

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	Aree a vincolo ambientale e idrogeologico	pag. 2
Art. 5	Immobili assoggettati a tutela.....	pag. 2
Art. 6	Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale	pag. 2
Art. 7	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi	pag. 9
Art. 8	Norme generali	pag. 9
Art. 9	Norme particolari per le ristrutturazioni	pag. 11

CAPO II

NORME PROCEDURALI

Art. 10	Modalità di attuazione degli atti di P.G.T.	pag. 12
Art. 11	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo composizione	pag. 12
Art. 12	Edificazione in aree non contigue.....	pag. 12
Art. 13	Perequazione - Incentivazione.....	pag. 12

TITOLO II

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 14	Ambiti residenziali	pag. 13
Art. 15	Nuclei di antica formazione	pag. 16
Art. 16	Ambiti residenziali B1 esistenti di contenimento edilizio	pag. 24
Art. 17	Ambiti residenziali B2 esistenti e di completamento.....	pag. 26
Art. 18	Ambiti industriali e artigianali D	pag. 28
Art. 19	Ambiti industriali D1 esistenti	pag. 31
Art. 20	Ambiti artigianali D2 esistenti e di completamento	pag. 32
Art. 21	Ambiti D3 per impianti tecnologici e distributivi.....	pag. 33

CAPO II

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 22	Aree E agricole	pag. 34
Art. 23	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole.....	pag. 35
Art. 24	Tipologie di intervento nelle zone agricole	pag. 39
Art. 25	Soggetti concessionari	pag. 42
Art. 26	Aree E1 agricole	pag. 42
Art. 27	Aree E2 montane – boschive	pag. 44
Art. 28	Aree E3 agricole di rilevanza paesaggistica	pag. 47
Art. 29	Zone d'acqua e relative zone di rispetto	pag. 49
Art. 30	Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione..	pag. 49

III TITOLO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 31	Deroghe	pag. 50
Art. 32	Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire e dei Piani Esecutivi	pag. 50

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 P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

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

Nello specifico il Piano delle Regole definisce:

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

In particolare il Piano delle Regole 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.

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

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

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

- gli interventi in zona di vincolo ambientale (D.Lgs. 42/2004 e art. 17 P.T.P.R.);

- gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti.

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 D.di P. che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la "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".

Art. 4 Aree a vincolo ambientale e idrogeologico

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.

Art. 5 Immobili assoggettati a tutela

Tutti gli immobili ed i manufatti, beni ambientali e culturali individuati nella tavola dei Vincoli ambientali del Documento di Piano, rilevati sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato, sono assoggettati a tutela e soggetti 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.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale

Per l'attuazione di tutti gli interventi individuati dal presente P.d R. dovranno essere documentate:

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

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica dello studio

geologico del PGT. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

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

"Le presenti norme disciplinano l'uso del suolo in relazione alle pericolosità rilevate e costituiscono parte integrante del Piano delle Regole e del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Sellero.

Il contenuto delle norme si riferisce a quanto riportato, con apposita resinatura e legenda, nella carta di fattibilità e nella carta dei vincoli e riportano, per ciascuna classe di fattibilità, precise indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici.

Le cartografie alle quali tali norme si riferiscono sono le tavole 05, 5.A e 5.B. Si sottolinea che la cartografia di fattibilità e le relative altre carte allegate allo studio sono di esclusivo utilizzo urbanistico e pianificatorio e non possono ritenersi in alcun modo sostitutive delle indagini e degli studi previsti dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 Settembre 2005 per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo di opere ed interventi sul territorio) relativamente alle nuove edificazioni.

Le classi di fattibilità rispettano le indicazioni della Regione Lombardia e sono distinte con diverso colore e sigla, da classe 2 a classe 4, prevedendo delle sottoclassi che identificano la tipologia di fenomeno o di vincolo presente.

La tipologia di fenomeno in relazione alle problematiche geologiche ad essa connesse è distinta nelle seguenti categorie:

<i>a</i>	<i>Fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua con prevalente o esclusiva portata liquida</i>
<i>ac</i>	<i>Fenomeni di potenziale esondazione su conoide</i>
<i>v</i>	<i>Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti</i>
<i>c</i>	<i>Aree soggette a crolli rocciosi e/o possibile area di influenza</i>
<i>r</i>	<i>Fascia di rispetto del reticolo idrico minore</i>

Ogni zona della carta di fattibilità è pertanto suddivisa secondo il fenomeno prevalente per l'area sottesa al poligono al quale riferire le norme della classe o della sottoclasse secondo gli articoli di seguito descritti.

Articolo n° 1:

Aree interessate da possibili amplificazioni sismiche

Sono comprese in queste aree, individuate con apposita retinatura nella carta di fattibilità, le zone interessate da possibile amplificazione sismica (si faccia riferimento alla carta di pericolosità sismica locale dove vengono distinte le zone Z3 e Z4).

*Per tali aree le analisi e verifiche condotte di 1° e 2° livello e la verifica di prova di 3° livello (vedasi relazione allegata allo studio geologico), relativamente alle zone di possibile espansione urbanistica (area di conoide del Torrente Re e fondovalle del Fiume Oglio), evidenziano che gli spettri proposti dalla Regione Lombardia per la classe di sismicità 4, non rispettano quelli indicati dalla normativa nazionale vigente. Per gli edifici strategici e rilevanti di cui all'elenco tipologico del d.d.u.o n. 19904/03, si dovrà pertanto procedere ad una progettazione che consideri di applicare gli spettri sismici relativi alla **zona sismica 3** e non alla zona sismica 4 (D.M. 14 settembre 2005).*

Per le costruzioni in genere, ricadenti in tali aree, si dovrà porre particolare attenzione nella progettazione di edifici ad alto carico insediativo e di particolare complessità strutturale, per i quali sarà discrezione del progettista delle opere e del consulente geologico, definire se mantenere i coefficienti di accelerazione sismica della zona 4 o, attraverso un'analisi di 2° e 3° livello, approfondire la problematica sismica e definire pertanto i coefficienti di accelerazione sismica del sito.

