

comune di marone

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

piano delle regole  
norme tecniche di attuazione

pr b

dicembre 2009

**IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI, DEL PARERE  
DELLA PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL P.T.C.P. E DELLE  
DETERMINAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19  
del 15 aprile 2009

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 55  
del 30 dicembre 2009

aggiornamenti

.....  
.....  
.....

## pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari • arch. maura bellicini • arch. carlo fasser • arch. ariela rivetta

il responsabile  
del procedimento  
arch. federico danesi

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

maura bellicini  
architetto  
via g. mazzini, 3 25040 esine -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1265

carlo fasser  
architetto  
via bezzecca, 6 25128 brescia  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1519

ariela rivetta  
architetto  
via montiglio, 37b 25043 breno -bs-  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI BRESCIA  
1509

## valutazione ambientale strategica

arch. mario manzoni • arch. giorgio manzoni  
ing. marcella salvetti • arch. camilla rossi

il sindaco  
emilio tosoni

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

collaborazione

dott.for. marco sangalli  
ing. marcella salvetti

# PIANO DELLE REGOLE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### INDICE

#### *TITOLO I*

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### *CAPO I*

#### **GENERALITA'**

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

#### *CAPO II*

#### **NORME PROCEDURALI**

Art. 8	Modalità di attuazione degli atti di PGT .....	pag. 6
Art. 9	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo .....	pag. 6
Art. 10	Edificazione in aree contigue .....	pag. 6
Art. 11	Perequazione - Incentivazione .....	pag. 7

## **TITOLO II**

---

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

#### **CAPO I**

---

##### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Art. 12	Ambiti residenziali turistico ricettivi e alberghieri .....	pag. 7
Art. 13	Zone A - Nuclei di antica formazione .....	pag. 9
Art. 14	Zone A1- Ville di interesse ambientale .....	pag. 26
Art. 15	Zone B1 - Ambiti residenziali di contenimento .....	pag. 26
Art. 16	Zone B2 - Ambiti residenziali di completamento .....	pag. 29
Art. 17	Ambiti residenziali VD a volumetria definita .....	pag. 31
Art. 18	Zone Ta - Ambiti Turistico-alberghieri .....	pag. 33
Art. 19	Zone Tr – Ambiti turistico-ricettivi .....	pag. 33
Art. 20	Ambiti produttivi .....	pag. 36
Art. 21	Zone D1 - ambiti industriali esistenti e di completamento .....	pag. 39
Art. 22	Zone D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento .....	pag. 40
Art. 23	Zone D3 - Ambiti di servizio alla cava di dolomia .....	pag. 41
Art. 24	Piano Cave DCR n.582/2008 ATE c05 .....	pag. 41
Art. 25	PEA – Piano esecutivo ambientale.....	pag. 42

#### **CAPO II**

---

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

Art. 26	Ambiti agricoli .....	pag. 43
Art. 27	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale per le aree agricole.....	pag. 44
Art. 28	Interventi nelle zone agricole .....	pag. 48
Art. 29	Soggetti concessionari .....	pag. 52
Art. 30	Zone E - Agricole.....	pag. 52
Art. 31	Zone d'acqua e relative zone di rispetto .....	pag. 55
Art. 32	Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazioni ....	pag. 56

## **III TITOLO**

---

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

Art. 33	Deroghe .....	pag. 57
Art. 34	Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire, D.I.A. e dei Piani Esecutivi .....	pag. 57

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

**CAPO I - GENERALITA'**

**Art. 1 Applicazione del piano**

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

**Art. 2 Il Piano delle Regole**

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

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

Nello specifico il Piano delle Regole definisce:

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

In particolare:

- a) il PdR individua 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 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:

- 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; in particolare tutti gli interventi a carico di beni storici, artistici, architettonici vincolati ai sensi della normativa vigente devono essere attuati secondo quanto previsto dalla normativa stessa.

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

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. 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".

Si specifica inoltre la prevalenza, rispetto alle presenti NTA, degli indirizzi di tutela delle schede dell'Allegato I alle NTA del PTCP e delle norme più restrittive.

In particolare per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. DP.3.7 "Rilevanza percettiva e visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti e uliveti o da aree con elevato valore agro-forestale, al fine di coerenza 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.

#### ***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 del 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 vincolante il rispetto delle prescrizioni di carattere idro-geologico, sismico, acustico e di assestamento forestale contenute negli studi specifici che costituiscono parte integrante del PGT.

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

Per la definizione dei parametri e delle definizioni di cui all'oggetto si rimanda agli artt.: 8-9-10 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 interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza aumento del peso insediativo/produttivo/carico allevamento ecc.

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.27 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.

Deve in ogni caso essere sempre verificata la presenza di problematiche ed eventuali vincoli amministrativi ed ambientali come da specifica tavola del DdP ed in particolare:

- fasce di rispetto di elettrodotti,
- fascia di rispetto del lago (m 300),
- fasce di rispetto di fiumi,
- vincolo idrogeologico,
- problematiche legate alla vicinanza con il Piano Cave (acustiche, ricaduta di polveri),
- mitigazioni paesistico-ambientali in corrispondenza della fascia di rispetto ferroviario
- eventuali studi di impatto visivo dell'intervento e del suo inserimento nel contesto per aree particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale (in base anche a specifiche

richieste da parte della Commissione del Paesaggio).

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.

Gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione totale, o ampliamento superiore al 20% della SIp, 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. nonché della DGR VIII/8745 e s.i.m.. L'attestato ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dalla data di registrazione della pratica al Catasto Energetico ed è aggiornato ad ogni intervento che 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 verificata la correttezza delle informazioni riportate sull'Attestato di Certificazione Energetica, provvede al timbro per accettazione della stessa.

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

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

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

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

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

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del Piano delle Regole.;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti aumento del volume o della superficie lorda di pavimento preesistente se il lotto risulta saturo, ovvero venga rispettato l'indice di edificazione di zona; può essere tuttavia consentita la trasformazione in residenza di sottotetti, qualora ciò sia possibile nel rispetto dell'altezza di zona, come previsto dalla

Legge Regionale 16.03.2005 n° 12/2005 agli artt. 63, 64, 65 e nell'osservanza delle altre prescrizioni edilizie e igieniche previste per gli ambiti residenziali;

- c) che, per le sole aree agricole, sia conforme all'art. 59 e seguenti della Legge Regionale n° 12/2005.



## **CAPO II - NORME PROCEDURALI**

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

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

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

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

La DIA o il PdC mediante intervento diretto, o l'autorizzazione alla lottizzazione comportano il vincolo di utilizzazione della superficie (Sf o St) interessata.

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 ammessi dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura 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 specifico atto notorio in cui si dichiara che l'area asservita non è mai stata utilizzata a scopo edificatorio ovvero possiede ancora capacità edificatoria. L'atto dovrà essere sottoscritto dal Progettista e dal Proprietario dell'area. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

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

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

In tal caso il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di specifico atto notorio in cui si dichiara che l'area asservita non è mai stata utilizzata a scopo edificatorio ovvero possiede ancora capacità edificatoria. L'atto dovrà essere sottoscritto dal Progettista e dal Proprietario dell'area. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

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

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

## ***TITOLO II***

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

#### ***CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO***

##### ***Art. 12 Ambiti residenziali, turistico ricettivi e alberghieri***

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

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

E' vietato l'utilizzo delle aree libere come deposito merci o rimessaggio automezzi.

