

comune di niardo

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano prorogato con D.C.C. n.14 del 29.05.2018

piano delle regole

norme tecniche di attuazione

pr b

settembre 2021

**variante n.1/2019** art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....  
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° ..... del .....

**pianificazione e coordinamento**

arch. claudio nodari

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

**rapporto preliminare e screening di incidenza ambientale**

dott. for. marco sangalli

aggiornamenti

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

**il responsabile  
del procedimento**  
geom. fabio bondioni

**il sindaco**  
ing. carlo sacristani

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

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

collaborazione

# VARIANTE N.1/2019

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PIANO DELLE REGOLE

#### Aggornate con Rettifiche 12.2015

#### Legenda

Parte eliminata dalla Variante 1/2019 a,b,c,d,e

Parte integrata dalla Variante 1/2019 a,b,c,d,e

### INDICE

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

#### GENERALITA'

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

#### CAPO II

#### NORME PROCEDURALI

Art.8	Modalità di attuazione del Piano delle Regole .....	pag.
Art.9	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione .....	pag.
	del lotto minimo .....	pag.
Art. 10	Edificazione in aree non contigue .....	pag.
Art. 11	Perequazione – Incentivazione- compensazione .....	pag.
Art. 12 -	Ambiti residenziali .....	pag.

## TITOLO II

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

#### CAPO I

##### SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 13	Zona A - Nucleo di antica formazione .....	pag.
Art.14	Criteri generali di intervento nel nucleo di antica Formazione .....	pag. 1
	Categoria A1 – Fabbricati di valore monumentale .....	pag.
	Categoria A2 - Fabbricati di valore storico – architettonico .....	pag.
	Categoria A3 - Fabbricati di interesse storico – testimoniale .....	pag.
	Categoria A4 – Fabbricati già' trasformati.....	pag.
	Categoria A5 – Fabbricati tipologicamente in contrasto con l'ambiente .....	pag.
	Categoria A6 – Strutture di epoche varie.....	pag.
Art.15	Zona B1 - Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio .....	pag.
Art. 16	Zona B2- Ambiti residenziali esistenti e di completamento .....	pag.
Art. 17	V.D.r. Ambiti residenziali a Volumetria Definita.....	pag.
Art. 18	Ambiti di trasformazione residenziali (P.A.r.-A.r.c) .....	pag.
Art. 19	Ambiti per attività terziarie .....	pag.
Art. 20	Zona T - Ambiti commerciali esistenti e di completamento .....	pag.
Art. 21	Ambiti di trasformazione commerciali (P.A.c – A.c.c) .....	pag.
Art. 22	Ambiti produttivi.....	pag.
Art. 23	Zona D1- Ambiti industriali e artigianali esistenti e di completamento.....	pag.
Art. 24	Zona D2 - Ambiti per attrezzature tecnologiche .....	pag.
Art. 25	Zona S.D.p. –Ambiti produttivi a superficie definita .....	pag.
Art. 26	Ambiti di trasformazione produttivi (P.A.p.-A.p.c- P.I.I.p) .....	pag.

#### CAPO II

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

Art. 27	Ambiti agricoli.....	pag.
Art. 28	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole .....	pag.
Art. 29	Soggetti concessionari .....	pag.
Art. 30	Zone E1- aree agricole di fondovalle .....	pag. 19
Art. 30 bis	Zone E1/1 Aree agricole di fondovalle di valenza paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato .....	pag. 21
Art. 31	Zone E2-Aree agro-pastorali e boschive (Parco Regionale dell'Adamello) .....	pag. 31
Art.32	Zone E3 – Aree agricole a tutela speciale (Parco Regionale dell'Adamello) .....	pag. 36
Art. 33	Zone d'acqua .....	pag.

## III TITOLO

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 34	Deroghe.....	pag.
Art. 35	Validità dei titoli abilitativi e dei Piani Esecutivi.....	pag.

## PARTE III – PIANO DELLE REGOLE

### TITOLO II

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

##### CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO

###### **Art.14 - Criteri generali di intervento nel nucleo 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) devono essere consoni ai caratteri storici, ambientali ed architettonici dello stesso.