Articolo n° 1.1:

Aree interessate da possibili instabilità sismiche

Ricadono in questa classe le aree interessate da possibile comportamento instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche. Per tali aree, che corrispondono alle zone Z1-Z2-Z5 individuate nella carta della pericolosità sismica locale, è necessario procedere all'analisi di 3° livello per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o n. 19904/03.

Articolo n° 2:

Classe 2

Fattibilità con modeste limitazioni

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

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

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici in relazione alle problematiche individuate per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio.

In queste aree è pertanto consentito realizzare nuove edificazioni ed interventi di carattere edilizio, nel rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale, con le eventuali limitazioni che verranno evidenziate nelle relazioni geologiche a supporto dei singoli progetti.

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

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

Le aree in classe 2 sono prevalentemente relative al fondovalle del Fiume Oglio, esternamente alla fascia di esondazione A e B del PAI, e dei corsi d'acqua minori.

I progetti relativi a nuove edificazioni ricadenti in questa classe, devono essere preventivamente correlati da una nota geologica che esamini gli aspetti idraulici interferenti con le opere in progetto.

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

Il Tecnico incaricato deve:

- fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;
- dettagliare i problemi presenti;
- fornire le indicazioni cui il progetto deve attenersi.

Sarà lo stesso Tecnico a valutare la necessità di eseguire studi di dettaglio approfonditi.

Articolo n° 3:

Classe 3

Fattibilità con consistenti limitazioni

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

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

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

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

Nella classe 3 sono state inserite le aree acclivi, con pendenze superiori a 25° per i terreni e 35° per le rocce che si presentano particolarmente fratturate e/o alterate; le aree potenzialmente interessate dai fenomeni di dissesto idrogeologico con stato di attività quiescente o stabilizzate artificialmente: frane, crolli in roccia ecc. La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia di fenomeno di dissesto presente.

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

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

In particolare il Tecnico incaricato deve:

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

Come indicato nell'articolo 5, sono da considerarsi inserite in classe 3 anche le aree di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile, come definito all'art. 94 del D.lgs n.152 (in tal caso si considererà una fascia di 200 m nell'intorno dell'opera di captazione). Gli interventi o le attività attuabili in tali aree, sono subordinati all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio che portino ad una ripermimetrazione secondo i criteri temporale o idrogeologico definiti nei criteri della Regione Lombardia.

Articolo n° 3.1:

Aree ricadenti in ZONA 2 classe 3*

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI contenute nel Titolo IV delle Norme d'attuazione del P.A.I e successivi aggiornamenti dell'Art. 50, riferite alle aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano. Gli unici interventi consentiti in queste aree sono (oltre a quelli specificati nei commi relativi alla ZONA 1):

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo così come definiti alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della L.R. 12/2005;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*
- *la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;*
- *gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.*

Articolo n° 3.2:

Aree ricadenti in classe 3ac

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

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

Nell'area di conoide dovranno essere individuate le eventuali deviazioni dei deflussi superficiali, restringimenti e/o ostacoli.

Per gli interventi di nuova edificazione potranno essere introdotte eventuali limitazioni edificatorie e le seguenti misure di salvaguardia, valide per le aree esondabili, qualora si rilevino possibili fenomeni di esondazione della fase liquida:

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

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

b) Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni

- *opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;*
- *fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.*

c) Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione

- uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.

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

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

Articolo n° 4:

Classe 4

Fattibilità con gravi limitazioni

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

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

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

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

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

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

In tali aree dovranno essere adottati i provvedimenti tesi a provvedere al trasferimento dei nuclei abitati esistenti.

Al fine di gestire eventuali situazioni di emergenza, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.

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

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

Articolo n° 4.1:

Sottoclasse 4A (limite fascia A del PAI).

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

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

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

Sono per contro consentiti:

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

Articolo n° 4.2:

Sottoclasse 4B (limite fascia B del PAI).

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

Sono pertanto vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento di invasore in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. l);

c) *in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.*

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

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

Articolo n° 4.3:

Aree ricadenti in ZONA 1 classe 4*

Per queste aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI contenute nel Titolo IV delle Norme d'attuazione del P.A.I e successivi aggiornamenti dell'Art. 50, riferite alle aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano, riportate di seguito.

Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 sono esclusivamente consentiti:

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L. R. 12/2005, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;*
- *le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;*
- *gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;*
- *gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;*
- *la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.*

Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

Articolo n° 5:

Aree di salvaguardia delle sorgenti (DLGS 3 aprile 2006 n.152)

Si tratta delle aree in cui vi sono le emergenze idriche sfruttate ad uso idropotabile. Dovranno essere rispettate le disposizioni di legge vigenti (DPR 236 1988 e D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152) ed in particolare quanto indicato all'art. 94 del D.lgs n.152 per le zone di tutela assoluta.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Valgono oltre alle limitazioni della zona 4, le seguenti limitazioni valide anche per la zona di rispetto e sono pertanto vietati:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base

delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili,

delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla
variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
m) pozzi perdenti;
n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.”

Art. 7 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 Documento di Piano che trattano in modo specifico e prescrittivo per Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Piani di Settore, le tematiche in analisi.

Art. 8 Norme generali

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

Le trasformazioni saranno ammesse soltanto per adeguare i predetti edifici alle presenti norme. I frazionamenti delle proprietà effettuati dopo l'adozione del Piano della Regole e del Piano dei Servizi, di cui le presenti norme fanno parte integrante, non hanno validità ai fini edificatori. Gli interventi edificatori dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T..

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.17 delle NTA del PdS, deve sempre essere verificato il rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile.

Inoltre, ai sensi dell'art.9 comma 8 della L.R. n.12/2005 il PGT deve comprendere la redazione del PUGSS (Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo) redatto in conformità all'art. 38 della L.R. n.26/2003. In riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Regionale n.3 del 28 febbraio 2005 (Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale) ed in particolare all'art.3 comma 1 punto c), il Comune di Sellero entro l'anno 2009 dovrà provvedere alla redazione di

specifico PUGSS. Ai sensi degli artt.47-48 del PTCP il PUGSS comprenderà specifico regolamento contenente opportune norme per lo smaltimento dei reflui, gli allacciamenti fognari, l'eventuale riciclo delle acque reflue industriali e domestiche.

