

“ fornire le indicazioni cui il progetto deve attenersi.

Sarà lo stesso Tecnico a valutare la necessità di eseguire studi di dettaglio approfonditi, in particolare per quanto concerne le classi individuate con la sigla 2Cn.

#### **Articolo n° 4:**

##### **Classe 3**

##### **Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe 3 comprende aree caratterizzate da *consistenti limitazioni* alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.

L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiori dettagli relativi alle problematiche geologico-tecniche (classe fenomeno v cfr.legenda carte di fattibilità), idrogeologiche ed idrologiche (classe fenomeno a,ac) dell'area di intervento e del suo intorno.

In particolare, dovranno essere realizzati approfonditi studi geologici-geotecnici, eventualmente supportati da campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, (in relazione alla tipologia di fenomeno e alle problematiche geologico – tecniche ad essa connesse).

Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica e la mitigazione del rischio e l'eventuale predisposizione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni.

**Nella classe 3** sono state inserite le aree acclivi, con pendenze superiori a 25° per i terreni e 35° per le rocce che si presentano particolarmente fratturate e/o alterate; le aree potenzialmente interessate dai fenomeni di dissesto idrogeologico con stato di attività quiescente o stabilizzate artificialmente: frane, crolli in roccia ecc. e quelle caratterizzate da depositi superficiali che presentano scadenti caratteristiche geotecniche e/o bassa soggiacenza della falda idrica, per le quali sono necessarie indagini geognostiche (carotaggi, prove penetrometriche..) e indagini indirette ( indagini sismiche...) allo scopo di identificare, anche attraverso analisi di laboratorio su terreni campionati, la natura e lo spessore del materiale. La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente.

Per lo svincolo delle aree in classe 3 dovrà essere prodotto, a secondo della problematica individuata uno studio geologico e/o idraulico che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed eventualmente integrarla con verifiche di terreno e mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc.

Congiuntamente a tale studio e, preventivamente al progetto di edificazione, deve essere presentato, ove necessario, un progetto esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

In particolare il Tecnico incaricato deve:

- fornire il quadro geologico ed eventualmente idraulico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi;
- illustrare il tipo di indagini di dettaglio effettuate, le motivazioni delle stesse ed esporne le conclusioni;
- predisporre un eventuale progetto teso alla salvaguardia del territorio e alla sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili dell'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie.

**Sono inoltre da considerarsi inserite in classe 3 anche le aree di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile, come definito all'art. 94 del D.lgs n.152 (in tal caso si considererà una fascia di 200 m nell'intorno dell'opera di captazione).** Gli interventi o le attività attuabili in tali aree, sono subordinati all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio che portino ad una ripermimetrazione secondo i criteri temporale o idrogeologico definiti nei criteri della Regione Lombardia.

#### **Articolo n° 4.1:**

##### **Aree ricadenti in classe 3cn**

Sono aree che in passato sono state soggette a problematiche di tipo idraulico quali fenomeni di esondazione e trasporto solido e che attualmente hanno probabilità medio-basse di essere interessate da fenomeni di esondazione.

Per tali aree gli approfondimenti saranno volti a valutare le condizioni di sicurezza del corso d'acqua, rilevare eventuali punti critici di possibile esondazione e definire portate liquide e liquido/solide.

Nell'area di conoide dovranno essere individuate le eventuali deviazioni dei deflussi superficiali, restringimenti e/o ostacoli. Per gli interventi di nuova edificazione potranno essere introdotte eventuali limitazioni edificatorie e le seguenti misure di salvaguardia, valide per le aree esondabili, qualora si rilevino possibili fenomeni di esondazione della fase liquida:

##### **a) Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture**

- realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
  - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
  - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
  - progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
  - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
- ##### **Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni**
- opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
  - fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.
- ##### **Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione**
- uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
  - vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.

##### **d) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche**

##### **e) Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.**

#### **Articolo n° 5:**

##### **Classe 4**

##### **Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità/vulnerabilità delle aree inserite in classe 4, comporta *gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso*. Deve essere **esclusa qualsiasi nuova edificazione**, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di *demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo*, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi ovvero:

**a) interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli

elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

*Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.*

In tali aree dovranno essere adottati i provvedimenti tesi a provvedere al trasferimento dei nuclei abitati esistenti. Al fine di gestire eventuali situazioni di emergenza, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente sulla base di appositi studi geologici - geotecnici che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti indicando, in funzione delle problematiche individuate, le opere di consolidamento e bonifica delle aree, nonché le raccomandazioni tecnico - esecutive per l'esecuzione delle opere. Si dovrà inoltre valutare l'effetto prodotto dalla realizzazione delle opere sulla stabilità dei siti e sulle condizioni di mitigazione del rischio. Dovrà quindi essere verificato che tali opere non causino l'insorgere di fattori destabilizzanti andando ad aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi o comportino l'alterazione o la modifica delle condizioni di deflusso delle acque di piena. Saranno quindi esclusivamente possibili opere che migliorino la situazione dei luoghi ed apportino un beneficio seppur limitato alla situazione di dissesto a vantaggio della mitigazione del rischio.

***Sono da considerarsi inserite in classe 4 anche le zone di tutela assoluta per un raggio di 10 metri dal punto di captazione a scopo idropotabile, come definito all'art. 94 del D.lgs n.152.***

**Articolo n° 5.1:**

**Aree ricadenti in classe 4Ca**

Sono aree soggette a problematiche di tipo idraulico quali fenomeni di esondazione e trasporto solido su conoide, in tal senso valgono le limitazioni di cui ai punti precedenti ed ove più restrittive, quanto contenuto nell'art. 7 delle NTA del Piano di Assetto Idrogeologico, ovvero:

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

- “ gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- “ gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/05;
- “ gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- “ gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- “ i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- “ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- “ le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- “ la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- “ l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

**Articolo n° 5.2:**

**Sottoclasse 4° (limite fascia A del PAI)**

**Nella aree inserite in tale sottoclasse** lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

**Sono pertanto vietati (cfr. norme PAI fascia A):**

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto alla successiva “lettera m” delle opere consentite;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

**Sono per contro consentiti:**

- “ i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- “ gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- “ le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

- .. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- .. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
- .. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- .. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- .. il deposito temporaneo a cielo aperto dei materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- .. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let m, del D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- .. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia comlessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- .. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

**Articolo n° 5.3:**

**Sottoclasse 4B (limite fascia B del PAI)**

**Nella sottoclasse 4B** lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

***Sono pertanto vietati:***

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. I);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

***Sono consentite*** (oltre alle opere consentite dalle norme di attuazione del PAI relativamente alle fasce A) la demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a,b,c della L.5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. Sono ammessi interventi di carattere pubblico nel rispetto delle indicazioni contenute nelle norme di attuazione del PAI, art. 38 e art. 39.