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

E' viceversa prescritta l'eliminazione degli "elementi in contrasto" con il contesto urbano puntualmente segnalati all'interno delle schede di rilievo dei fabbricati.

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

Oltre a quanto sopra, ogni intervento di recupero deve rispettare quanto di seguito riportato ferme restando le specifiche all'interno delle singole categorie di fabbricato:

###### Facciate degli edifici

Relativamente alle facciate da tutelare indicate in modo specifico sulle tavole di rilievo del Nucleo di antica formazione è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti; per queste facciate, 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 deve tendere alla ricomposizione ed al recupero delle condizioni originali.

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

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

garantendo al contempo la loro chiara individuazione.

È vietata la chiusura di portici e loggiati (fatti salvi specifici interventi concordati con la Commissione per il Paesaggio) e l'eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale.

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

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

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

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

#### Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

- intonaco a base di calce finito al civile e malte preconfezionate per Centri Storici, con E' comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti degli edifici oggetto di recupero secondo una gamma, definita dall'Amministrazione Comunale, compresa fra le tinte pastello RAL dal 1013 al 1015 e dal 1000 al 1002 con tutte le gamme intermedie;
- 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, pietra fugata;
- rivestimenti con "pietra fugata" e finta pietra.

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

#### Decorazioni ed ornamenti di edifici

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

#### Edifici ed elementi vincolati

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici ed i beni di interesse storico e artistico vincolati ai sensi della normativa nazionale vigente. Gli interventi su tali fabbricati devono rispettare le

prescrizioni ed i dettami delle norme vigenti in materia nonché quanto espressamente definito nelle norme riferite alla specifica categoria di appartenenza; tali edifici sono classificati in categoria A1.

Beni tutelati ai sensi del T.U. 490/99 art.4 – D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- Chiesetta di S.Giorgio
- Chiesa degli Angeli Custodi
- Chiesa di S.Maurizio

Beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – ex L.1089/1939:

- Casa Taboni, via Sommavilla
- Casa natale del Beato Innocenzo (Centro Studi)
- Edificio in via Scavini
- Ex casa Poli (centro diurno per anziani)
- Cimitero
- Santella del Lazzaretto in località Gera
- Cappella votiva in località Crus
- Santella in località Portole

Si specifica che, anche in assenza di specifiche prescrizioni di tutela ai sensi della normativa vigente, sono da tutelarsi il contesto ambientale e paesaggistico degli edifici sopra elencati, in quanto elementi non disgiungibili.

#### Edifici ed elementi segnalati

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici e dei beni di interesse storico e artistico segnalati dal PTCP, dal SIRBEC (Sistema informativo Regione Lombardia) IDRA (Atlante Beni culturali Regione Lombardia) o in pubblicazioni di carattere storico artistico che il Piano intende valorizzare attraverso specifica norma di tutela. Gli interventi su tali fabbricati devono rispettare le prescrizioni ed i dettami delle norme riferite alle specifiche categorie di appartenenza; tali edifici sono classificati in genere in categoria A2-A3:

- Vecchia segheria in via Rasica – ponte Torrente Re
- Centrale idroelettrica
- Santella in località le Nese
- Santella in via Sommavilla
- Santella in via S.Obizio
- Santella in via Canonica
- Santella ex casa S.Costanzo
- Santella Splas
- Santella in località le Nese
- Santella Pozza
- Santella Cuda
- Santella Desome
- Santella Motta
- Santella Madonnina
- Santella Plagne
- Santella S.Giorgio
- Ponte Storico in Località Brendibusio

Si specifica che, anche in assenza di specifica individuazione cartografica del manufatto sulle tavole del PdR, lo stesso è da intendersi sottoposto alla normativa della categoria A2. Sono inoltre da tutelarsi il contesto ambientale e paesaggistico degli edifici sopra elencati, in

quanto elementi non disgiungibili.