In attesa dell'approvazione di tale strumento programmatico ogni nuovo intervento dovrà prevedere la verifica e la dimostrazione della sostenibilità del progetto rispetto alle reti esistenti di acquedotto e fognatura."

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

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

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

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

In particolare ai sensi dell'art. 350 della Legge 296/2006 e s.m.i. "...ai fini del rilascio del permesso di Costruire deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici ...in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa".

In particolare per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. A3.7 "Rilevanza percettiva e visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti o da aree con elevato valore agro-forestale, al fine di coerenza il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

- gli elementi progettuali (dimensioni, materiali, alberature etc.) volti ad un corretto

inserimento del manufatto nel paesaggio;

- le strategie d'intervento adottate affinché venga mitigato l'impatto visivo d'insieme nel quadro paesistico.

Art. 9 Norme particolari per le ristrutturazioni

In tutti gli ambiti destinati all'edificazione (eccettuati i Nuclei di antica formazione, per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo art.15), e con esclusione altresì degli ambiti per i quali venga previsto o richiesto lo studio di un Piano Urbanistico Attuativo, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall' art. 9 comma 4 delle NTA del DDP, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

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

CAPO II - NORME PROCEDURALI

Art.10 Modalità di attuazione degli atti di P.G.T.

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.11 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 D.I.A. o il Permesso di Costruire mediante intervento diretto, o l'autorizzazione alla lottizzazione comportano il vincolo di utilizzazione della superficie (Sf o St) interessata; il Comune può richiedere la trascrizione del vincolo nei modi e forme di Legge.

In entrambi i modi di attuazione, l'area di intervento minima, 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.

Art. 12 Edificazione in aree non contigue

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

Art. 13 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. 14 Ambiti residenziali

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente alla residenza ed alle relative destinazioni d'uso compatibili (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano). Queste ultime sono ammesse per una Slp massima pari ad 1/3 della Slp complessiva dell'edificio.

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

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

Da tali ambiti sono inoltre esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, distributori di carburante ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono ammesse attività con esse compatibili come il commercio al minuto, attività professionali, 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 induca incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, spettacolo.

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 e a volumetria definita e in ambiti di trasformazione (la cui attuazione è regolata dalle NTA del Documento di Piano).

Negli ambiti B1 e B2 del tessuto urbano consolidato, per consentire interventi di miglioramento

dell'aspetto urbanistico e viabilistico, richiesti dall'Amministrazione Comunale, saranno consentite operazioni di ristrutturazione di fabbricati esistenti, con possibilità di trasposizione anche totale dei volumi nel limite della volumetria esistente qualora la stessa sia superiore a quella prevista dalla norma di zona e nel rispetto dei parametri di distanza.

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

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

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

Recinzioni

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

Le nuove recinzioni dovranno essere trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non potranno superare l'altezza massima di m. 1,50. La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente su 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 o parere degli esperti ambientali.

Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

Muri di contenimento

I muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco la cui sommità non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 1,20 per i muri di sostegno di terrazzamenti e m 1,80 per muri di sostegno a confine 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.

Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini

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

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

Autorimesse interrato

La realizzazione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 potrà avvenire mantenendo la distanza minima dal ciglio stradale di m 3,00. Dovrà inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto.

Art. 15 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: soffitti a volta, loggiati, archi, colonne, contorni di finestre, portali, pavimentazioni ecc.

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

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

Per ogni unità immobiliare, ottenuta da una ristrutturazione che porti ad un maggior numero di unità immobiliari rispetto all'esistente, si dovrà prevedere la realizzazione di almeno n° 2 posti macchina privati di mq/cad 12,50 ottenibili entro l'edificio o anche sull'area libera del lotto e comunque di superficie non inferiore a mq 1/10 mc di costruzione. Tale prescrizione non si applica ai fabbricati appartenenti alla categoria A1, A2 e A3.

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

Categoria A1

Fabbricati di valore monumentale

Per tali fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, sia degli interni che degli esterni.

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.

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

Per qualsiasi intervento edilizio è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico che evidenzia gli elementi da tutelare.

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

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

Categoria A2

Fabbricati di valore storico – architettonico

Per tali fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

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

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

Nel rispetto degli ambienti interni significativi e degli elementi di valore storico ed architettonico, ove è fatto obbligo il rilievo particolareggiato e fotografico che evidenzi gli elementi da tutelare, 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); con le medesime prescrizioni sono ammesse:

- variazioni degli orizzontamenti dei solai interni, purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture, dei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse;
- variazioni delle posizioni dei tavolati divisorii anche al fine di ricavare più unità immobiliari;

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 nuova realizzazione o la chiusura di logge, balconi e porticati tipologicamente definiti.

Per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti: nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e degli elementi di valore architettonico, storico e/o decorativo.

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

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

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

Categoria A3

Fabbricati di interesse storico – testimoniale

Per tali fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ad 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 che evidenzi 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

I suddetti parametri non dovranno essere rispettati qualora si tratti di demolizione parziale con fedele ricostruzione.

Categoria A4

Fabbricati di interesse ambientale, fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi tipologicamente compatibili con l'ambiente del Nucleo di antica formazione

Per tali fabbricati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

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

E' ammessa la trasposizione di volumi finalizzata al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali dell'edificio e del rapporto con l'ambiente circostante, nel rispetto degli spazi liberi individuati di valore ambientale.

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

If non superiore alla densità preesistente

H non superiore all'esistente e comunque, in caso di totale ricostruzione, non superiore a m 10,0

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

- m 5,00 in presenza di edificio singolo insistente su area pertinenziale che consenta tale arretramento;

- non inferiore alla distanza preesistente qualora non sia attuabile l'arretramento di cui al punto precedente;

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

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

I suddetti parametri non dovranno essere rispettati qualora si tratti di demolizione con fedele ricostruzione.

Categoria A5

Fabbricati nuovi o profondamente trasformati tipologicamente in contrasto con l'ambiente del Nucleo di antica formazione

Per tali fabbricati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione; tali interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'inserimento ambientale dei fabbricati.