*Sono inoltre consentiti gli interventi di cui all'art. 39 comma 4 delle NDA del PAI e tutto quanto compete alla fascia B di esondazione come definito dall'Autorità di Bacino.*

Si richiamano inoltre le norme di dettaglio per le aree poste lungo il Fiume Oglio di cui alla “ Valutazione delle condizioni di rischio nei territori delimitati con segno grafico come – *Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C*” del settembre 2009:

## **5.1 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A RISCHIO MOLTO ELEVATO (classe R4)**

Le aree classificate a rischio R4 sono soggette a condizioni di rischio elevato e non sono ammesse pertanto nuove costruzioni. Si dovranno per tali aree adottare tutte le cautele di seguito descritte. Interventi di carattere pubblico sono ammessi nei limiti ed indicazioni di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI. Le aree inserite in classe di rischio R4 vengono ricondotte alla classe 4\* di fattibilità geologica per cui valgono le seguenti norme.

### **FASCIA DI ESONDAZIONE in classe di rischio R4 compresa in FASCIA A**

In tali aree si recepiscono le prescrizioni contenute nell'art. 29 delle Norme di Attuazione del PAI. Saranno quindi vietati:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

### **Sono per contro consentiti:**

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purchè inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;



- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto dei materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let m, del D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Oltre a quanto sopra riportato valgono anche le indicazioni contenute nell'art. 39 del PAI al punto 3:

Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 27,lett. a), b), c) della L. 11 marzo 2005, n. 12, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

#### **FASCIA DI ESONDAZIONE in classe di rischio R4 esterna alla FASCIA B di progetto**

In tali aree si recepiscono le prescrizioni contenute nell'art. 30 delle Norme di Attuazione del PAI.

Saranno quindi vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti (oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29):

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messe in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38bis;

- c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici ferme restando le disposizioni all'art.38 del D. Lgs. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo articolo 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38bis.

Oltre a quanto sopra riportato valgono anche le indicazioni contenute nell'art. 39 del PAI al punto 4 per le aree inserite in fascia B che in questa classe di rischio si assimilano e sono pertanto esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa

rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

## 5.2 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A RISCHIO ELEVATO (classe R3)

Le aree classificate a rischio R3 possono ritenersi compatibili con l'urbanizzazione a seguito della realizzazione di opere di mitigazione del rischio o mediante accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e strutture e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili.

Queste aree ricadono in classe di fattibilità geologica 3 e valgono pertanto, oltre alle indicazioni di seguito riportate anche le norme dello studio geologico comunale per la classe 3. Le eventuali opere di mitigazione del rischio dovranno essere dimensionate secondo criteri metodologici che rispettano le indicazioni contenute nell'allegato 4 ai criteri attuativi della l.r. 12/05 "componente geologica idrogeologica e sismica del Piano di Governo del territorio". Le opere di mitigazione dovranno comunque garantire che non vi sia interferenza negativa con il deflusso delle acque e con la dinamica del corso d'acqua.

Si ritiene opportuno distinguere fra le norme da applicare alle costruzioni esistenti e alle nuove costruzioni (compresi gli ampliamenti in pianta di edifici esistenti).

Per le costruzioni esistenti va vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.). Deroghe a questa prescrizione possono essere fatte adottando opportune misure di salvaguardia che comportino la messa in opera di rilevati di protezione la cui entità va definita da apposita relazione tecnica di accompagnamento. Chi intenda usufruire di questa deroga deve comunque attenersi alle norme previste per le nuove costruzioni: firmare un documento liberatorio nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito a potenziali danni che i corpi interrati potranno subire e stipulare idonea assicurazione per danni a beni e persone derivanti da esondazioni. Tale prescrizione si applica ad ogni trasferimento di proprietà.

I piani terra e quelli interrati devono avere una destinazione d'uso compatibile con la possibilità di allagamento. Di conseguenza ogni variazione di destinazione d'uso dei piani terreni e/o interrati può essere accettata solo se questa comporta una riduzione del valore dei beni esposti e/o una diminuzione della vulnerabilità.

Per ridurre la vulnerabilità, gli impianti interni (elettrici, idrici, etc..) devono essere impostati in modo tale da ridurre, o comunque non aumentare, la vulnerabilità. Ad esempio per i piani terra le prese di corrente e le canaline siano situate oltre il metro di altezza da terra. I motori elettrici (lavatrici, lavastoviglie, macchine industriali, ecc.) andranno opportunamente sollevati da terra. Gli scarichi fognari devono essere attuati in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti e i pericoli per i residenti.

Il ricovero delle autovetture, al piano terreno, viene consigliato su rampa sollevata di alcune decine di centimetri sul livello del terreno.

La messa in sicurezza degli interrati e dei piani terra esistenti potrà avvenire anche tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.).

Sia per gli edifici esistenti che per quelli nuovi non è consentita la realizzazione di un'arginatura che difenda solo la proprietà e che comporti quindi una totale eliminazione dell'area esondabile. Un eventuale intervento di arginatura deve essere organicamente inserito in un tratto idraulicamente omogeneo e rispettare tutte le attenzioni tecniche atte a ridurre il rischio anche per le aree a monte o valle dell'intervento.

Sono consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

Eventuali modifiche d'uso degli edifici devono prevedere sistemi per una facile evacuabilità delle aree esondabili anche in corso di evento.

Per le nuove costruzioni (o consistenti ampliamenti ad edifici esistenti) che sono comunque consentiti, oltre alle indicazioni sopra espresse per gli edifici esistenti, valgono anche le cautele ed indicazioni di seguito riportate. Per le nuove costruzioni si pone il problema dell'incremento del rischio connesso all'aumento dei beni esposti. Di conseguenza occorrerà dare seguito a indicazioni che possano consentire di non alterare il valore E stesso. Per quanto si è potuto finora accertare, anche in base a esperienze estere, l'unica via che consente, dal punto vista dell'Amministrazione, una invarianza del valore dei beni esposti è costituita da forme di assicurazione obbligatoria. Chi intenda operare nuove costruzioni deve perciò firmare un documento liberatorio nei confronti dell'Amministrazione Comunale in merito a potenziali danni che i corpi interrati e i piani terreni potranno subire e deve stipulare idonea assicurazione per danni a beni e persone derivanti da esondazioni. Queste prescrizioni si applicano ad ogni trasferimento di proprietà.