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

In particolare dovrà essere verificato il distacco da eventuali industrie classificate come

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

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

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

Nel caso di interventi che prevedono il recupero con il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, la Slp riconosciuta è pari alla Sc esistente indipendentemente dal numero di piani esistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione ad uso turistico alberghiere di edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT, con altezza interna superiore a m 4,00, la Slp convalidata è pari alla Sc dell'edificio originario incrementata del 50%.

In riferimento agli insediamenti turistici si richiamano a titolo di direttiva i contenuti dell'art.136 delle NTA del PTCP.

### **Sottotetti**

E' ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m.. All'interno del nucleo di antica formazione non può essere modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento fatto salvo quanto definito per gli edifici di categoria A5.

### **Recinzioni**

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

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

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

Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

### **Muri di contenimento**

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in

pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco- La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,50 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 2,00 per muri di sostegno a confine.

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

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno necessarie ai fini edificatori.

### **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.

Si raccomanda inoltre il rispetto del D.Leg.Lgt. 27 luglio 1945, modificato dal D.P.R. 10 giugno 1955 n.987 artt.71-72 riguardo all'abbattimento ed espianto in funzione del reimpianto degli alberi d'olivo.

### **Autorimesse interrato**

La realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 dovrà avvenire nel rispetto delle fasce di rispetto stradali con un minimo di m 1,50 salvo diverse specifiche per interventi all'interno dei nuclei di antica formazione. Dovrà inoltre essere garantito il completo interrimento (minimo cm 40) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto.

### **Coperture**

E' ammessa:

- la realizzazione di falde inclinate con pendenza massima del 35%;
- la formazione di coperture orizzontali.
- la formazione di terrazze in falda la cui superficie deve essere contenuta nel 20% della superficie della falda stessa;
- la formazione di abbaini.

Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### **Colore delle facciate**

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

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

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

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

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

Ogni intervento che interessi edifici o spazi liberi interni al nucleo antico, deve essere finalizzato al recupero di tali aspetti ed elementi.

All'esterno degli ambiti di recupero o in assenza di Piano di Recupero gli interventi edilizi, 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.

In particolari situazioni di degrado urbanistico ed edilizio, e/o in caso di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni che necessitano di una dotazione di standard maggiore rispetto alla destinazione esistente, e/o con un aumento delle unità immobiliari, gli interventi edilizi sono ammissibili solo mediante predisposizione di Piano di Recupero.

Per i soli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale da sottoporre a Piano di Recupero, potranno essere definiti incrementi del volume esistente nel limite massimo del 10%. Tale incremento verrà concesso in seguito alla verifica di specifici obiettivi relativi alla qualità ambientale dell'ambito recuperato, alla percentuale di aree ed attrezzature pubbliche e all'inserimento ambientale nel contesto dell'intervento nel suo insieme.

Per ogni nuova unità immobiliare rispetto alla situazione esistente, ottenuta da un intervento edilizio, si dovrà prevedere la realizzazione di almeno n° 2 posti auto privati (n.1 per monolocale) di mq/cad 12,50 ottenibili entro l'edificio o anche sull'area libera del lotto e comunque con superficie non inferiore a mq 1/10 mc di costruzione.

Nei casi in cui si debbano compromettere elementi tipologici quali volte, portali, murature di pregio ecc. o per inesistenza di aree pertinenziali, non sia possibile reperire la superficie a parcheggio di cui sopra, sarà consentita la monetizzazione.

### **CRITERI GENERALI DI INTERVENTO**

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

Anche all'esterno delle zone sottoposte a vincolo ambientale, ogni intervento che comporti la modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi deve essere sottoposto a preventivo e vincolante parere della Commissione del Paesaggio.

Gli elementi tipologici, architettonici ed artistici evidenziati nelle 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 anche se non rilevati nella schedatura allegata al PGT in quanto non visibili o interni ai fabbricati.

Sono preferibili interventi con tecniche di consolidamento il più possibile reversibili, prevedendo sostituzioni parziali ed affiancando alla struttura esistente 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**

Sulle facciate indicate in modo specifico nelle schede di rilievo del Nucleo di antica formazione è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti.

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 o valutando aperture di nuove luci su pareti cieche o attraverso un corretto inserimento di nuove aperture nella composizione delle facciate prospettanti su spazi privati. Sono fatte salve le limitazioni specificate per ogni categoria di fabbricato.

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.

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.

### **Decorazioni 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 di quelli utilizzabili; è comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti degli edifici oggetto di recupero.
- muratura in pietra a facciavista o con strato di malta di calce leggero e discontinuo (rasa pietra);
- legno a rivestimento parziale delle facciate.

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in metallo, materiale plastico.

Gli intonaci antichi e le finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati (iniezioni di malte di calce e consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale e non di cemento in quanto 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 (ex Legge 1089/39):* sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti beni archeologici:

Avanzi di Villa Romana

(Decreto 18.05.1966 – foglio D51 mappali 1837)

*Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (ex Legge 1497/39):* sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge le seguenti bellezze naturali:

Sponda del Lago d'Iseo

(Decreto 29.04.1960 tipo 2 – foglio D51)

*Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (Legge 1089/39):* sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti fabbricati e beni di interesse storico ed artistico:

## ***MARONE***

Santuario della Madonna della Rota

(proprietà ecclesiastica)

Villa Vismara

(proprietà comunale)

Chiesa S.Martino

(proprietà ecclesiastica)

COLLEPIANO	
Chiesa di S.Bernardo	(proprietà ecclesiastica)
PONZANO	
Chiesetta S.Teresina	(proprietà ecclesiastica)
PREGASSO	
Chiesa S.Pietro	(proprietà ecclesiastica)
Santella via Garibaldi	(proprietà privata)
VELLO	
Chiesa Morti di Tutti i Santi delle reliquie – cimitero	(D.M. 10/03/1912) ( proprietà Comunità Montana)
Chiesa Parrocchiale (S.Eufemia)	(proprietà ecclesiastica)

Sono inoltre segnalati nell'allegato II delle NTA del PTCP i seguenti beni:

MARONE	
Disciplina del Suffragio (Chiesa del Carmine)	(Segnalata nel PTCP)
Chiesa S.Angela Merici	(Segnalata nel PTCP)
VELLO	
Chiesa S.Eufemia	(Segnalata nel PTCP)
Chiesa della Visitazione	(Segnalata nel PTCP)
ARIOLO	
Chiesa S.Carlo	(Segnalata nel PTCP)
VESTO	
Chiesa SS.Giovanni Nep. E Rocco	(Segnalata nel PTCP)
CROCE	
Chiesa S.Antonio da Padova	(Segnalata nel PTCP)

### **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***

I percorsi, le corti ed i cortili del Centro Storico devono rimanere in edificati.