#### Negozi e Locali storici

Non si rilevano sul territorio comunale Negozi e locali storici in attuazione della D.G.R. 20 gennaio 2009 n.8886. La verifica è stata effettuata sulla base del Sesto provvedimento anno 2010 (Decreto Dirigente unità organizzativa n.5917 del 14 giugno 2010).

Spetta all'Ufficio Tecnico comunale la continua verifica/aggiornamento di tale elenco e l'eventuale applicazione della D.G.R. richiamata.

#### Elementi e manufatti isolati

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

Sono ammessi la demolizione o lo spostamento di muri in pietra solo in caso di interventi di pubblico interesse. In particolare i muri da tutelare, puntualmente segnalati sulle tavole di PGT, possono essere anche interessati da interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (secondo la tipologia originaria) anche in posizione arretrata, solamente nel caso di comprovate problematiche di tipo statico.

#### Aree inedificate

Le aree inedificate comprese nei nuclei di antica formazione sono state rilevate e catalogate per tipologia di pavimentazione sulla tavola pr3b "Nucleo di antica formazione: elementi architettonici ed utilizzo degli spazi liberi"; esse devono rimanere libere dall'edificazione fatte salve specifiche esigenze dell'Amministrazione Comunale finalizzate in particolare alla realizzazione di Parcheggi pubblici.

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.

Sono vietate pavimentazioni di spazi esterni in ceramica o cotto, gres o simili, elementi autobloccanti in cls, conglomerati bituminosi, materiali con finitura lucida, calcestruzzo.

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.

Non è ammessa la realizzazione di scale esterne all'edificio (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza).

### Parametri igienico sanitari

Qualora vengano proposti interventi edilizi comprendenti la demolizione dei solai interni, l'altezza minima dei locali abitativi dovrà rispettare il parametro igienico-sanitario pari a m 2,70.

In tutti gli altri casi, ove non venga realizzata la demolizione dei solai, le altezze potranno rispettare i seguenti valori minimi:

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

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

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

L'applicazione dei parametri di riferimento sopra riportati può avvenire purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente.

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso verso la residenza comporta il rispetto dei parametri relativi alle nuove costruzioni.

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

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

### Recupero abitativo dei sottotetti

La possibilità del recupero dei sottotetti con sopraelevazione, è consentita solo per gli edifici di categoria A4-A5 per i quali è ammissibile un sovrizzo solo della linea di gronda fino ad un massimo di cm 40,00. Tale variazione può avvenire solo fino al raggiungimento della pendenza minima della falda pari al 30% e con il consenso delle proprietà confinanti anche se separate da strade (con distacchi inferiori a m10,00).

Per i fabbricati appartenenti alle categorie A1-A2-A3 è ammesso il recupero abitativo del sottotetto solo in assenza di sopraelevazioni anche parziali delle coperture in quanto la modifica del rapporto volumetrico storicizzato comporta la perdita di riconoscibilità ed identità architettonica degli stessi edifici.

Il recupero abitativo del sottotetto può avvenire in generale purché non vengano modificate le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento.

E' ammessa la realizzazione di abbaini purché integrati nella copertura: la tipologia dell'abbaino deve cioè avere la doppia falda che si raccorda, senza soluzione di continuità, con la falda del tetto. E' ammissibile la formazione di terrazzi in falda attraverso la formazione di tasche nella copertura; la superficie massima di tali tasche non può essere superiore al 10% della Slp del sottotetto oggetto di recupero.

### Impianti tecnologici

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

Se non è evitabile il posizionamento in facciata dei contatori, essi devono 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..

L'eventuale installazione di impianti solari e fotovoltaici deve avvenire con elementi integrati nella copertura o adagiati alla stessa (con medesima pendenza e aderenza dei manufatti). Non è ammessa la collocazione di serbatoi per l'accumulo dell'acqua sulle coperture, sulle facciate o in parti dell'edificio visibili. L'installazione di tali impianti è comunque ammessa solo a carico delle coperture degli edifici non appartenenti alle categorie A1-A2-A3.