E' ammessa altresì la presentazione di un progetto complessivo di demolizione e ricostruzione che, senza aumento della volumetria esistente, dimostri un migliore inserimento ambientale

dell'edificio nel nucleo di antica formazione per quanto riguarda: sagoma planivolumetrica, schemi compositivi delle facciate, uso dei materiali, sistemazione degli spazi di pertinenza.

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

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 e comunque, in caso di totale ricostruzione, non superiore a m 10,0
Ds	uguale alla distanza preesistente in presenza di continuità di facciata con altri edifici;
	- m 5,00 in presenza di edificio singolo insistente su area pertinenziale che consenta tale arretramento;
	- non inferiore alla distanza preesistente qualora non sia attuabile l'arretramento di cui al punto precedente;
Dc	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

I suddetti parametri non dovranno essere rispettati qualora si tratti di demolizione con fedele ricostruzione.

Categoria A6

Strutture precarie di epoche varie

Per tali manufatti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di demolizione sono vietati la ricostruzione ed il trasferimento di volume.

Relativamente ai soli box parzialmente interrati o fuori terra autorizzati con tale destinazione, individuati in cartografia con specifico segno grafico, è consentito anche l'intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso. La ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 punto 4) delle presenti N.T.A., dovrà rispettare i criteri generali di edificazione nei nuclei di antica formazione, di cui ai paragrafi seguenti, nell'uso dei materiali e nell'inserimento architettonico.

Edifici ed elementi vincolati

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

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

SELLERO

- Chiesa S. Desiderio
- Chiesa S. Maria Assunta
- Vecchio Mulino
- Cappella di S. Rocco
- Chiesa S. Carlo

NOVELLE

- Chiesa S. Giacomo Martire, vincolo ex lege art. 4, proprietà ecclesiastica

- Chiesetta Madonna del Patrocinio (conosciuta pure come la Chiesetta di S. Barbara)

Fronti tutelate

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.

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 ineditato; la restante parte potrà essere interessata da costruzioni di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

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

Percorsi, corti e cortili

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

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

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

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

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

Orti, giardini ed aree coltivate

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

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

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

Norme generali da osservarsi negli interventi nei nuclei di antica formazione

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

Particolare attenzione dovrà essere prestata alle fronti con pietra a vista, ai sistemi distributivi in legno esterni e a tutti gli elementi architettonici e decorativi (anche isolati) di valore storico. Gli elementi tipologici, architettonici ed artistici evidenziati sulle schede di rilevamento dei

fabbricati del centro storico sono da tutelare e pertanto ne è prescritto il recupero e la valorizzazione. Sono comunque da tutelare tutti gli elementi storici, artistici, tipologici non rilevati nella schedatura allegata al P.G.T. in quanto non visibili o interni ai fabbricati.

E' vietata la chiusura di logge, balconi e porticati tipologicamente definiti.

Parametri igienico sanitari

Considerata la particolare conformazione tipologica dei nuclei di antica formazione, dove la frammentazione delle proprietà ha originato la sovrapposizione di unità abitative differenti, qualora vengano proposti interventi di ristrutturazione con totale demolizione, 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 totale demolizione, 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;
- 28 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 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.

Altezza limite per l'applicazione della L.R. 12/2005

La possibilità del recupero dei sottotetti mediante soprizzo ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, è consentita per gli edifici appartenenti alle categorie di classificazione A4 e A5, purché tali edifici non abbiano un numero attuale di piani fuori terra, abitabili o non abitabili, superiore a tre.

Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

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

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

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

Eventuali decorazioni preesistenti, pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde, devono essere recuperate.

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 cornice; 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.

- 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.
- 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, le architravi e gli archi in pietra di valore storico devono essere mantenuti: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, forme, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Piani Esecutivi

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti sottoposti a Piano Esecutivo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero), 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, fatti salvi i vincoli per gli edifici di categoria A1.

If non superiore alla densità fondiaria dell'intero ambito progettato
P1 3 mq/150 mc
H non superiore all'altezza media preesistente dell'intero ambito progettato
Ds m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo
per ricostruzione fedele
Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza

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

Art. 16 Ambiti residenziali B1 esistenti di contenimento edilizio

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 14. delle presenti N.T.A..

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

If 0,60 mq/mq
H 9,80 (3 piani fuori terra)
Ds 5,00 m
Dc 5,00 m o m 0,00 per costruzioni in aderenza

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

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

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

Negli ambiti saturi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti. E' consentita la possibilità di utilizzo una tantum di un extravolume pari al 10% (e comunque non superiore a mc 50,00) dell'esistente per consentire un miglioramento igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici. Tale norma non è applicabile agli edifici che hanno già usufruito di tale incremento nel periodo di vigenza del precedente strumento urbanistico generale.

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

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

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 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 m 5,00

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

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

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

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

E' inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti o edifici sottoposti a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero e Ristrutturazione Urbanistica), 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 / 0,35 mq/mq per ambiti non saturi

P1 3 mq/150 mc

H uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,60 (3 piani fuori terra)

Ds m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele

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

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

Percentuale del lotto a verde 30%

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

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

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

If esistente

H	esistente
Ds	esistente
Dc	esistente
Df	esistente

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

If	esistente
H	esistente e comunque non superiore a m 9,60 (3 piani fuori terra)
Ds	m 5,00
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati	
Df	m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

Ai sensi della L.R 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con D.I.A., possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi. Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ma non alle distanze previste dal Codice Civile. E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitativo ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora sia impossibile reperire tali spazi è possibile la loro monetizzazione con le modalità previste dall'art.64 comma 3 della L.R. n.12/2005.

Art. 17 Ambiti residenziali B2 esistenti e di completamento

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

If	0,50 mq/mq
H	m 9,80 (3 piani fuori terra)
Ds	m 5,00
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

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

Per i nuovi fabbricati e gli ampliamenti planimetrici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano, la facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere

esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

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

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

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

Su specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, esclusivamente per interesse pubblico, per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., con una densità edilizia superiore alle norme di zona, saranno consentiti interventi di ristrutturazione anche con trasposizione volumetrica o demolizioni e ricostruzioni a parità di volume. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto degli altri parametri di zona e sarà finalizzata ad ottenere un miglioramento del rapporto sia estetico sia funzionale con l'ambiente circostante.