Su questo punto, ovvero sul potere liberatorio di una dichiarazione 'liberatoria' e di una assicurazione, sarebbe opportuno acquisire un parere legale. Infatti non è chiaro, allo stato delle cose, se effettivamente in questo modo si rispettano i criteri della legge (che mira alla riduzione del rischio) oppure se comunque, all'atto della

concessione delle licenze edilizie, si determina una automatica assunzione di responsabilità inderogabile da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le misure di salvaguardia che verranno previste per mitigare il rischio di danni a beni e strutture e/o per consentire la facile evacuazione dell'area inondabile dovranno essere corredate, ove necessario, da apposite relazioni tecniche idrauliche e idrogeologiche prodotte a cura di tecnici abilitati.

Di seguito si elencano alcuni dei possibili accorgimenti che dovranno essere presi in considerazione per la mitigazione del rischio nel caso di nuove costruzioni:

- MISURE PER EVITARE IL DANNEGGIAMENTO DEI BENI E DELLE STRUTTURE:
  - realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
  - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
  - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
  - progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
  - favorire il deflusso e l'assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

- MISURE ATTE A GARANTIRE LA STABILITA' DELLE FONDAZIONI:
  - opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
  - opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
  - fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.
- MISURE PER FACILITARE L'EVACUAZIONE DI PERSONE E BENI IN CASO DI INONDAZIONE:
  - uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
  - vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento
- UTILIZZO DI MATERIALI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE CHE PERMETTANO ALLE STRUTTURE DI RESISTERE ALLE PRESSIONI IDRODINAMICHE
- UTILIZZO DI MATERIALI PER COSTRUZIONE POCO DANNEGGIABILI AL CONTATTO CON L'ACQUA.

### 5.3 PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A RISCHIO MODERATO (classe R2)

Le aree classificate a rischio R2 possono ritenersi compatibili con l'urbanizzazione senza particolari indicazioni tecniche, nel rispetto comunque che eventuali nuovi interventi o importanti ampliamenti non comportino condizioni tali da determinare variazioni dei deflussi e quindi ampliamenti delle aree esondabili. Gli scavi dovranno pertanto essere attentamente valutati al fine di evitare che eventuali esondazioni in deviazione dalle aree esondabili possano inondare le nuove zone morfologicamente depresse. Valgono pertanto le cautele espresse nei paragrafi precedenti. Alle zone ricadenti in classe di rischio R2 viene assimilata la classe di fattibilità 2 dello studio geologico e valgono pertanto le relative indicazioni normative contenute nello studio geologico comunale.

Per quanto non espressamente richiamato nell'estratto sopra riportato, si rimanda a tutte le prescrizioni di carattere geologico delle Norme Geologiche di Piano che costituiscono parte integrante e sostanziale 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 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. I frazionamenti delle proprietà effettuati dopo l'adozione del Piano della Regole e del Piano dei Servizi, di cui le presenti norme fanno parte integrante, non hanno validità ai fini edificatori. 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 definiti dall'art.23 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.

Si precisa inoltre che , gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, 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 e s.i.m. Il certificato e la targa energetica dovranno essere richiesti all'Amministrazione comunale attraverso l'Ufficio Tecnico. L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto. L'attestato di certificazione energetica comprende i dati relativi alla 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, sulla scorta delle dichiarazioni di fabbisogno energetico dell'edificio presentata in sede di richiesta del certificato di agibilità e nei casi in cui venga modificata la prestazione energetica dell'edificio, anche ai fini di valorizzare in termini di mercato gli immobili caratterizzati da minor fabbisogno, classifica gli stessi con parametri da **A** a **G**, da inserire nella targa energetica da esporre all'esterno dell'edificio.

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, é 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..

Negli interventi di trasformazione dell'uso del suolo o della destinazione d'uso di edifici si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 sulle matrici ambientali, tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs stesso e finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

Dovrà inoltre essere verificata la presenza di manufatti contenenti amianto e di procedere alla rimozione ed allo smaltimento dei medesimi applicando quanto previsto dai disposti normativi vigenti.

Il disegno urbanistico degli ambiti dovrà considerare la massima distanza possibile dalle infrastrutture viarie. Inoltre come previsto all'art. 8 della L.447/95 lettera e)"nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2" dovrà essere predisposta una valutazione del clima acustico.

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione deve inoltre essere documentato:

- il sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione;
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere).

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

In tutti gli ambiti destinati all'edificazione (eccettuati i Nuclei di antica formazione, per i quali 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 della Legge Regionale n° 12/2005.

Si richiama a tale proposito la nota esplicativa della Regione Lombardia del 18 febbraio 1997.

## **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 saturate da quelle non saturate.

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 non contigue**

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



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

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, pollai, 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.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

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.

Si prescrive inoltre:

- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
  - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
  - l'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);
- di effettuare, per interventi su aree industriali dismesse, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
  - di procedere, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste;
  - in ogni intervento di nuova edificazione deve essere verificato quanto previsto dal Decreto n.12678 del 21/12/2011, relativamente alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".

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

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 salvo i casi ammessi dal successivo art.13.

### **Recinzioni**

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale.

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m.2,00. La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il 35% dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al 50%.

Si precisa che per recinzione è da intendersi il sistema muro+rete/ringhiera. In prossimità degli ingressi carrabili deve sempre essere garantita la visualità.

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**

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 1,20 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 1,80 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.

La costruzione di nuovi muri di contenimento di terrapieni a confine (in riferimento alle norme di Codice civile) è ammissibile, previo accordo con il confinante fino ad una altezza massima di m 3,00, così pure come per i terrapieni prospettanti su strada pubblica. Potranno tuttavia essere concesse deroghe per la realizzazione di muri più alti, previo accordo con il confinante, in considerazione di specifiche condizioni del contesto (morfologia, inserimento paesistico e ambientale).

Ai sensi dell'art.878 del codice Civile tali muri non sono considerati per il computo delle distanze.

Si precisa che la formazione di terrapieni è ammissibile esclusivamente quando la conformazione del terreno ne richieda la realizzazione.

### **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.

### **Gazebo**

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa l'installazione di gazebo dalle dimensioni massime di m 3,00x3,00 ed altezza massima di m.2,50 realizzati con struttura in legno e metallo, con copertura in tessuto, telo plastico, arelle o a verde (es glicine), privi di elementi di muratura e liberi ai lati. La collocazione degli stessi deve avvenire previa comunicazione scritta agli uffici comunali competenti.