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.

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.

E' ammessa la realizzazione di piscine interrato nel rispetto del mantenimento del 30% del lotto a verde.

### ***Parametri igienico sanitari***

Considerata la particolare conformazione tipologica dei nuclei di antica formazione, dove la frammentazione delle proprietà può avere 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.

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

### ***Recupero abitativo dei sottotetti***

Nelle zone A-A1 la possibilità del recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, è consentita solo in assenza di sopraelevazioni anche parziali delle coperture in quanto la modifica del rapporto volumetrico storicizzato comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi. Il recupero abitativo del sottotetto può quindi avvenire purchè non venga modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento. La realizzazione di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) è ammissibile sulle falde verso i cortili (salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti pubblici) ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

Esclusivamente per i fabbricati di categoria A5 sono ammesse modeste variazioni delle altezze di gronda e di colmo (max 30 cm) esclusivamente per il raggiungimento del requisito minimo di altezza media ponderale definito dalla norma richiamata nel rispetto della sagoma del tetto e della pendenza.

### ***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.

- E' ammessa la realizzazione di vani ascensore finalizzata al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente. Tali strutture possono essere collocate all'esterno dei fabbricati in Centro storico, ma in aderenza agli stessi e nel rispetto delle distanze definite da Codice Civile.
- Nel caso in cui, negli interventi di recupero dei fabbricati in centro storico, si registrasse il crollo parziale o totale di particolari strutture architettoniche (pareti perimetrali, volte, gradinate in pietra, architravi e piedritti di porte e finestre ecc) le stesse devono essere ripristinate.
- Sulle strutture edilizie allo stato di rudere, regolarmente edificati, 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 locale.

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- Il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti, di chiusura di portici e loggiati, di eliminazione di balconi e scale esistenti; è ammesso, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse;
- Il restauro, e ove necessario il rifacimento, delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Il consolidamento statico, anche mediante sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- La modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e con coperture voltate, affrescate, decorate ed a cassettoni;
- L'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'edificio.
- È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- È vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano l'identificazione del nuovo intervento.

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

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

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

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Gli interventi di 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 unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.
- È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.
- È vietata la formazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento.

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

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

All'interno delle schede di rilievo dei singoli fabbricati sono segnalate 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 o fabbricato preesistente

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

- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore

storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;

- La formazione di nuove aperture, solo ove necessario e limitatamente all'integrazione delle aperture esistenti nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e delle forme e dimensioni delle aperture originarie nelle porzioni di edificio non prospettanti su spazi pubblici;
- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- la formazione di terrazzi in falda e di abbaini è ammessa esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- 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 unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.
- È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.
- È vietata la formazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento.

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

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



All'interno delle schede di rilievo dei singoli fabbricati sono segnalate 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;
- la formazione di terrazzi in falda e di abbaini è ammessa esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- Gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento delle eventuali volte esistenti e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

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

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

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

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

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

- If ..... non superiore alla densità preesistente
- H ..... non superiore all'esistente
- Ds ..... uguale alla distanza preesistente
- Dc ..... m 5,0 o m 0,0 per costruzioni in  
aderenza
- Df ..... m 10,0 o m 0,0 per costruzioni in  
aderenza o fabbricato preesistente

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

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

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

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

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

Per qualsiasi intervento è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico che 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 o fabbricato preesistente

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

Per la presente categoria è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, con modeste variazioni delle altezze di gronda e di colmo (max 30 cm) esclusivamente per il raggiungimento del requisito minimo di altezza media ponderale definito dalla norma richiamata nel rispetto della sagoma del tetto e della pendenza.

#### ***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 ..... n.1 posto auto/unità abitativa

H ..... non superiore all'altezza dei singoli fabbricati

Ds min..... 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 o fabbricato preesistente

Per i soli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale da sottoporre a Piano di Recupero, potranno essere definiti incrementi del volume esistente nel limite massimo del 10%. Tale incremento verrà concesso in seguito alla verifica di specifici obiettivi relativi alla qualità ambientale dell'ambito recuperato, alla percentuale di aree ed attrezzature pubbliche e all'inserimento ambientale nel contesto dell'intervento nel suo insieme.

In questi ambiti è concessa la definizione di altezze maggiori rispetto alle esistenti finalizzate unicamente alla definizione di allineamenti con i fabbricati contigui.

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.

### ***Piani di Recupero vigenti***

Sulle tavole di azionamento relative al Centro Storico (PR 3a-PR 4a), sono stati individuati con specifico segno grafico l'ambito "Mulini" sottoposto a Piano di Recupero già convenzionati e l'ambito "stazione/Metelli". Il Piano recepisce quindi i parametri e le norme specifiche definite dalla convenzione del Piano di Recupero nonché da modiche e Deliberazioni successive specifiche per gli ambiti; in particolare si richiama la deliberazione n.4 del 13 gennaio 2009 relativa al PR stazione/Metelli.

Il PGT estende comunque la classificazione in categorie di intervento anche a tale ambito.

Alla scadenza della validità del Piano di Recupero per gli edifici in essi ricompresi, gli interventi saranno assoggettati alle norme previste per ogni categoria di appartenenza.

#### **Art. 14 Zone A1 – Ville di interesse ambientale**

Il Piano individua sulle proprie tavole le Ville di interesse ambientale e le aree a contorno: tali realtà sono state individuate non solo per la loro valenza storica ma anche perchè interessano la fascia a contatto con il lago oppure sono nelle sue immediate vicinanze.

Per tali ambiti ogni intervento è subordinato al rispetto delle norme generali per i nuclei di antica formazione ed alle norme specifiche dei fabbricati di categoria A3.

E' consentita la costruzione di campi da tennis e giochi di bocce ammessi solo con manto sintetico.

E' consentita la costruzione delle piscine che non superino la quota del piano di campagna.

Non sono ammessi incrementi volumetrici dell'edificato esistente.

#### **Art. 15 Zone B1- Ambiti residenziali di contenimento**

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 ..... 0,16

mq/mq

H ..... 9,50

m

Ds min..... 5,00

m

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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 pareti finestrate e dell'art.873 del codice Civile

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in  
aderenza o fabbricato preesistente

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

30%

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

Negli ambiti saturi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti. E' consentita la possibilità di utilizzo una tantum di una SIp extra pari al 10% (e comunque non superiore a mq 23 di SIp) dell'esistente per consentire un miglioramento

igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici. Tale norma non è applicabile agli edifici che hanno già usufruito di incrementi analoghi nel periodo di vigenza del precedente strumento urbanistico generale.

Tale bonus volumetrico comporta il rispetto dei parametri sopra specificati e la cessione gratuita delle seguenti aree a parcheggio pubblico:

P1 ..... 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/  
intervento di incremento volumetrico)

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

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

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di portici e locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 12,00 per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

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

Ds min..... m 5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

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

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

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

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

E' inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti o edifici sottoposti a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica), il Piano si attua mediante

tutti i modi di intervento di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, secondo le norme specifiche definite dai P.A. e nel rispetto degli indici seguenti:

If ..... esistente dell'edificio o dell'ambito progettato

If ..... 0,16 mq/mq per ambiti non saturi

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

H ..... uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,50.