Per i soli edifici mono e bi-familiari è consentita la realizzazione di locali accessori alla residenza (legnaia, depositi, ricovero di animali da cortile ecc...) fino ad una superficie massima di mq 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 m 5,00

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

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

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

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

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

If	0,4 mq/mq
P1	12 mq/150 mc
V1	6 mq/150 mc
H	uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,60
Ds	m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde	30%

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

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

Ai sensi della L.R 12/2005 e delle successive integrazioni i sottotetti dei fabbricati destinati a residenza per almeno il 25% della s.l.p. complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti entro il 31 dicembre 2005 con permesso di costruire, ovvero entro il 1 dicembre 2005 con D.I.A., possono essere recuperati ad usi residenziali, sia per ampliare gli alloggi del piano abitabile sottostante, sia per creare nuovi alloggi. Per gli edifici realizzati successivamente a queste date è consentito il recupero volumetrico del sottotetto se decorsi cinque anni dalla data del conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio assenso. Tali interventi possono essere realizzati anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati ma non alle distanze previste dal Codice Civile. E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, garantiti da atto da trasciversi nei registri immobiliari, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc del volume reso abitativo ed un massimo di 25 mq per ogni nuova unità abitativa. Qualora sia impossibile reperire tali spazi è possibile la loro monetizzazione con le modalità previste dall'art.64 comma 3 della L.R. n.12/2005.

Art. 18 Ambiti industriali e artigianali D

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

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

- la residenza e relative destinazioni compatibili (art. 8. punto 1 delle N.T.A. del D.d.P.);

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

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

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 150 in supero del parametro della S.I.p. di zona, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

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

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 11.05.1999 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

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.

I complessi edilizi di nuova costruzione relativi agli ambiti produttivi che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento ovvero per

processi di lavorazione ad elevato consumo dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature

tecnologiche necessarie ai processi di produzione quali lo stoccaggio meccanizzato di materiali e prodotti.

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.

Art. 19 Ambiti industriali D1 esistenti

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 18 delle presenti N.T.A.

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

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

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

H	m 10,0
Q	55%
Percentuale del lotto a verde (sup drenante).....	0,30 Sf
Ds	m 5,0
Dc	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Parcheggi privati	15,00 mq/100 mq slp

Art. 20 Ambiti industriali ed artigianali D2 esistenti e di completamento

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 18 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, ormai consolidati dal punto di vista edilizio, che si intendono confermare.

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

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

Qualora vengano realizzati porzioni di edificio a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle

superfici lorde di pavimento delle porzioni destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Sono vietati nuovi edifici residenziali; sono ammessi in supero del parametro della S.I.p. di zona i soli alloggi del proprietario, del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq 150, una sola volta anche se riferita a una o più unità produttive facenti capo alla stessa proprietà, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta produttiva di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato nel disegno generale del fabbricato principale produttivo. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività produttiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Per il solo ambito D2 denominato "Ex Fucinati" valgono, le destinazioni e quanto previsto nel "Bando: Procedure di evidenza pubblica per la selezione di PMI a cui assegnare in locazione immobiliare gli spazi e le superfici utili nell'incubatore di imprese nell'area Ex Fucinati" nel rispetto dei soli indici e parametri sotto riportati.

Per i soli edifici individuati nella presente zona con asterisco "*" è consentito l'insediamento di attività commerciali di piccola e media distribuzione per una superficie massima di vendita di mq 800,00 per ciascun edificio contrassegnato da asterisco "*". Le porzioni commerciali non potranno essere accorpate per la costituzione di unico punto vendita della stessa categoria merceologica. Potranno inoltre essere realizzati in supero alla superficie di vendita spazi tecnologici, di stoccaggio ed amministrativi di supporto alla suddetta attività.

Qualora vengano individuate superfici a destinazione commerciale, occorrerà definire gli spazi a verde, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento delle porzioni di edifici destinate ad attività commerciale ed almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. In mancanza di spazi liberi, dimostrata l'impossibilità di reperire in tutto o in parte tali aree, è ammissibile la stipula di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'utilizzo delle aree pubbliche collocate a contorno dell'ambito produttivo.

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

H	m 10,00
Q	60%
V1	0,05 mq/mq S.t.
P1	0,05 mq/mq S.t.
Percentuale del lotto a verde drenante.....	0,30 Sf
Ds	m 6,0
Dc	m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

Df m 10,0 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.

Art. 21 Ambiti D3 per impianti tecnologici e distributivi

In tali ambiti sono consentite solo le destinazioni d'uso indicate nelle tavole C2 e C3 di azionamento (centrale elettrica, centrale a biomassa, distributore di carburante) non è consentita la residenza stabile sia per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni.

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

If	1,5 mc/mq
H	m 9,8 salvo il caso di particolari esigenze tecniche
Ds	m 5,0
Dc	m 5,0
Df	m 10,0

CAPO II - SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 22 Aree E agricole

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

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

- E1 Aree agricole /produttive di fondovalle;
- E2 Aree agricole pedemontane e boschive;
- E3 Aree agricole di rilevanza paesaggistica.

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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 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 successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche.

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 sarà uguale all'esistente se riconoscibile, qualora tale condizione non sussista non potrà superare i 6 m. in colmo

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

Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale e l'uso del filo spinato, fili in genere sul fronte strada e a delimitazione della proprietà.

Ulteriori indicazioni sono contenute nelle singole norme di zona.

Terrazzamenti e muri di sostegno

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

In 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.

Art. 23 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole

Nelle zone agricole si perseguono i seguenti obiettivi:

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

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

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

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

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

- 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 200 da aree a destinazione residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato.

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

E' ammissibile un ampliamento una tantum della struttura e del numero dei capi purchè associata ad interventi tecnico-impiantistici migliorativi. In seguito a tali interventi migliorativi la distanza sopra riportata potrà essere ridotta fino ad un massimo del 50% e comunque non inferiore a m 150,00.

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

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

Le strutture agricole di allevamento non possono essere realizzate in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs. n.152/99 e dal D.Lgs. n. 258/00.