Eventuali tipologie diverse da quelle sopra indicate prevedono la richiesta e l'ottenimento di specifico titolo abilitativo.

### **Autorimesse interrate**

La realizzazione di autorimesse interrate 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.

### **Art. 13 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.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

## **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.

Si riportano di seguito gli indirizzi emersi dal Progetto Pilota adottato dall'Amministrazione Comunale da applicare negli interventi di recupero dei fabbricati inclusi nel nucleo di antica formazione:

### *“Alcuni errori da evitare*

*la demolizione sistematica dell'intonaco esterno per mettere in rilievo la sottostante muratura in pietra. Si tratta di un'operazione che rappresenta l'esatto contrario della conservazione anche se viene spesso giustificata come ricerca dell'impianto originario. Al contrario, l'intonaco costituiva anche in passato la pelle dell'edificio, soprattutto in presenza di una superficie muraria irregolare, costituita cioè sia da pietrame di pezzatura non uniforme sia da differenti tipi di materiali. Esso svolgeva il ruolo di protezione rispetto all'azione di degrado superficiale indotta dagli agenti atmosferici; quello tradizionale era a base di calce, ovvero grassello stagionato con inerti selezionati granulometricamente, un materiale in grado di assicurare una elevata traspirabilità delle murature;*

*l'incapacità di distinguere gli elementi di ornato dagli elementi strutturali. In pratica si aprono “finestrelle” nelle facciate per far emergere un archetto, una travicella di legno, frammenti di tessuto murario omogeneo: un abaco delle stranezze, che altro non sono che frammentarie testimonianze di una ultracentenaria trasformazione dell'edificio, non leggibile come palinsesto della sua storia;*

*la mancata gestione delle finiture cromatiche. Il problema del controllo dell'effetto cromatico degli edifici è enorme e tutt'altro che avviato a soluzione, nonostante gli oltre vent'anni di piani del colore. Una architettura “rivestita” da una pelle cromaticamente incongrua non partecipa all'effetto di scena urbana e determina un declassamento delle potenzialità complessive del luogo pubblico;*

*l'utilizzazione di materiali di finitura incompatibili con la tessitura muraria storica.*

*L'applicazione di materiali sintetici, cementizi, al quarzo o a base acrilica provoca un degrado di estese proporzioni perché dopo la prima fase di stesura (durante la quale si ottiene un buon effetto di “copertura” della facciata), per la presenza di infiltrazioni di umidità, salinature e la mancata traspirazione del materiale, si registra la fase di distacco dal tessuto murario storico;*

*l'incapacità di individuare una nuova struttura distributiva e spaziale, adatta a soddisfare le esigenze della committenza, senza sovvertire completamente l'edificio. Spesso, questo atteggiamento porta, per difetto di riflessione progettuale, a sostituire spazi e volumi articolati e complessi (la cui corretta gestione permetterebbe di dar vita ad ambienti particolarmente significativi), con soluzioni pesanti e spesso desunte in modo banale dall'attività edilizia corrente.*

*L'introduzione di elementi formali estranei al contesto (tettucci a protezione di ingressi o di balconi, terrazzi dall'aspetto ‘pesante’ di tipologia condominiale, abbaini dalle strane forme, scale esterne pretenziose, recinzioni fantasiose, elementi prefabbricati) e valutati quasi esclusivamente, spesso in modo assai opinabile, in ragione della loro utilità, e non delle loro capacità relazionali, di confrontarsi e ‘dialogare’ con le specifiche qualità dell'ambiente storico e dei suoi manufatti.”*

Sono inoltre preferibili interventi con tecniche il più possibile reversibili di consolidamento, 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.

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;
- 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 totalizzate con tinte naturali. Anche gli intonaci interni presentano un notevole valore documentale e pertanto se possibile devono essere recuperati e consolidati

### **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.

*Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (Legge 1089/1939):* sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti fabbricati e beni di interesse storico ed artistico:

- Chiesetta di S. Maria al Ponte - località Lanico (proprietà Pia Fondazione)
- Santel De L'Ora (proprietà Comune di Malegno)
- Chiesa di S. Andrea e S. Gaetano (proprietà Ecclesiastica)
- Abete rosso (via vecchia per Lozio)

Sono inoltre oggetto di tutela i beni riportati nell'allegato II delle N.T.A. del P.T.C.P.:



- Affresco in via S.Andrea, 20 (proprietà privata)
- Ex Parrocchiale S. Andrea e S. Gaetano con canonica (proprietà Ecclesiastica)
- Santella in via Lauro (proprietà Comunale)
- Chiesa di S.Gaetano con canonica (proprietà ecclesiastica)
- Dipinto murale in via Lanico, 115: l'affresco è stato strappato nei primi anni '80, prima della demolizione del fabbricato su cui era stato realizzato. Attualmente si trova in Municipio)
- Ospedale della Misericordia con ospizio trovatelli (proprietà Pia Fondazione)

Si segnalano inoltre i seguenti manufatti che il Piano ritiene suscettibili di tutela e valorizzazione:

- Ponte delle Camere sulla val di Marza
- Santella di Nisone
- Argine di interesse storico

### **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**

Considerata la particolare conformazione tipologica dei nuclei di antica formazione, dove la frammentazione delle proprietà ha originato la sovrapposizione di unità abitative differenti, qualora vengano proposti interventi di ristrutturazione con 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 (miglioramento delle altezze esistenti) 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 di ristrutturazione, 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; dovranno comunque essere adottate soluzioni alternative anche utilizzando integrazioni con aeroilluminazione artificiale.

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.

### **Applicazione della L.R. 12/2005 per il recupero abitativo dei sottotetti**

La possibilità del recupero dei sottotetti mediante soprizzo ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, è consentita solo per i fabbricati di categoria A4-A5 per i quali è ammessa una

sopraelevazione della copertura nei limiti previsti dalla normativa Regionale sopra richiamata, nel rispetto della pendenza del tetto e dello schema costruttivo dello stesso. Per gli edifici appartenenti alle restanti categorie è ammesso il recupero del sottotetto in assenza di sopraelevazioni anche parziali delle coperture in quanto la modifica del rapporto volumetrico storcizzato 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 gli 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..

### **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.

### **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 Soprintendenza 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, comunque 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 ristrutturazione 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 rimbientamento 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;
- ristrutturazione edilizia 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 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
- Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
- 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 ristrutturazione 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 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 totale dello stesso ed in particolare di elementi strutturali significativi quali volte, loggiati, colonne e capitelli etc;
- 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 ristrutturazione interna con mantenimento delle eventuali volte esistenti e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto delle norme dell'abaco, purché tali balconi siano aggettanti su spazi privati con larghezza massima di 200 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, nel rispetto degli spazi liberi individuati di valore ambientale.