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 o fabbricato preesistente

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

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

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

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

If ..... esistente

H ..... esistente

Ds ..... esistente

Dc ..... esistente

Df ..... esistente

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

If ..... esistente

H ..... esistente e comunque non superiore a m 9,50

Ds min ..... m 5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e dell'art.873 del Codice Civile.

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

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

### **Art. 16 Zone B2- Ambiti residenziali di completamento**

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

If ..... 0,30

mq/mq

H ..... m

9,50

Ds min..... m

5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e dell'art.873 del Codice Civile.

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in  
aderenza o fabbricato preesistente

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

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche in caso di costruzione con riporti di terra naturale e nuova vegetazione comprese le autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 per la sola 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, specialmente per interventi di interesse pubblico.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di portici e locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 12,00 (m 3,0x4,0) per ogni unità immobiliare anche in supero alla S.I.p. e nel rispetto della S.C. e dei seguenti parametri:

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

Ds min..... m 5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

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

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

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

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

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

If ..... esistente dell'edificio o dell'ambito progettato

If ..... 0,30 mq/mq per ambiti non saturi

P1 .....	12,5	mq/150
mc		
V1.....	6,00	mq/150
mc		
H .....	uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,50	
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 o fabbricato preesistente	
Percentuale del lotto a verde .....	30%	

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

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

#### **Art. 17 Ambiti residenziali VD a Volumetria Definita**

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

Sono le zone già previste dal vigente Strumento Urbanistico Generale e sue varianti nelle quali

è in attuazione un Progetto Urbanistico Esecutivo (lottizzazione convenzionata già approvata dal Consiglio Comunale). In tali ambiti il P.G.T. si attua secondo le indicazioni dello strumento urbanistico convenzionato con le stesse norme e volumetrie.

Sono state individuate sul territorio comunale le seguenti Volumetrie Definite:

Via Europa	mc	2.232,00
Via Borgonuovo	mc	8.083,80
Via Matteotti (PII)	mc	2.450,00
Via Foppe	mc	3.092,40

Qualora il PA convenzionato non venisse completamente attuato entro i termini previsti dalla convenzione, la nuova edificazione sui lotti rimasti liberi dovrà sottostare ai parametri previsti per gli ambiti residenziali B1 definiti dal precedente articolo fermi restando gli allineamenti, le prescrizioni e la volumetria massima definiti dal Piano attuativo.

Per i PA in itinere, ma completamente edificati, allo scadere della validità della convenzione, ogni intervento sarà regolato da quanto previsto per gli ambiti residenziali fermi restando gli allineamenti, le prescrizioni e la volumetria massima definiti dal Piano attuativo.

### **Art. 18 -Zone Ta- ambiti turistico-alberghieri**

Le destinazioni d'uso per tali ambiti riguardano attrezzature per aziende alberghiere così come definite dall'art.22 e seguenti del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007 e più precisamente:

#### **Alberghi:**

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione e proprietà unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere in uno o più stabili o in parti di stabili.

#### **Villaggi-albergo:**

Esercizi aperti al pubblico a gestione e proprietà unitaria che, in una unica area, forniscono gli utenti di unità abitative, arredate e senza uso di cucina autonoma dislocate in più stabili, servizi centralizzati.

#### **Residenze turistico-alberghiere:**

Esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione e proprietà unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina.

Gli interventi ammessi sono subordinati alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso presso gli uffici della Conservatoria Registri Immobiliari.

Sono confermate le attività esistenti quali la residenza e l'attività di frantoio.

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali: è ammessa la realizzazione di una quota residenziale fino ad un massimo del 30% della Slp esistente o di progetto. Tale quota non è soggetta alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso presso gli uffici della Conservatoria Registri Immobiliari nonché alla gestione e proprietà unitaria.

E' ammesso inoltre l'alloggio del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150, purché sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività ricettiva di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività ricettiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

La realizzazione delle quote residenziali sopra descritte deve avvenire contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio a destinazione ricettiva ed è subordinata alla corresponsione degli oneri e del costo di costruzione specifici per la residenza.

Le strutture ricettive dovranno avere le caratteristiche e gli standards definiti dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo n.15 del 16 luglio 2007.

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

If .....	0,35	
mq/mq		
V1 .....	6,00	mq/150
mc		
P1 .....	15,00	mq/150
mc		
H .....	m 8,70 o uguale alla preesistente dell'edificio	
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  
Percentuale del lotto a verde .....  
35%

Le strutture alberghiere dovranno essere servite da parcheggi nella misura di un posto macchina ogni camera o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata ai servizi accessori connessi all'esercizio alberghiero (eventuale ristorante o attrezzature aperte al pubblico -SPA, Piscina etc).

I parcheggi potranno essere realizzati con strutture multipiano ma dovranno essere totalmente interrati, mantenendo a verde la superficie di copertura che dovrà rispettare il piano di campagna attuale.

E' consentita la realizzazione di piscine campi da tennis e giochi di bocce, ammessi solo con manto sintetico.

La domanda di permesso di costruire per qualsiasi intervento da realizzarsi sugli edifici esistenti dovrà essere corredata da uno specifico studio progettuale finalizzato al riordino ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, destinati o da destinare in tutto o in parte a struttura ricettiva aperta al pubblico, è ammessa la realizzazione una-tantum di un extra volume consistente nella formazione di un piano aggiuntivo all'esistente, per una slp massima di mq 150,00, fino al raggiungimento di massimo 3 piani fuori terra. La realizzazione del volume aggiunto può avvenire in deroga al limite di altezza massima definito dal comma precedente e comunque non potrà superare l'altezza massima di m 9,50.

Il Piano aggiuntivo potrà ospitare l'unità residenziale eventualmente prevista per il personale di custodia o per il titolare dell'impresa per una superficie massima di slp pari a mq 150,00.

L'extra volume non è utilizzabile per gli edifici che abbiano già usufruito di incrementi volumetrici previsti da norme analoghe.

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

#### ***Art. 19 -Zone Tr -ambiti turistico-ricettivi***

Le destinazioni d'uso per tali ambiti riguardano attrezzature per aziende alberghiere così come definite dall'art.51 e seguenti del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007 e più precisamente i complessi ricettivi all'aria aperta come di seguito definiti:

**Villaggi Turistici.** Sono definiti villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi per il pernottamento. E' inoltre consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento purchè in misura non superiore al 30% del numero complessivo di piazzole autorizzate.

Il complesso ricettivo all'aria aperta può disporre di ristorante, spaccio o bazar, bar ed altri accessori o servizi, nonché bungalows anche in muratura.

I bungalows non dovranno avere una superficie utile maggiore di mq. 50; un'altezza media di mt. 3,50 e potranno inoltre essere edificati in aderenza o in giustapposizione, oppure a blocchi di 4 con distacco pari all'altezza.