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

- Non sono ammessi gli allevamenti intensivi di suini e pollame in genere.
- Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50.
- E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.
- Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione.
- Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

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

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 2,50 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 P.R.G. e quelle previste dai Piani di assestamento forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; nelle zone E è vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata. E' ammessa la realizzazione, lungo il confine di proprietà, di uno slargo per la sosta privata, definito da muri in pietra e pavimentazione in blocchi cavi di calcestruzzo e/o in plastica che consentano il rinverdire del suolo, per una superficie massima di mq 20,00 per ogni unità abitativa; è ammessa la formazione di tracciati viari mediante la posa di elementi prefabbricati e/o fondi che garantiscano la permeabilità dell'area. La realizzazione di tali percorsi è consentita esclusivamente per dare accesso alle singole realtà edificate dislocate sul territorio comunale.
- 4) intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati;
- 5) creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
- 6) esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- 7) costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- 8) effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione (seguire comunque le disposizioni della Autorità Sanitaria - relative alla composizione chimica e organica delle acque - e le Leggi e i Regolamenti igienico - sanitari vigenti); per facilitarne la lettura si riportano per esteso le norme sanitarie vigenti:

- (a) ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 62/85 non possono essere attivati nuovi scarichi di categoria A in suolo e sottosuolo e corpi idrici nelle zone appartenenti al bacino idrogeologico dei laghi, delimitati nella fascia di un Km dalla linea di costa;
- (b) al di fuori di tale fascia di divieto assoluto sono ammessi esclusivamente in suolo o strati superficiali di sottosuolo nel rispetto sin dalla loro attivazione delle norme tecniche stabilite dalla Deliberazione 04.02.1977 del C.I.M.;
- (c) l'autorizzazione allo scarico dovrà essere subordinata a studio idrogeologico del sito atto a valutare l'idoneità del suolo a ricevere e smaltire i reflui e completato con lo studio delle falde acquifere presenti allo scopo di evitare danneggiamento delle caratteristiche delle acque di falda, soprattutto per quelle utilizzate a scopo idropotabile;
- (d) la Circolare 04.02.1977 detta le norme tecniche generali sugli impianti di smaltimento di nuova realizzazione;
- (e) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni con esclusione delle acque meteoriche;
- (f) i pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna con esclusione degli scarichi dei lavabi, bagni cucine e lavanderie;
- (g) le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni;
- (h) le vasche settiche di tipo Imhof caratterizzate dal fatto di avere comparti distinti per il liquame e il fango devono essere costruite a regola d'arte e mantenute in perfetta efficienza;
- (i) il liquame chiarificato potrà essere disperso nel terreno mediante subirrigazioni, pozzi assorbenti o sub irrigazioni con drenaggio opportunamente dimensionato (secondo lo schema allegato);
- (l) sono sempre ammessi impianti di depurazione previa approvazione da parte dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. e degli uffici Provinciali competenti per il territorio

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

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

9) Non è ammesso asportare e manomettere porzioni di pareti rocciose e fossili in esse intercluse, salvo che per motivi di ricerca scientifica dichiarati e autorizzati.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal Piano Regolatore Generale.

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

- la copertura sia in coppi tradizionali o in lastre di pietrame o in lamiera colore testa di moro;
- le facciate siano intonacate e dipinte con colori e tecniche tradizionali;

- vengano conservati gli elementi in pietra (portali, davanzali, contorni di finestre, sostegni alla vite, ecc.);
- i serramenti siano in legno con ante o griglie per oscurare i locali;
- eventuali essenze arboree circostanti vengano conservate e valorizzate.

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

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

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

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 o cemento a vista per murature e l'uso di pannellature prefabbricate;
- 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;
- 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.

Art. 24 Tipologie di intervento nelle zone agricole

Nelle zone E sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Tali opere dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni ed i parametri seguenti e 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 consentita solo nelle zone E1 ed E2 ed è finalizzata al miglioramento ed alla razionalizzazione dello sfruttamento delle risorse agro-forestali e per organizzare l'esercizio delle attività agrituristiche e escursionistiche, limitatamente ai seguenti tipi di insediamento:
 - a) edifici accessori a zone riservate a vivai, colture e giardini sperimentali;
 - b) edifici per allevamenti zootecnici in genere e per l'attività agricola con annessi fabbricati di servizio necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica ed agricola;
 - c) edifici esistenti per la residenza stagionale e l'attività agriturbistica;

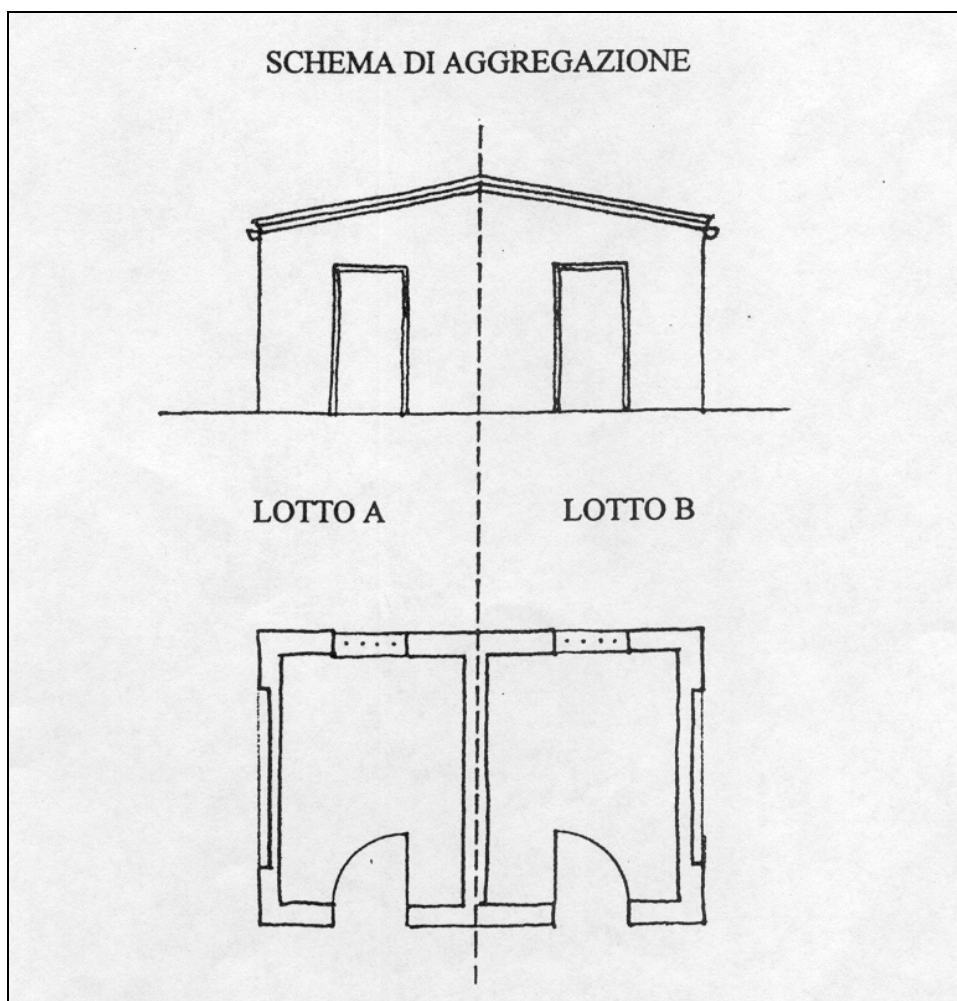
d) edifici accessori: al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo anche ai soggetti non aventi titolo ai sensi dell'art.59 della L.R. 12/2005 nelle zone E1 ed E2 sarà consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di m 5,00x4,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri :

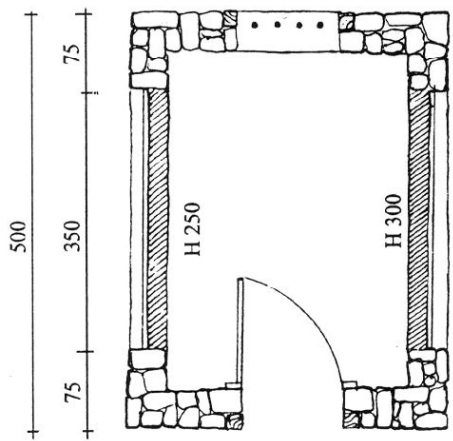
Dc m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Ds (secondo D.M. 01.04.1968 n° 1404) m 5,00 o 10,00
Df m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario

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

Di tali manufatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno schema di progetto che indica materiali, forme da adottare e tipologia di aggregazione, che è di seguito riportato e fa parte integrante delle presenti Norme. L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 2.000 nelle zone E1 e di mq 3.000 nelle zone E2. Per lotto minimo si intende il lotto di proprietà costituito anche da più mappali contigui.

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.

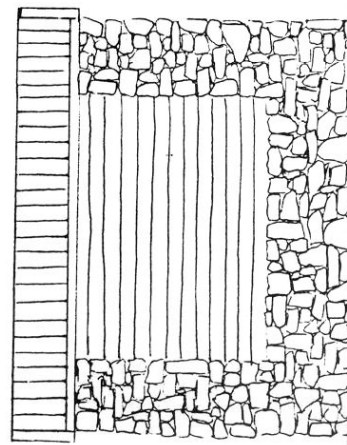




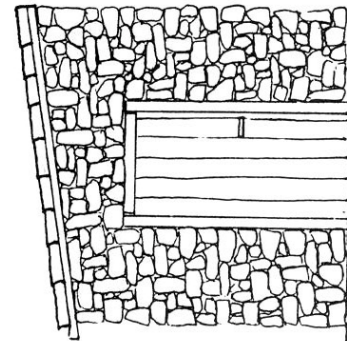
- Muratura raso pietra o intonacata al rustico (escluso balè), sfondato rivestito in legno mordenzato color noce nazionale.
- Copertura in legno con manto in coppi.
- Serramenti in legno e/o ferro.
- Marcia piede esterno in battuto di cls o acciottolato con profondità di cm 60 ed altezza massima di cm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

Dc.....m 1,5 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza con progetto unitario.
 Ds.....m 10,0

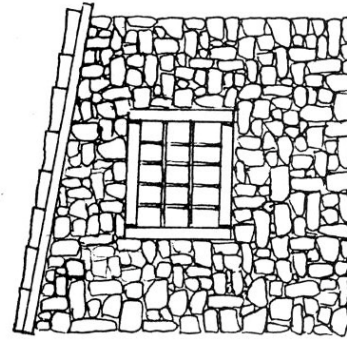
PIANTA



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO ANTERIORE



PROSPETTO POSTERIORE

Art. 25 Soggetti concessionari

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

- nuove costruzioni: esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio; ai i soggetti non in possesso dei requisiti di cui sopra, nelle zone E1 ed E2, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi agricoli come specificato nel precedente articolo;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, su edifici esistenti: anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio.

Art. 26 Aree E1 agricole

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo 22 delle presenti norme nel rispetto degli indici seguenti di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109:

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

If	0,03 mc/mq
H	m 7,5
Ds (secondo D.M. 01.04.1968 n° 1404)	minimo m 5,0
Dc	m 0,0 o 5,0
Df	m 0,0 o 10,0
Distanza dai confini di zona residenziale	m 20,0

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

b) per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q	10% Sf
H	m 7,5 ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.
Ds (secondo D.M. 01.04.1968 n° 1404)	m 20,0 - minimo m 5,0
Dc	m 0,0 oppure 10,0
Df	m 0,0 oppure 20,0

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

Distanza dai confini di zona	m 200,0
Distanza dai confini di zona	m 50,0 (per altre strutture)

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.

c) per le serre fisse:

Q 40% Sf
H m 4,00

d) 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 35% della SIp esistente per la residenza fino ad un massimo di mq 40,00 e al 30% della S.I.p. esistente per le attrezzature produttive, nei limiti di altezza e distanze di zona e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purchè nel limite del 80% della S.I.p. complessiva. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art.23 Prescrizioni particolari comma 8) e sottoposta a specifico parere A.S.L.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio preesistente e uniformarsi nell'uso dei materiali secondo le seguenti prescrizioni:

- le gronde devono essere in legno con sporgenza non superiore a cm 50;
- le pareti perimetrali dovranno essere in pietrame con finitura a rasapietra o, se realizzate con altro materiale, dovranno essere intonacate al rustico;
- per eventuali superfici ritinteggiate si prescrivono colori tenui a base di terre naturali;
- i serramenti saranno in legno con superfici trattate con impregnanti;
- eventuali delimitazioni di aree potranno essere individuate o da muretti in pietrame o da staccionate in legno;
- le pavimentazioni di spazi aperti di pertinenza dell'edificio dovranno essere realizzate con lastroni in pietra naturale o acciottolato;
- anche per le aree agricole si conferma l'esclusione dell'uso di materiali di cui all'art.15 delle presenti norme.

e) per le costruzioni esistenti in questa area ma non destinate ad usi agricoli, 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 35% della SIp esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui al punto a) e purchè non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T.