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 5,0 o m 0,0 per costruzioni in aderenza  
 Df ..... m 10,0 o m 0,0 per costruzioni in aderenza

#### **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, nel rispetto delle norme dell'abaco, purché tali balconi siano aggettanti su spazi privati con larghezza massima di 200 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.

Per qualsiasi intervento è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico che evidenzii 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 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df .....	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

#### **Categoria A6 - STRUTTURE PRECARIÉ 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.

#### **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 ..... m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo  
per ricostruzione fedele  
Dc ..... m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza  
Df ..... m 10,0 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 Ambiti residenziali B1 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 ..... 0,65 mq/mq  
H ..... 9,60 (3 piani fuori terra)  
Ds ..... 5,00 m con le seguenti specifiche:

Lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve distanze specifiche definite per le diverse tipologie di strada. Fanno eccezione alle presenti prescrizioni le recinzioni che potranno venir costruite sui limiti delle sedi stradali previste dal PGT con i limiti dimensionali definiti dall'art.12 delle presenti NTA e che l'Ufficio Tecnico Comunale determini con apposito verbale i punti fissi degli allineamenti da osservarsi nell'edificazione. In ogni caso è precluso di fuoriuscire dagli allineamenti formati dalle recinzioni esistenti.

Dc ..... 5,00 m o 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%

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.

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.

Sempre per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione con parziale trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume, ma nel rispetto degli altri parametri, solo per ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante, specialmente per interventi di interesse pubblico.

Per gli edifici monofamiliari è consentita la realizzazione di un locale accessorio alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) con una superficie massima fino a mq 15,00 anche in supero alla Slp e nel rispetto della Sc e dei seguenti parametri.

Per tutte le altre tipologie di edifici (ad esclusione di quelli a schiera) è consentita la realizzazione di locali accessori di cui al comma precedente in numero massimo di due per ciascun edificio, indipendentemente dal numero di unità abitative.

H ..... max m 2,50 in colmo  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

È ammessa la realizzazione di tali manufatti anche sul confine di proprietà a condizione che il manufatto stesso non superi i m 2,50 di altezza misurata dal piano di campagna del confinante, e che il muro così costruito sul confine abbia lunghezza inferiore a 5 metri e non prospetti su pareti finestrate poste a distanza inferiore di m. 5,00.

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' 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 ecc.), 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 ..... 0,35 mq/mq per ambiti non saturi  
 P1 ..... 3 mq/150 mc  
 H ..... uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,60 (3 piani fuori terra)  
 Ds ..... m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele  
 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 S.l.p. 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 9,60 (3 piani fuori terra)  
 Ds ..... m 5,00  
 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

Nelle zone B1 il limite di distanza dalle strade (Ds) sopra riportato può essere derogato fino a m 3,00 per la realizzazione di autorimesse totalmente interrato nel rispetto dei limiti definiti dal Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Viario Provinciale per le diverse classi funzionali di strada.

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

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 14 delle presenti N.T.A.. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo gli indici seguenti:

If ..... 0,50 mq/mq  
H ..... m 9,60 (3 piani fuori terra)  
Ds ..... m 5,00 con le seguenti  
precisazioni:

lungo le strade urbane esistenti all'interno del perimetro del centro edificato dovranno osservarsi distanze analoghe a quelle osservate nella precedente edificazione posta in essere ai margini di quella via, con riguardo particolare alla distanza prevalente. Per la determinazione della distanza prevalente si considera, su quel lato della via, la distanza dalla strada dei due edifici latitanti a quello edificando; ove ciò non sia agevole o vi siano discordanze si assumono le distanze di altri edifici vicini, ricavandone la distanza prevalente. Quando la misura non risulti possibile o non sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale si dovrà rispettare una distanza di m 5,00 dalle strade con larghezza fino a m 7,50 e di m 7,50 dalle strade di maggior dimensione, fatte salve specifiche fasce di rispetto definite dalla tipologia di strada.

Fanno eccezione alle presenti prescrizioni le recinzioni, che potranno venir costruite secondo i parametri definiti da specifica norma nei paragrafi precedenti. In ogni caso è precluso di fuoriuscire dagli allineamenti formati dalle recinzioni esistenti.

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 ..... m10,0 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. In tali aree è vietata la realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la porzione in supero del rapporto 1/10 mq/mc.

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 P.G.T., 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.

Per gli edifici monofamiliari è consentita la realizzazione di un locale accessorio alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) con una superficie massima fino a mq 15,00 anche in supero alla SIp e nel rispetto della Sc e dei seguenti parametri.

Per tutte le altre tipologie di edifici (ad esclusione di quelli a schiera) è consentita la realizzazione di locali accessori di cui al comma precedente in numero massimo di due per ciascun edificio, indipendentemente dal numero di unità abitative.

H ..... max m 2,50 in colmo  
Ds ..... m 5,00  
Dc ..... 5,00 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza e con progetto unitario

È ammessa la realizzazione di tali manufatti anche sul confine di proprietà a condizione che il manufatto stesso non superi i m 2,50 di altezza misurata dal piano di campagna del confinante, e che il muro così costruito sul confine abbia lunghezza inferiore a 5 metri e non prospetti su pareti finestrate poste a distanza inferiore di m. 5,00.

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, Programmi di recupero urbano, Programmi integrati 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 ..... 0,4 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 9,60  
Ds ..... m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele  
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 ai sensi 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.

E' consentito il completamento in altezza fino al limite massimo di m 9,60 nel limite dell'If anche mediante l'applicazione della L.R. 12/2005 artt. 63,64,65 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti , senza diminuire le distanze ed i distacchi qualora siano inferiori alle norme di zona e comunque nel rispetto della distanza minima dal confine di proprietà di m 1,50.

Nelle zone B2 il limite di distanza dalle strade (Ds) sopra riportato può essere derogato fino a m 3,00 per la realizzazione di autorimesse totalmente interrato nel rispetto dei limiti definiti dal Nuovo Codice della Strada e del Regolamento Viario Provinciale per le diverse classi funzionali di strada.

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

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 14 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:

- V.D.r.1 ....Località Barti .....	mc	4.934,68
- V.D.r.2.....Località Campello .....	mc	2.696,43
- V.D.r.3 Località Besseto .....	mc	27.294,00

Qualora il PA convenzionato non venisse attuato entro i termini previsti dalla convenzione o se ne chiedesse una modifica sostanziale, i nuovi progetti di utilizzazione dovranno sottostare ai parametri previsti per gli ambiti residenziali B2 definiti dal precedente articolo fatto salvo il volume già convenzionato.