E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti che possono essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione e di ampliamento secondo i parametri di seguito riportati.

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

It .....	0,26	
mq/mq		
V1 .....	6,00	mq/150
mc		
P1 .....	15,00	mq/150
mc		
H max.....	m 3,50	
Ds min.....	m 5,00	
salvo arretramenti maggiori previsti dal P.A. e fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade		
Dc .....	m 5,00	
Df .....	m 10,00	
Percentuale del lotto a verde .....		35%

I villaggi turistici dovranno essere serviti da parcheggi nella misura di un posto macchina ogni bungalows, o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata a ristorante, bar, spaccio ed altri servizi accessori, ed un posto macchina ogni 3 bungalows per gli ospiti fruitori del villaggio turistico.

Tali parcheggi potranno anche essere realizzati con strutture multipiano ma dovranno essere totalmente interrati, mantenendo a verde la superficie di copertura che dovrà rispettare il piano di campagna attuale.

I parcheggi per gli ospiti dei fruitori del villaggio turistico potranno essere realizzati anche a raso del piano di campagna.

Il terreno potrà essere livellato per la creazione di piani per l'installazione di bungalows costituendo terrazzamenti a condizione che i muri di sostegno non superino l'altezza di mt. 1,00 e vengano rivestiti in pietrame.

E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis, ammessi solo con manto sintetico.

Dovrà essere prevista una piantumazione in misura minima di due piante ogni bungalows o unità abitativa, da selezionare tra le specie arboree locali o mediterranee.

La richiesta per la realizzazione delle strutture fisse deve essere accompagnata da specifica relazione paesistica riguardante la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto (L.R. n.15/07).

E' fatto obbligo del mantenimento a verde di una fascia di profondità di mt. 30,00 dal lago ai fini di una migliore salvaguardia dell'area costiera. In tale fascia sono consentite le attrezzature sportive scoperte e gli interventi di riordino ambientale e valorizzazione paesaggistica degli edifici esistenti, escluse in ogni caso nuove edificazioni.

**Campeggi.** Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. E' consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento purchè in misura non superiore al 30% del numero complessivo di piazzole autorizzate.

Il complesso ricettivo all'aria aperta può disporre di ristorante, spaccio o bazar, bar ed altri accessori o servizi, nonché bungalows anche in muratura.

I bungalows non dovranno avere una superficie utile maggiore di mq. 50; un'altezza media di mt. 3,50 e potranno inoltre essere edificati in aderenza o in giustapposizione, oppure a blocchi di 4 con distacco pari all'altezza.

E' consentito il mantenimento delle strutture esistenti che possono essere oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione e di ampliamento secondo i parametri di seguito riportati.

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

It .....	0,10 mq/mq
V1 .....	6,00 mq/150 mc
P1 .....	15,00 mq/150 mc
H .....	m 3,50 (sia per i bungalows che per le strutture di servizio)
Ds min .....	m 5,00
salvo arretramenti maggiori previsti dal P.A. e fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade	
Dc .....	m 5,00
Df .....	m 10,00
Percentuale del lotto a verde .....	35%

I campeggi dovranno essere serviti da parcheggi nella misura di un posto macchina ogni bungalows, tenda o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata a ristorante, bar, spaccio ed altri servizi accessori, ed un posto macchina ogni 3 bungalows per gli ospiti fruitori del villaggio turistico.

Tali parcheggi potranno anche essere realizzati con strutture multipiano ma dovranno essere totalmente interrati, mantenendo a verde la superficie di copertura che dovrà rispettare il piano di campagna attuale.

I parcheggi per gli ospiti dei fruitori del villaggio turistico potranno essere realizzati anche a raso del piano di campagna.

Il terreno potrà essere livellato per la creazione di piani per l'installazione di bungalows, e tende costituendo terrazzamenti a condizione che i muri di sostegno non superino l'altezza di mt. 1,00 e vengano rivestiti in pietrame.

E' consentita la realizzazione di piscine e campi da tennis, ammessi solo con manto sintetico. Dovrà essere prevista una piantumazione in misura minima di due piante ogni bungalows o unità abitativa, da selezionare tra le specie arboree locali o mediterranee. La richiesta per la realizzazione delle strutture fisse deve essere accompagnata da specifica relazione paesistica riguardante la sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto (L.R. n.15/07).

E' fatto obbligo del mantenimento a verde di una fascia di profondità di mt. 30,00 dal lago ai fini di una migliore salvaguardia dell'area costiera. In tale fascia sono consentite le attrezzature sportive scoperte e gli interventi di riordino ambientale e valorizzazione paesaggistica degli edifici esistenti, escluse in ogni caso nuove edificazioni.

Le attività ricettive all'aria aperta dovranno avere le caratteristiche e gli standards definiti dal Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007.

### **Aree di sosta**

Viene definita area di sosta l'esercizio riservato esclusivamente alla sosta ed al parcheggio di autocaravan e di carvan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

### ***Art. 20 Ambiti produttivi***

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

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conducente con una superficie utile massima globale fino a mq 150, 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. 03.04.2006 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

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. Sono anche consentite le attività commerciali, amministrative e direzionali.

Esclusivamente per le zone D2 sono ammesse anche attività di ristoro e bar.

Non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale; è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato.

E' inoltre esclusa l'aggregazione in forma unitaria di singoli spazi commerciali in quanto potrebbero configurarsi come centri commerciali.

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 20% 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 37,5% della slp.

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

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

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

### **Muri di contenimento**

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

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli

stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.  
Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno necessarie ai fini edificatori.

### **Coperture**

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

Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

### **Facciate**

L'intonacatura delle fronti deve essere effettuata con colori delle terre naturali; la realizzazione di superfici vetrate deve essere il più possibile contenuta e comunque non realizzata con elementi continui (a nastro). Non sono ammesse strutture prefabbricate in cemento armato o pannelli verticali/orizzontali con finiture a cemento o ghiaietto: e' viceversa ammesso l'uso dell'intonaco misto a ferro e legno che consentono maggiore versatilità nella composizione dei volumi.

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

### **Recinzioni**

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

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

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

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

### **Sottotetti**

Non è ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m. per il recupero abitativo dei sottotetti.

### ***Art. 21. -Zone D1 -Ambiti industriali esistenti e di completamento***

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 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 confermati.

In tale ambito ogni nuovo intervento (ad esclusione di opere per manutenzione ordinaria e straordinaria) è subordinato a preventivo Piano Attuativo con formazione di planivolumetria di controllo dell'intero insediamento ed intervento edilizio convenzionato per la cessione di standard nella quantità minima pari al 20% della superficie territoriale.

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

Uf ..... non superiore all'esistente  
H ..... non superiore all'esistente  
P1 ..... 0,10 mq/mq Slp

V1 ..... 0,10 mq/mq Slp  
Nel caso fosse necessario è consentita la monetizzazione degli standard previsti (V1-P1) fino alla concorrenza massima del 50%.