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

esistenti. E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali: 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 cinque. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

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

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione.

f) Per l'attività agrituristica:

- sono ammissibili interventi di nuova costruzione secondo i criteri della Legge Regionale 31.01.1992 n° 3 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 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione;

Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno con paletti conficcati direttamente nel terreno, senza cordolo di basamento, con staccionata continua:

- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,2 ed un arretramento di m 1,5 dalla carreggiata. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.
- Lungo i confini di proprietà con altezza massima di m 1,50 anche con l'uso di rete metallica e siepe con arbusti ad essenze locali.

E' vietato l'uso del filo spinato, fili in genere sul fronte strada e a delimitazione della proprietà.

E' vietata inoltre l'asportazione, la sostituzione e la manomissione di tutti i sostegni alla vite monolitici in granito; nuovi elementi dovranno avere un'altezza minima di m 2,00 fuori terra.

Al fine di salvaguardare la fruibilità dei luoghi si prescrive la formazione di eventuali depositi di letame ad almeno m 50,0 dal ciglio stradale.

Tipologie ed altezze di recinzioni diverse da quanto sopra previsto, potranno essere prese in considerazione solo se motivate da particolari esigenze produttive.

Art. 27 Aree E2 montane - boschive

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo precedente nel rispetto degli indici seguenti e di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109:

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

If	0,01 mc/mq con un massimo di mc 500
H	m 7,0
Ds (secondo D.M. 01.04.1968 n° 1404)	m 20,0 - minimo m 5,0
Dc	m 0,0 o 5,0
Df	m 0,0 o 10,0
Distanza dai confini di zona residenziale	m 20,0

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

b) per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q	2% Sf
H	m 7,0
Ds (secondo D.M. 01.04.1968 n° 1404)	m 20,0 - minimo m 5,0
Dc	m 0,0 oppure 10,0
Df	m 0,0 oppure 20,0

Distanza dai confini di zona m 150,0 (per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe: stalle, porcilaie allevamenti in genere, letamaie, ecc.)

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

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.

c) per le serre fisse:

Q	10% Sf
H	m 4,0

d) per le costruzioni esistenti, alla data di adozione del PGT; adibite all'uso agricolo sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 25% della Spl esistente per la residenza fino ad un massimo di mq 40,00 e non superiore al 20% della S.I.p. per le attrezzature produttive per adeguamento igienico sanitario e funzionale, purché non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T..

Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purché nel limite del 80% della S.I.p. complessiva. Detta variazione deve essere subordinata a quanto prescritto nell'Art.23 Prescrizioni particolari comma 8) e sottoposta a specifico parere A.S.L.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente e uniformarsi all'uso dei materiali. Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione.

e) Per l'attività agrituristica:

- sono ammissibili interventi di nuova costruzione secondo i criteri della Legge Regionale 31.01.1992 n° 3 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 31.01.1992 n° 3 ed al suo Regolamento di Attuazione.

f) Per le costruzioni esistenti in questa area ma non destinate ad usi agricoli, 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 20% della S.I.p. esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui al punto a)., purché non abbiano già usufruito di un ampliamento prima dell'adozione dell'attuale P.G.T..

Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti. E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a cinque. 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.

Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno con paletti conficcati direttamente nel terreno, senza cordolo di basamento, con staccionata continua:

- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,20 ed un arretramento di m 1,50 dalla carreggiata. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.
- lungo i confini di proprietà con altezza massima di m 1,50 anche con l'uso di rete metallica e siepe con arbusti ad essenze locali.

Art. 28 Aree E3 agricole di rilevanza paesaggistica

Comprendono le aree agricole di particolare valenza paesistico-ambientale, particolarmente rappresentative del contesto agrario di fondovalle (vigneti su terrazzamenti) recepite dalla *carta condivisa del paesaggio valore agroforestale e paesistico ambientale dei suoli* (Tavola A 3.g) del Documento di Piano, per la cui valorizzazione, finalizzata ad una fruizione paesistico-percettiva pregevole per il contesto agrario in cui si inseriscono, sono state introdotte le seguenti norme di tutela.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori – salvo le prescrizioni di cui ai commi successivi – per la costruzione di manufatti agricoli da collocare nelle zone E1 ed E2 secondo gli indici e le modalità descritte nei paragrafi precedenti.

Nelle zone agricole E3 di valenza paesistica sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche etc purchè correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclo pedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con la finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi.

Per tutte le costruzioni esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione.

Le ristrutturazioni dovranno rispettare i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente e uniformarsi all'uso dei materiali.

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.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, non potrà in ogni caso essere inferiore a m 150,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a cinque.

- Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno con paletti conficcati direttamente nel terreno, senza cordolo di basamento, con staccionata continua;
- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,20 ed un arretramento di m 1,50

dalla carreggiata. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.

- lungo i confini di proprietà con altezza massima di m 1,50 anche con l'uso di rete metallica e siepe con arbusti ad essenze locali.

Art. 29 Zone d'acqua e relative zone di rispetto

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30 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. 31 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. 32 Validità delle Concessioni Edilizie, dei Permessi di Costruire e dei Piani Esecutivi

Sono fatti salvi dalle prescrizioni contenute negli elaborati di P.G.T. e dalle presenti norme gli interventi in corso al momento dell'approvazione della Revisione stessa e precisamente:

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

I tecnici estensori

esine, marzo 2008