Per l'ambito residenziale VDr3, in considerazione della forte pendenza dei lotti edificabili, è concessa una deroga alla distanza minima tra fabbricati e strade comunali:

Ds min..... m 3,00

Per quest'ambito valgono inoltre le modifiche introdotte dalla Variante V2/2014.

Si evidenzia inoltre che:

- vista la presenza del fiume Oglio, nell'ambito delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.lgs. 42/2004 , relative ad interventi ricadenti in aree tutelate per legge, si rimanda ad eventuali successive disposizioni della Soprintendenza;
- deve essere verificata la presenza effettiva di superfici a bosco al fine di acquisire, ai sensi dell'art.42 della L.R.31/2008, le prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso;
- circa le opere di mitigazione e compensazione, si ritiene opportuno ricordare che le mitigazioni verso la rete stradale provinciale saranno realizzate nel rispetto del codice della strada; dovranno inoltre essere esplicitate le misure compensative, con particolare riferimento alla tematica ambientale (Rete Ecologica Regionale).



### **Art. 17 Ambiti industriali e artigianali D**

Gli ambiti industriali sono destinati ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale, artigianale e direzionale.

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 (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del D.d.P.);
- le attività di interesse generale esclusivamente per le attrezzature tecnico distributive (art. 8. punto 3 b comma 6 delle N.T.A. del D.d.P.);

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150 in supero del parametro della Slp di zona, purché la 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 per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

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. 11.05.1999 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.

Si prescrive inoltre:

- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:
  - la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
  - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
  - l'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);
- di effettuare, per interventi su aree industriali dismesse, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del

rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;

- di procedere, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste;
- in ogni intervento di nuova edificazione deve essere verificato quanto previsto dal Decreto n.12678 del 21/12/2011, relativamente alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor".

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL. In particolare le industrie 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.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL. In particolare le industrie 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.

E' consentita, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole norme di zona, l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Eventuali attrezzature di natura ricreativa e sociale (se disposte all'aperto) dovranno comunque essere localizzate lontano da fonti di insalubrità.

Sono anche consentite le attività commerciali, amministrative e direzionali.

Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale per esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita solo fino ad un massimo di mq.500,00 di slp.

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. 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.

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 come sopra definite: 100% della slp di cui almeno la metà aperta al pubblico.

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.

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.

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 e non potranno superare l'altezza massima di m. 2,00.

### **Art. 18 Ambiti industriali D1 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 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.

In tale ambito ogni nuovo ampliamento o ristrutturazione è subordinato alla formazione di planivolumetria di controllo dell'intero insediamento ed intervento edilizio convenzionato per la cessione di standard nella quantità minima pari al 10% della superficie lorda di pavimento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Uf ..... 60%  
H ..... non superiore all'esistente  
P1 ..... 0,05 mq/mq Slp  
U2 ..... 0,05 mq/mq Slp  
Percentuale del lotto a verde piantumato ..... 30% Sf  
Ds ..... m 6,0  
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

In supero ai parametri sopra descritti, per i soli interventi di ampliamento, gli stessi non potranno eccedere il 10% della superficie coperta e del volume esistente qualora tale quota non sia già stata utilizzata nel periodo di vigenza del PRG previgente.

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 Ambiti industriali ed artigianali D2 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, abitazioni annesse, edifici ed attrezzature per depositi, attività commerciali, attività di deposito inerti ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

H .....	m 12,50
Uf .....	0,60 mq S.l.p./mq Sf
P1 .....	0,05 mq/mq S.l.p.
U2 .....	0,05 mq/mq S.l.p.
Percentuale del lotto a verde piantumato .....	30% Sf

Ds ..... m 6,0

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

#### **Art. 20 Ambiti D3 per attrezzature ed impianti tecnologici**

In tali ambiti sono consentite solo le destinazioni d'uso indicate nelle tavole di PGT (centrale elettrica) non è consentita la residenza stabile sia per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni.

L'edificazione con le limitazioni d'uso indicate nelle tavole di azionamento è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

If .....	1,5 mc/mq
H .....	m 9,5 salvo il caso di particolari esigenze tecniche
Ds .....	m 5,0
Dc .....	m 5,0
Df .....	m 10,0

#### **Art. 21 Zone D4 ambito consolidato estrattivo**

La zona comprende le aree utilizzate per l'estrazione di calcare "Ambito Territoriale Estrattivo ATE n.6" approvato con D.C.R. n.VII/120 del 21/12/2000 il cui perimetro risulta modificato dalla D.C.R. n. VIII/582 del 19 marzo 2008 contenente variazioni al vigente Piano Cave. L'ambito estrattivo è stato oggetto di rinnovo concessione n.2669 del 21.08.2209 (autorizzazione di rinnovo n.3768 del 24.11.2009 valida fino al 10.02.2021). L'ambito in esame è posto sul confine con Civate Camuno e Ossimo.

Obiettivo del piano è la prosecuzione dell'attività estrattiva che preveda un migliore e più razionale sfruttamento del giacimento e una naturale evoluzione degli interventi di estrazione a Nord e a Ovest rispetto all'attuale "fulcro" del giacimento entro un programma di risanamento e restituzione ambientale.

Ogni intervento dovrà essere subordinato alle prescrizioni di cui alla D.C.R. n.VIII/582 del 19/03/2008 e successive integrazioni e modifiche.

In particolare in adeguamento alla delibera di cui sopra si prescrive quanto segue:

preventivamente all'ampliamento della cava nel rispetto delle NTA del Piano Cave, dovranno essere realizzati interventi di "sistemazione morfologica e recupero ambientale della cava pregressa...". In fase di recupero dovranno essere utilizzate esclusivamente specie arboree ed arbustive locali.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità di tutti gli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

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

### Art. 22 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.

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 (art.8, punto 1 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 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.

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 norme urbanistiche comunali e dei comuni contermini per quella determinata zona.

Per ogni appezzamento compreso nelle "Zone di rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato" 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.

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.