Percentuale del lotto a verde piantumato ..... 30% Sf  
Ds min ..... m 6,0  
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade  
Dc ..... m 5,00 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 o fabbricato preesistente  
Parcheggi privati ..... 1,00 mq/5 mq slp

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti.  
Nel caso di interventi di ristrutturazione, anche con Piano di Recupero, la distanza tra le strutture produttive ed i fabbricati residenziali a contorno non deve essere inferiore a m 20,00.  
Inoltre, in caso di ristrutturazione, ove ne esistano le condizioni dovranno essere messi a dimora cortine di alberi in doppio filare ad alto fusto ed un filare a basso fusto in prossimità dei confini di proprietà e delle strade.

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

#### **Art. 22. - Zone D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 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, 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 8,00  
Q ..... 50%  
P1 ..... 0,10 mq/mq S.I.p.  
V1 ..... 0,10 mq/mq S.I.p.  
Percentuale del lotto a verde piantumato ..... 30% Sf  
Ds min ..... m 5,0  
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

Df ..... m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario o fabbricato preesistente

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

E' obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto lungo i confini di proprietà ovviamente ad eccezione dei casi di edificazione contigua.

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

### ***Art. 23. Zone D3 – Ambiti di servizio alla cava di dolomia***

Si tratta di aree poste al piede dell'ambito di cava di dolomia in cui sono presenti attività e attrezzature complementari o di servizio alla cava stessa ed all'attività svolta all'interno della Dolomite Franchi.

Sono quindi ammesse esclusivamente attività di deposito del materiale di cava - impianti di lavaggio dello stesso - posa di nastri trasportatori o di altro macchinario indispensabile per lo svolgimento dell'attività di lavorazione del prodotto nella zona industriale all'uopo esistente o attività ad essa connesse.

L'eventuale cessazione dell'attività produttiva della Dolomite Franchi comportano l'immediata cessazione di tutte le attività svolte nell'ambito D3.

### ***Art. 24. – Piano Cave DCR n.582/2008 ATE c05***

La zona comprende le aree utilizzate per l'estrazione di calcare "Ambito Territoriale Estrattivo ATE n.C05" approvato con D.C.R. n.VIII/582 del 19 marzo 2008. L'ambito in esame comprende anche aree interne al territorio comunale contermini di Zone.

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 all'interno di un programma finale 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 attraverso l'esecuzione delle attività di recupero previste dalle NTA del Piano Cave. In particolare, considerata la diretta visibilità dell'ambito sono da adottare adeguati interventi di recupero ambientale e mitigazione della percezione visiva come specificato dagli artt. 24-25-26 delle NTA del Piano Cave stesso e nel rispetto del seguente articolo.

Si ricorda inoltre che, in base all' art. 10.2 della LR 14 del 1998, le previsioni del piano cave prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici approvati dai consigli comunali e sono immediatamente efficaci e vincolanti nei confronti di chiunque.

### **Art. 25 - PEA – Piano esecutivo ambientale**

Sono comprese all'interno del perimetro che definisce tale ambito:

1. le aree utilizzate per l'estrazione di calcare "Ambito Territoriale Estrattivo ATE n.C05" approvato con D.C.R. n.VIII/582 del 19 marzo 2008 di cui al precedente art.24;
2. le aree D3 "Ambiti a servizio della cava di dolomia di cui al precedente art.23;
3. parte delle aree D1 "Ambiti industriali esistenti e di completamento" di cui al precedente art.21;
4. parte delle aree di "Rispetto dell'abitato e verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato" a contorno degli ambiti sopra elencati.

Il Piano prevede per l'ambito interventi di recupero, salvaguardia e valorizzare.

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente zona, fatte salve le specifiche di seguito riportate, 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 2 c) delle N.T.A. del Documento di Piano) ad esclusione della sola attività di ristoro;

In questa zona è previsto il recupero ad uso naturalistico ai sensi degli artt. 35-37-39 del Piano provinciale cave modificato dalla D.C.R. n.VIII/582 del 19.03.2008.

Sono ammessi interventi finalizzati alla rinaturalizzazione del sito con utilizzo di essenze arboree ed arbustive locali in grado di evolvere nel tempo con un ridotto intervento esterno.

La sistemazione morfologica dell'ambito, al termine delle opere di rinaturalizzazione, deve garantire la stabilità delle scarpate e la verifica del corretto smaltimento delle acque meteoriche onde evitare processi di erosione che compromettano la buona riuscita dell'intervento di recupero. A tal fine il progetto deve essere supportato da specifico studio geologico e da collaudo finale in merito alle tematiche relative alla stabilità idro-geologica dei versanti.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento dei manufatti in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi 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..

Le recinzioni 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.

Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati compresi nel perimetro del "Piano esecutivo ambientale" l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, per comprovate esigenze di tipo viabilistico o infrastrutturale in genere, di richiedere arretramenti o allineamenti a fabbricati limitrofi.

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

### Art. 26 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 ad esclusione della residenza per l'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda (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.

Ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. n.12/2005 e s.i.m. ai fini del computo delle superfici dell'azienda, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Per ogni appezzamento sarà computata la superficie fondiaria e saranno applicati gli indici ed i parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

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

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

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

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

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

#### ***Art. 27 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.

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 purché associata ad interventi tecnico-impiantistici migliorativi.

La distanza tra le strutture agricole di allevamento ed i fabbricati residenziali (anche in zona agricola) non deve essere comunque inferiore a m 100,00.

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

Le strutture agricole di allevamento non possono essere realizzate in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs. n.152/2006 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 e 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 o ferro con finitura con vernice opaca con colori scuri e 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 1,50 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 2,00 per muri di sostegno a confine.

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 poderale 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 ad eccezione di quelle relative agli allevamenti nello specifico ambito da recintare.

### ***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.

### ***Sottotetti***

E' ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m. per il recupero abitativo dei sottotetti.

### ***Prescrizioni particolari***

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

- 1) eliminare o modificare in maniera sostanziale segni orografici. In particolare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista; eventuali nuovi terrazzamenti e/o muri di sostegno con altezza superiore a m 2,00 dovranno essere mitigati con opportuna piantumazione.
- 2) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico.
- 3) costruire nuove strade veicolari in zone boschive, salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di assestamento forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; nelle zone E è vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata. E' ammessa la realizzazione, lungo il confine di proprietà, di uno slargo per la sosta privata, definito da muri in pietra e pavimentazione in blocchi cavi di calcestruzzo che consentano il rinverdire del suolo, per una superficie massima di mq 20,00 per ogni unità abitativa; è ammessa la formazione di tracciati viari mediante la posa di elementi prefabbricati e/o fondi che garantiscano la permeabilità dell'area. La realizzazione di tali percorsi è consentita esclusivamente per dare accesso alle singole realtà edificate dislocate sul territorio comunale.
- 4) intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- 5) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 6) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 7) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 8) effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione (seguire comunque le disposizioni della Autorità Sanitaria – relative alla composizione chimica e organica delle acque – e le Leggi e i Regolamenti igienico - sanitari vigenti); per facilitarne la lettura si riportano per esteso le norme sanitarie vigenti:
  - (a) *ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. non possono essere attivati nuovi scarichi di categoria A in suolo e sottosuolo e corpi idrici nelle zone appartenenti al bacino idrogeologico dei laghi, delimitati nella fascia di un Km dalla linea di costa;*
  - (b) *al di fuori di tale fascia di divieto assoluto sono ammessi esclusivamente in suolo o strati superficiali di sottosuolo nel rispetto sin dalla loro attivazione delle norme tecniche stabilite dalla Deliberazione 04.02.1977 del C.I.M.;*
  - (c) *l'autorizzazione allo scarico dovrà essere subordinata a studio idrogeologico del sito atto a valutare l'idoneità del suolo a ricevere e smaltire i reflui e completato con lo studio delle falde acquifere presenti allo scopo di evitare danneggiamento delle caratteristiche delle acque di falda, soprattutto per quelle utilizzate a scopo idropotabile;*