In tutti gli interventi di ristrutturazione è prescrittiva la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
- il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
- l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate).

### Finestre

Le nuove finestre devono rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti. Negli edifici intonacati le spalle e le architravi delle nuove aperture devono 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 appartenenti alla tradizione locale di sezione non inferiore a cm 8 e con finitura non levigata.

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

### Serramenti

I serramenti devono essere in legno o ferro a disegno tradizionale; **è ammesso l'utilizzo di serramenti in PVC e alluminio purché con finitura simil-legno.**

E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre aventi originariamente serramenti a due ante: nella porzione vetrata è ammesso l'utilizzo dell'anta unica purché sia presente un profilo centrale che consenta dall'esterno la lettura della doppia partizione; è vietato l'utilizzo dell'anta unica per gli elementi oscuranti.

I serramenti devono essere trattati con colori legno 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, trattati con colori opachi e tonalità scura. **E' ammesso l'utilizzo di serramenti in PVC e alluminio purché con finitura simil-legno.**

Sono ammessi i serramenti o portoni ad apertura sezionale o di tipo scorrevole purché lo scorrimento non avvenga all'esterno delle facciate e solo 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); in presenza di pendenze ridotte è ammesso l'utilizzo di manti in lamiera sagomata finto coppo e color coppo;
- gronde in legno con elementi in vista o a cornicione;
- canali di gronda in rame, o lamiera preverniciata di colore scuro a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, rasapietra, intonacati come il resto dell'edificio o in rame.

La sagoma dei tetti deve rimanere inalterata rispetto all'esistente: non sono ammesse coperture piane.

Per fabbricati che hanno già subito profonde trasformazioni, appartenenti esclusivamente alle categorie A4-A5-A6 è ammesso un ri-ambientamento delle coperture (ossia del tetto comprensivo della struttura portante) come da indicazioni della Commissione Paesaggio.

E' ammessa la realizzazione di lucernari complanari alla falda.

E' ammessa la realizzazione di abbaini come da specifiche per le singole categorie di fabbricato.

E' ammissibile la formazione di terrazzi in falda attraverso la formazione di tasche nella copertura come da specifiche per le singole categorie di fabbricato; la superficie massima di tali tasche non può essere superiore al 10% della Slp del sottotetto oggetto di recupero.

Eventuali limitazioni sono specificate all'interno delle singole categorie di fabbricato.

Con la realizzazione di vani ascensore, è ammessa la modifica della copertura in corrispondenza del collegamento del vano stesso al sottotetto solo per il volume extra corsa.

La struttura della copertura deve essere realizzata secondo la seguente casistica:

1. legno con sezione circolare o rettangolare;
2. latero-cemento con sporti in legno;
3. legno e ferro con sporti in legno.

## Tamponamento di muri perimetrali

Tra i fabbricati rilevati in Centro Storico risulta molto diffusa la presenza di aperture, spesso di forma irregolare, poste nelle porzioni di muratura di facciata nei sottotetti (destinati un tempo a fienile).

La loro eventuale chiusura deve essere realizzata in muratura (con la formazione di sfondato), in legno o con eventuali vetrate. Il disegno del tamponamento deve rispettare forme semplici e regolari con eventuali riquadrature omogenee.

## Interventi particolari

- Le insegne relative ad attività commerciali devono essere contenute nella luce della vetrina ed essere realizzate nel rispetto di quanto eventualmente prescritto dal regolamento Edilizio comunale. Sono vietate insegne a cassonetto.
- E' vietata la realizzazione di balconi e ballatoi su facciate a filo strada o su facciate che si fronteggiano a meno di m 10,0, salvo che per le facciate che si attestano su cortili di proprietà privata. Si precisa che la presenza di strade pubbliche interposte tra i singoli fabbricati non consente la deroga a tale distanza.
- E' vietata la formazione di parapetti e frangisole in alluminio o grigliati.
- E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale. E' obbligatoria la conservazione ed eventuale ricostruzione di muri di recinzione in pietra nel rispetto di tecniche e tipologie della tradizione locale.