Si ricordano inoltre i disposti dell'art.8 del R.R. n.3/2006 "Disciplina degli scarichi degli insediamenti isolati" che recita:

- *I nuovi scarichi degli insediamenti isolati di carico organico inferiore a 50 Abitanti Equivalenti non possono essere recapitati:*
  - *in corpi d'acqua superficiali;*
  - *sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, nelle zone appartenenti al bacino idrografico dei laghi delimitate dalla fascia di un chilometro dalla linea di costa;*
- *Gli scarichi di cui al comma 1 sono sottoposti a trattamento mediante i seguenti dispositivi, da realizzare conformemente alle norme tecniche regionali di cui all'art.3 comma1:*
  - *vasca Imhoff o fossa settica, gestita in modo da garantire per i solidi sedimentabili il rispetto del valore limite di emissione di 0,5 ml/l;*
  - *trincee di sub-irrigazione, senza o con drenaggio, in relazione alla permeabilità del terreno;*
- *Le acque meteoriche derivanti dagli insediamenti di cui al comma 1 sono raccolte separatamente, avviando al trattamento esclusivamente le acque reflue.*
- *Gli scarichi degli insediamenti isolati di carico organico uguale o superiore a 50 AE sono soggetti, in rapporto al loro essere nuovi o in atto, alla natura del recapito e al carico organico espresso in abitanti equivalenti, alle pertinenti disposizioni definite dal Titolo III per gli scarichi delle reti fognarie relativi ad agglomerati di uguale popolazione equivalente."*

### **Art. 23 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle 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.

In tali aree gli eventuali interventi di trasformazione del territorio sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle Norme vigenti concernenti lo stralcio di zone.

Indipendentemente dall'esistenza del vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267/23, o di vincoli di tutela (Legge n.1497/39, R.D. n.523/04) ed a seconda del loro interesse e delle finalità che si intendono perseguire, le zone agricole sono soggette a vincolo di tutela agricola nel



rispetto delle seguenti prescrizioni e di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109.

### **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 purchè associata ad interventi tecnico-impiantistici migliorativi.

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

Nel caso di nuova edificazione di strutture produttive ed in caso di cambio d'uso nel verso della residenza di edifici a destinazione diversa, secondo il criterio di reciprocità, potrà essere concessa deroga alla distanza dei 100 m qualora vengano adottati opportuni sistemi di mitigazione e/o tecnologie atte ad abbattere le eventuali molestie ambientali (odorigene, igienico sanitarie, etc) indotte dall'allevamento.

Ogni ampliamento a carico degli allevamenti esistenti deve prevedere l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili al fine di abbattere le eventuali molestie; deve inoltre prevedere opportune mitigazioni ambientali, tenendo conto anche delle connessioni ecologiche presenti (o da implementare) all'intorno, utilizzando specie autoctone idonee allo scopo.

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.152/99 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.

### **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.

### **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.

In presenza di terreni particolarmente acclivi è ammessa la realizzazione di muri con altezze superiori fino ad un massimo di m 3,00. La deroga può avvenire previo parere della Commissione per il Paesaggio.

Ai sensi dell'art.878 del codice Civile tali muri non sono considerati per il computo delle distanze.

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**

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.

- 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**

E' 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.

### **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) Si prescrive la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.
- 2) 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; eventuali nuovi

terrazzamenti e/o muri di sostegno con altezza superiore a m 2,50 dovranno essere mitigati con opportuna piantumazione.

- 3) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico.
- 4) 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.
- 5) 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;
- 6) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 7) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 8) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 9) 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. 152/2005 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 (secondo lo schema allegato);*
- (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*

Si sottolinea che lo studio di cui alla precedente lettera c) è obbligatorio esclusivamente per gli edifici che non abbiano una minima parte residenziale ed è indispensabile per esprimere il relativo parere igienico sanitario correlato da elaborati grafici che evidenziano le caratteristiche tecniche del manufatto.

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

- 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.

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.

Non è subordinata a Permesso di costruire, DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

#### **Art. 24 Interventi nelle zone agricole**

Nelle zone E sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 59, comma 1, 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:

- 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 è 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 agriturbistica;

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 :

Dc ..... m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario  
Ds ..... m 10,00 – minimo m 5,00  
per ampliamenti di edifici esistenti posti a distanza inferiore a m 10,00  
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 1.000. Si precisa che per lotto minimo di mq 1000 è da intendersi la sommatoria della superficie reale o catastale di particelle contigue aventi la medesima destinazione urbanistica.

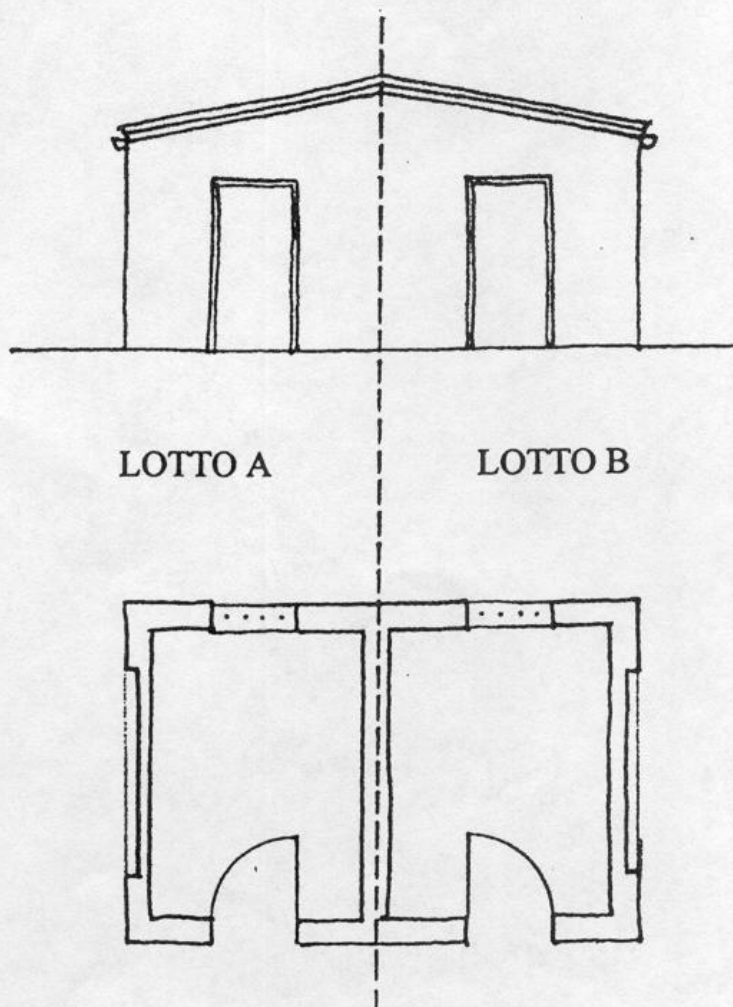
In tutte le zone agricole la realizzazione di autorimesse e altri manufatti non computabili nel calcolo della Slp è ammessa esclusivamente ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005 e deve trovare attuazione esclusivamente nel sottosuolo del sedime dell'edificato esistente o di nuovo impianto.