- (d) la Circolare 04.02.1977 detta le norme tecniche generali sugli impianti di smaltimento di nuova realizzazione;
- (e) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni con esclusione delle acque meteoriche;
- (f) i pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna con esclusione degli scarichi dei lavabi, bagni cucine e lavanderie;
- (g) le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni;
- (h) le vasche settiche di tipo Imhof caratterizzate dal fatto di avere comparti distinti per il liquame e il fango devono essere costruite a regola d'arte e mantenute in perfetta efficienza;
- (i) il liquame chiarificato potrà essere disperso nel terreno mediante subirrigazioni, pozzi assorbenti o sub irrigazioni con drenaggio opportunamente dimensionato;
- (l) sono sempre ammessi impianti di depurazione previa approvazione da parte dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. e degli uffici Provinciali competenti per il territorio

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.
- 10) I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal PGT.
- 11) Non è subordinata ad alcun titolo abilitativo la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 12) In tutte le zone del territorio comunale, ed in particolare nelle zone collinari e montane, l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

### **Art. 28 Interventi nelle zone agricole**

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

- 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) conversione di edifici esistenti per la residenza stagionale e l'attività agrituristica;
- d) edifici accessori: al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005 nelle zone E sarà consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri :

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

Ds ..... m 5,00 o m 10,00

Ds (in base alla classificazione funzionale della strada) ..... m 5,00-10,0-20,0

Df ..... m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario o fabbricato preesistente

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 un 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 500,00 all'interno del quale la superficie massima dell'accessorio non potrà superare m 2,0x3,0.

Per lotti con superficie superiore a mq 1000 la superficie massima dell'accessorio non potrà superare m 3,0x4,0.

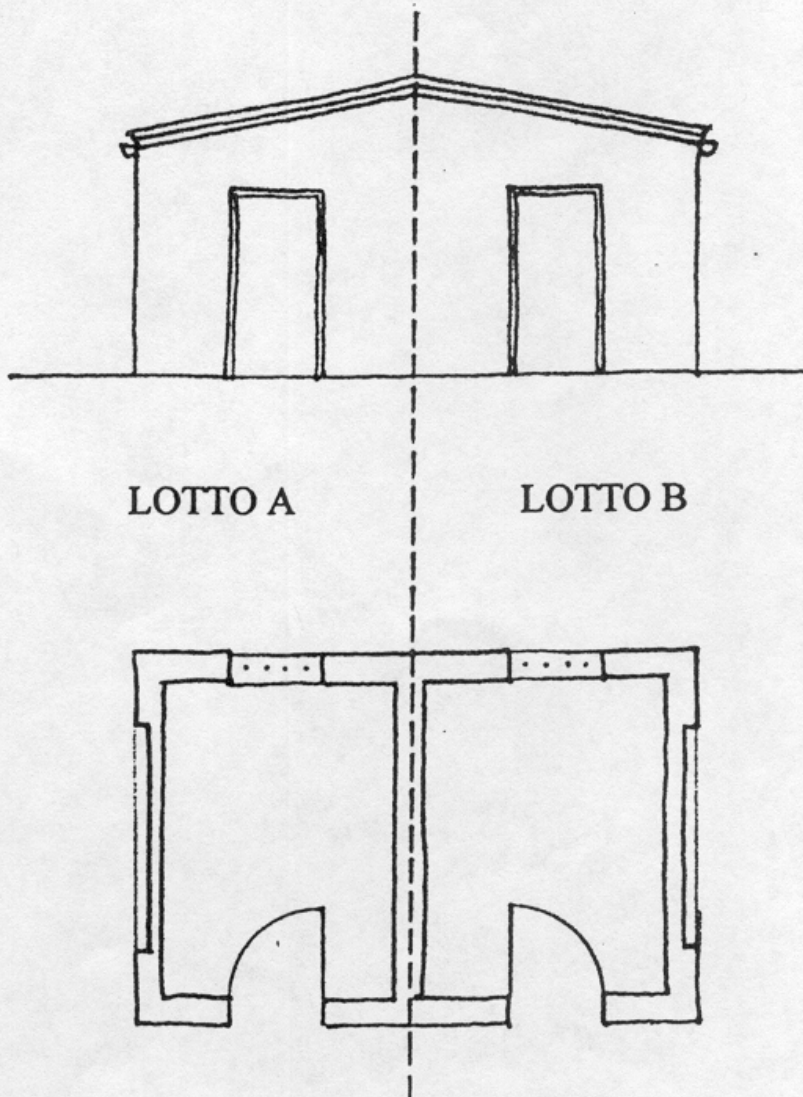
Per lotto minimo si intende il lotto di proprietà costituito anche da più mappali contigui.

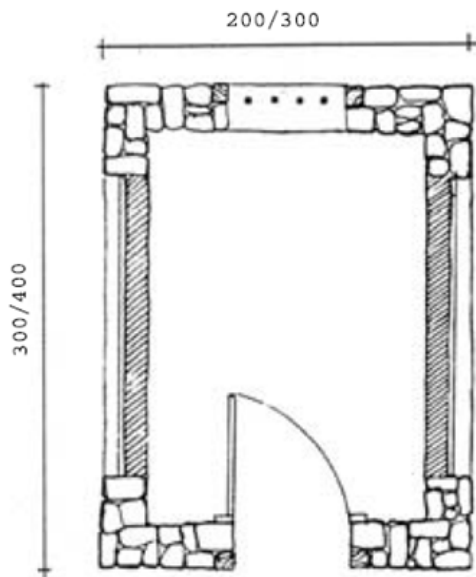
Non sono ammessi interventi che modifichino la tipologia sotto-riportata con l'aggiunta ad esempio di tettoie, porticati etc.

In presenza di lotti contigui appartenenti al medesimo nucleo familiare potrà essere realizzato un solo manufatto.