- E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di rilievo particolareggiato.
- Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra di valore storico devono essere mantenuti: è ammessa la sostituzione delle parti degradate secondo le modalità sopra riportate.
- E' ammessa la realizzazione di vani ascensore finalizzata al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente. Tali strutture possono essere collocate all'esterno dei fabbricati in Centro storico, ma in aderenza agli stessi e nel rispetto delle distanze definite da Codice Civile.
- Non è ammessa la realizzazione di scale sterne al fabbricato (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza);
- Nel caso in cui, negli interventi di recupero dei fabbricati in centro storico, si registrasse il crollo parziale o totale di particolari strutture architettoniche (pareti perimetrali, volte, gradinate in pietra, architravi e piedritti di porte e finestre ecc) le stesse devono essere ripristinate.
- Sulle strutture edilizie allo stato di rudere, regolarmente edificate, sono consentiti interventi di ricostruzione entro i limiti della sagoma preesistente dove questa sia ancora riconoscibile o qualora la sua consistenza possa essere inequivocabilmente documentata. L'altezza massima, quando non individuabile dalla struttura dell'edificio non dovrà superare m 4,60 in gronda e m 6,00 in colmo. La ricostruzione dei ruderi deve rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione locale.

#### Documenti da allegare alle richieste di Titolo Abilitativo per interventi in Centro Storico

Le richieste per il rilascio di titolo abilitativo deve essere corredate dai seguenti elaborati:

- a) Stralcio degli elaborati di PGT relativi agli immobili interessati dal progetto (schede di rilievo, tavole del PdR);
- b) Documentazione fotografica a colori rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse, con indicazione dei punti di ripresa. Per gli immobili di grado A1-A2-A3 o in presenza di locali voltati e/o di elementi interni di particolare interesse, la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni. Per tutte le categorie di fabbricato la documentazione fotografica deve riguardare tutti i locali posti al Piano terra ed al Piano interrato con particolare riferimento ai sistemi di copertura dei locali stessi;
- c) Rilievo dello stato di fatto costituito da planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze, piante di tutti i piani, compreso il sottotetto e la copertura; sezioni riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio; prospetti di tutte le facciate. Il rilievo deve essere compiutamente quotato e riportare dettagliate indicazioni dei materiali rilevati;
- d) Progetto costituito da planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze, piante di tutti i piani, compreso il sottotetto e la copertura; sezioni riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione del dell'edificio; prospetti di tutte le facciate. Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale. Simulazione fotografica dell'intervento . Sul progetto dovranno essere riportati la descrizione dei materiali e i dettagli relativi alle finiture;

- e) Per gli edifici di grado A1-A2-A3 relazione descrittiva dello stato di fatto e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).

Nel caso di richiesta di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati relativamente alle sole parti interessate.

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

Appartengono a questa categoria gli immobili di maggior interesse storico, architettonico o testimoniale interessati da specifico vincolo di tutela ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze attraverso il recupero conservativo degli esterni, degli interni e del contesto previo parere della Soprintendenza.

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

Sono vietati i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano l'identificazione del nuovo intervento;
- formazione di nuovi balconi, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- eliminazione di balconi e scale esistenti (fatte salve specifiche deroghe derivanti da parere della Commissione del Paesaggio finalizzate all'eliminazione di elementi in contrasto con il Centro storico);
- realizzazione di nuove aperture e modifica delle esistenti, scale esterne all'edificio e/o addossate alle pareti dello stesso (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza);
- chiusura di portici e loggiati (fatte salve specifiche deroghe derivanti da parere della Commissione del Paesaggio).

Nel caso di richiesta di mutamento della destinazione d'uso tradizionale per tali edifici è preferibile una destinazione finalizzata all'utilizzo pubblico; sono comunque ammesse destinazioni compatibili con le caratteristiche dell'edificio e con la sua salvaguardia e valorizzazione.