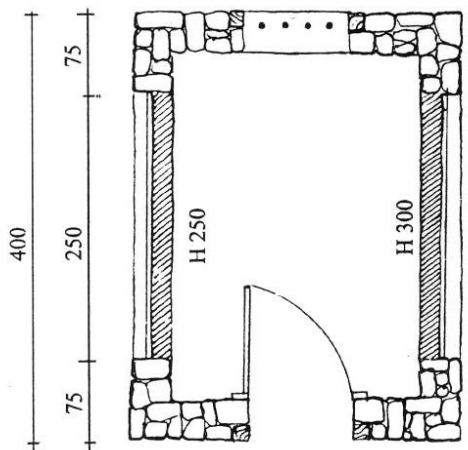
Si precisa che per la realizzazione di edifici accessori per il ricovero di animali da cortile dovranno comunque essere rispettate le norme del T.L.I.T. della Regione Lombardia Titolo III, Capitolo 10, punto 3.10.10.

Per tutte le costruzioni esistenti ad uso residenziale (anche con permanenza saltuaria del proprietario) e per le costruzioni ad uso agrituristico dovranno essere rispettati i parametri di cui al R.L.I.T. Titolo III previsti per le civili abitazioni.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

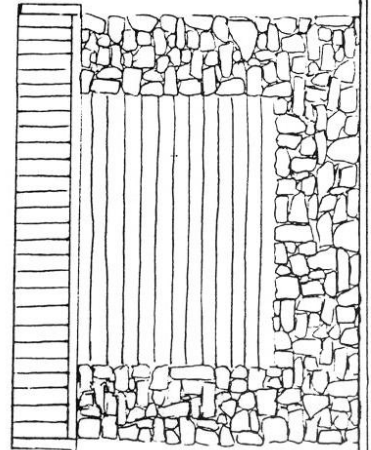
## SCHEMA DI AGGREGAZIONE



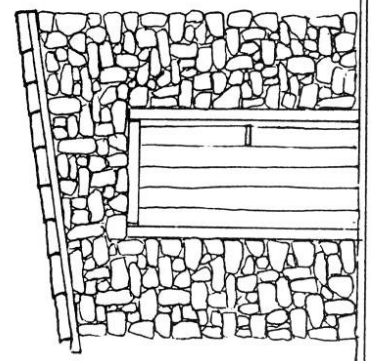


PIANTA SCALA 1 : 50

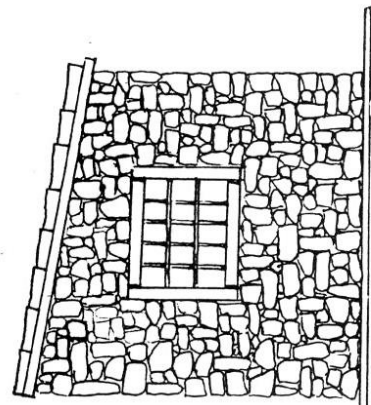
- Muratura raso pietra o intonacata al rustico (escluso balè), sfondato rivestito in legno mordenzato color noce nazionale.
  - Copertura in legno con manto in coppi.
  - Serramenti in legno e/o ferro.
  - Marciapiede esterno in battuto di cls o acciottolato con profondità di cm 60 ed altezza massima 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. 25 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, 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: 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. 26 Aree E agricole montane e boschive

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo 22 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.

per la residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti :

If..... 0,06 mc/mq  
(per nuovi interventi su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata)

If..... 0,01 mc/mq  
(con max 500 mc/azienda per nuovi interventi su terreni a prato-pascolo permanente e coltivazione industriale del legno)

If..... 0,03 mc/mq  
(per nuovi interventi su altri terreni agricoli)

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT i parametri edilizi di cui sopra sono incrementati del 20%.

H ..... m 7,5

Ds ..... m 10,00 – minimo m 5,00  
per ampliamenti di edifici esistenti posti a distanza inferiore a m 10,00

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

La facoltà di costruire a distanza di 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

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.

per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q ..... 20% Sf  
(per nuovi interventi su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata)

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

Q ..... 10% Sf  
(per nuovi interventi su altri terreni)

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT i parametri edilizi di cui sopra sono incrementati del 20%.

H ..... m 7,00  
ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.

Ds ..... m 20,00 – minimo m 5,00  
per ampliamenti di edifici esistenti posti a distanza inferiore a m 20,00

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

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T. adibite all'uso agricolo (edificate ai sensi della ex L.R. 93/1980) qualora fossero esauriti gli indici di zona sopra specificati 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.I.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 PGT. 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 3,00.

Ogni ampliamento a carico degli allevamenti esistenti deve prevedere l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili al fine di abbattere le eventuali molestie; deve inoltre prevedere opportune mitigazioni ambientali, tenendo conto anche delle connessioni ecologiche presenti (o da implementare) all'intorno, utilizzando specie autoctone idonee allo scopo.

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.I.p. complessiva fino ad un massimo di mq 50,00. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art.23 Prescrizioni particolari comma 8) e sottoposta a specifico parere A.S.L..

Per le costruzioni esistenti in questa area ma non destinate ad usi agricoli (non edificate ai sensi della ex L.R. 93/1980), sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 30% della SIp 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 fino ad massimo del 50% della Slp esistente e fino ad un massimo di 120,00 mq di Slp finalizzato anche alla realizzazione di nuova unità abitativa.

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 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 3,00.

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 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione.

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

Per le costruzioni esistenti in questa area a destinazione residenziale (non edificate ai sensi della ex L.R. 93/1980), contrassegnate sulle tavole di azzonamento con asterisco, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento un tantum non superiore al 35% 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 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione.

Per l'attività agrituristica: sono ammissibili interventi di nuova costruzione secondo i criteri della Legge Regionale 10/2007 ed il suo Regolamento di Attuazione n.4 del 6 maggio 2008 nonché del Testo Unico dell'Agricoltura Legge Regionale n.31 del 5 dicembre 2008 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 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione;

### **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.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano ed in particolare negli elaborati relativi allo studio idro-geologico del territorio comunale che fanno parte integrante del PGT.

Ogni intervento ed attività all'interno di tali fasce di rispetto è regolato dal Regolamento delle attività di polizia idraulica dello Studio Idrogeologico allegato al.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

#### **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.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.29 delle NTA del Documento di Piano.

### **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 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, maggio 2015