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

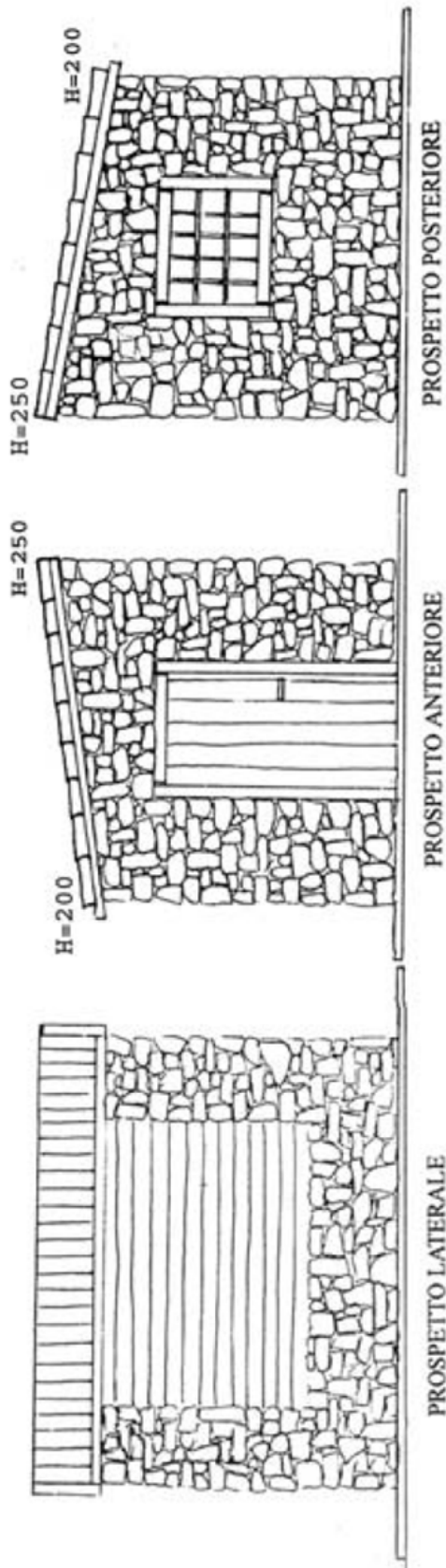
# SCHEMA DI AGGREGAZIONE





PIANTA

- 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.



### **Art. 29 Soggetti concessionari**

Nelle zone E il titolo autorizzativo per l'esecuzione degli interventi previsti dall'articolo precedente, dall'art. 26 ed ammessi dall'art. 59, comma 1 e dall'art.62, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. può essere rilasciato ai seguenti soggetti concessionari:

- nuove costruzioni (art.30 punti a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)): 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 (art.30 punti d)-e)-g) nonché gli edifici accessori di cui all'art.28 delle presenti norme: 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. 30 Zone E - agricole**

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo 26 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.

#### a) 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)

H ..... m 7,5

Ds (in base alla classificazione funzionale della strada)..... m 5,00-10,0-20,0

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

previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate.

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.

#### b) 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)

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

Ds (in base alla classificazione funzionale della strada) ..... m 5,00-10,0-20,0

Dc ..... m 10,0 oppure 0,0  
previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate.

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

c) Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T. adibite all'uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 10% della Slp esistente per la residenza fino ad un massimo di mq 40,00 e al 20% della S.l.p. esistente per le attrezzature produttive, nei limiti di altezza e distanze di zona e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale PGT. Gli incrementi richiamati potranno avvenire unicamente qualora non risulti possibile l'asservimento, ai fini edificatori, di ulteriori aree agricole. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 5,00.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario (servizi igienici, cucina/soggiorno e camera da letto) purchè nel limite del 50% della S.l.p. complessiva fino ad un massimo di mq 50,00. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art.27 Norme generali per la tutela paesistico ambientale nelle aree agricole "Prescrizioni particolari" comma 8) e sottoposta a specifico parere A.S.L..

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

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

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

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

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la residenza e destinazioni compatibili: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci e al versamento dei contributi di costruzione. 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, esclusivamente per 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, è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m..

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

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

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

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

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

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

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

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

g) Per l'ambito Madonna della Rota: definito sulla Tavola PR 1 "Azionamento" al fine di valorizzare la valenza ambientale sia delle pareti rocciose attrezzate per l'arrampicata che le aree a contorno il Piano ammette il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti per attività turistico ricettive e di ristorazione. Sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 10% della Slp esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui sopra e purchè i fabbricati non abbiano già usufruito di un ampliamento

prima dell'adozione dell'attuale PGT.

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

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

P1 ..... 0,5 mq/mq slp

Per i fabbricati contrassegnati sulle tavole di Piano con specifico segno grafico (circonferenza di colore fucsia), collocati sul versante pedemontano in località Vello, sono ammessi gli interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di Fattoria Didattica.

Ogni intervento a carico dei fabbricati esistenti dovrà essere rispettoso delle norme generali definite per l'edificazione negli ambiti agricoli.

E' consentito un incremento volumetrico per adeguamento igienico sanitario/funzionale valutato nel 30% della Slp esistente con individuazione di parcheggi nella misura minima del 100 della Slp complessivamente realizzata.

### ***Art. 31 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, dei torrenti e dei laghi.

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 e del reticolo idrico 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 PGT.

Ogni intervento che riguardi le sponde del lago e le acque dello stesso deve inoltre rispettare quanto previsto dal "Piano di Bacino (Lago d'Iseo, lago d'Endine e Lago Moro)" che

approfondisce le tematiche relative a:

1. demanio lacuale e suo utilizzo
2. concessioni distinte in:
  - CONCESSIONI MAGGIORI: sono quelle relative ad utilizzazioni con interventi suscettibili di modificare in modo incisivo nello spazio o esteso nel tempo o nello spazio i beni demaniali e l'ambiente collegato (es.: opere infrastrutturali, manutenzioni straordinarie o adeguamenti funzionali di opere importanti; concessioni di aree che per l'ampiezza dell'area o la durata della richiesta, a giudizio dell'autorità demaniale, alterino l'equilibrio degli usi demaniali della collettività interessata);
  - CONCESSIONI MINORI: sono riferite a interventi ed usi che non incidono permanentemente sull'ambiente, sono facilmente eliminabili e interessano aree o spazi ridotti;
  - CONCESSIONI TEMPORANEE: sono finalizzate ad uso esclusivo per periodi molto brevi e non comportano alterazione dei luoghi;
3. porti e ormeggi
4. campi boa
5. navigazione interna e pratiche sportive.

In merito alle attrezzature private ad uso individuale si specifica che la realizzazione di piccoli pontili, destinati all'ormeggio di barche e battelli privati, è ammessa se direttamente collegata alla realizzazione o alla presenza di abitazioni ed attrezzature ricettive e turistiche a lago, di cui devono diventare pertinenza mediante atto di vincolo specifico. I nuovi interventi e gli ampliamenti delle attrezzature esistenti sono soggetti a semplice Permesso di Costruire.

#### ***Art. 32 Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione***

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

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

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

### **III TITOLO**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

##### **Art. 33 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. 34 Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire, D.I.A. e dei Piani Esecutivi**

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

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

I tecnici estensori

esine, dicembre 2009