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

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- recupero conservativo di tutte le facciate; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- rifacimento delle coperture, che devono mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- interventi di demolizione e ricostruzione interna al fabbricato nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;
- variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm. rispetto alla posizione preesistente, e di variazione della posizione dei tavolati divisorii (variazioni che non comportino un'alterazione dello schema tipologico dell'edificio); tali modifiche non devono comportare variazioni a carico delle aperture, dei prospetti e non devono interessare (intercettare) i vani delle aperture stesse; dette variazioni non sono ammissibili in ambienti di particolare pregio: in presenza cioè di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc..
- riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico titolo abilitativo.
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue/in contrasto rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il ri-ambientamento degli elementi in contrasto.

Sono vietati i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- formazione di pensiline, tettoie;
- ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano l'identificazione del nuovo intervento;
- realizzazione di scale esterne all'edificio e/o addossate alle pareti dello stesso (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza).
- modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati (fatte salve specifiche deroghe in seguito a parere della Commissione del Paesaggio) e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale;
- formazione di terrazzi in falda e di abbaini.

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione e contestuale ricostruzione solo di parti di edificio non significative e comunque nel rispetto del volume esistente.

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

V max.....	non superiore alla densità preesistente
H max.....	non superiore all'esistente
Ds .....	uguale alla distanza preesistente
Dc .....	1,5 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df .....	3,0 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza

Gli interventi di ricostruzione non devono comunque diminuire le distanze intercorrenti da confini e fabbricati.

Per gli interventi di fedele ricostruzione non valgono gli indici riportati.

- recupero conservativo di tutte le facciate; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- formazione di nuove aperture, solo ove necessario e limitatamente all'integrazione delle aperture esistenti nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e delle forme e

dimensioni delle aperture originarie nelle porzioni di edificio non prospettanti spazi pubblici;

- eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- rifacimento delle coperture, che devono mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti;
- formazione di lucernari complanari alla falda e realizzazione di abbaini, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- interventi di demolizione e ricostruzione interna nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;
- variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm. rispetto alla posizione preesistente, e di variazione della posizione dei tavolati divisorii (variazioni che non comportino un'alterazione dello schema tipologico dell'edificio), purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture, dei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse; dette variazioni non sono ammissibili in ambienti di particolare pregio: in presenza cioè di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc..
- riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue/in contrasto rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

Sono vietati i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione totale dell'edificio;
- formazione di pensiline, tettoie;
- ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento;
- realizzazione di scale esterne all'edificio e/o addossate alle pareti dello stesso (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza) ;
- realizzazione di logge, balconi e porticati ;
- modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati (fatte salve specifiche deroghe in seguito a parere della Commissione del Paesaggio) e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale;
- formazione di volumi tecnici emergenti.

Nel caso in cui, in seguito al rilievo dettagliato del fabbricato, emergessero elementi architettonici, artistici e tipologici di particolare pregio, è possibile il passaggio di categoria da A3 ad A2: tale valutazione deve avvenire a cura della Commissione edilizia/del paesaggio.

Nel rispetto degli ambienti interni significativi e degli elementi di valore storico ed architettonico, sono ammessi interventi di adeguamento igienico che non comportino

umento di volume e lascino inalterata la sagoma planialtimetrica (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

#### **Categoria A4 – FABBRICATI GIA' TRASFORMATI**

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- sostituzione delle strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentale; deve essere garantito il mantenimento delle murature perimetrali per le quali è ammissibile la soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle partiture originarie delle facciate;
- demolizione e contestuale ricostruzione solo di parti di edificio non significative e comunque nel rispetto del volume esistente.

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

V max.....	non superiore alla densità preesistente
H max.....	non superiore all'esistente
Ds .....	uguale/non inferiore alla distanza preesistente
Dc .....	1,5 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df .....	3,0 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza

Gli interventi di ricostruzione non devono comunque diminuire le distanze intercorrenti da confini e fabbricati.

Per gli interventi di fedele ricostruzione non valgono gli indici riportati.

- 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.
- rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta, la sagoma e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto, terrazzi in falda per una superficie massima pari al 10% dei locali di sottotetto ed abbaini;
- interventi di demolizione e ricostruzione interna con mantenimento delle eventuali volte esistenti e degli spazi interni significativi;

- realizzazione di nuovi balconi purché siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali;
- riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

Sono vietati i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione totale dell'edificio;
- formazione di pensiline, tettoie;
- realizzazione di scale esterne all'edificio e/o addossate alle pareti dello stesso (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza);
- chiusura di logge, balconi e porticati (fatte salve specifiche deroghe derivanti da parere della Commissione del Paesaggio), eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale;
- formazione di volumi tecnici emergenti.

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

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

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione;

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

V max .....	non superiore alla densità preesistente
H max.....	non superiore all'esistente
Ds .....	uguale/non inferiore alla distanza preesistente in presenza di continuità di facciata con altri edifici
Dc .....	1,50 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df .....	3,00 m o 0,0 m per costruzioni in aderenza

Gli interventi di ricostruzione non devono comunque diminuire le distanze intercorrenti da confini e fabbricati.

Per gli interventi di fedele ricostruzione non valgono gli indici riportati.

- soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- rifacimento delle coperture anche con forme diverse, in conformità alle tipologie generali del luogo, a parità di volume, con pendenza delle falde uniforme agli edifici limitrofi e con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto, terrazzi in falda e di abbaini;
- realizzazione di nuovi balconi purché siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali.
- riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

Sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di pensiline, tettoie, coperture piane e corpi aggettanti.
- realizzazione di scale esterne all'edificio e/o addossate alle pareti dello stesso (fatte salve quelle dovute per adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza).

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

E' quindi richiesto uno studio di contestualizzazione planivolumetrica esteso agli edifici adiacenti e che riguardi: sagoma planivolumetrica, altezza delle fronti con schemi compositivi delle facciate, uso dei materiali, sistemazione degli spazi di pertinenza.

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

### **Categoria A6 – STRUTTURE DI EPOCHE VARIE**

Autorimesse: relativamente ai box parzialmente interrati o fuori terra, regolarmente autorizzati/realizzati con tale destinazione, individuati in cartografia, sono ammesse la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzata al miglioramento del manufatto nel contesto storico; è consentito inoltre anche l'intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso. La ristrutturazione edilizia deve rispettare i criteri generali di edificazione nei nuclei di antica formazione, di cui ai paragrafi precedenti, nell'uso dei materiali e nell'inserimento architettonico.

Strutture recuperabili: relativamente alle strutture accessorie alla residenza, regolarmente realizzate/autorizzate con tale destinazione, individuate in cartografia, sono ammesse la demolizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzata al miglioramento del manufatto nel contesto storico; è consentito inoltre anche l'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la residenza. La ristrutturazione edilizia deve rispettare i criteri generali di edificazione nei nuclei di antica formazione, di cui ai paragrafi precedenti, nell'uso dei materiali e nell'inserimento architettonico.

### **Piani Esecutivi**

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti sottoposti a Piano Esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Programmi di recupero urbano, Programmi integrati di

recupero ecc.), il Piano si attua mediante tutti i modi di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, secondo le norme specifiche definite dai PA e nel rispetto degli indici seguenti, fatti salvi i vincoli presenti sui singoli fabbricati. Gli interventi a carico dei singoli edifici sono quindi identificabili all'interno delle singole categorie di appartenenza.

V max .....	non superiore alla densità fondiaria dell'intero ambito progettato
P1 .....	si veda PdS
H max .....	non superiore all'altezza dei singoli fabbricati
Ds min.....	uguale/non inferiore all'esistente
Dc .....	1,50 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df .....	3,00 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

Gli interventi di ricostruzione non devono comunque diminuire le distanze intercorrenti da confini e fabbricati.

Per gli interventi di fedele ricostruzione non valgono gli indici riportati.

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

#### **Art.15 - Zona B1 - Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 6 delle NTA del DdP. In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio diretto secondo i seguenti indici:

If .....	0,50 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	10,50 m
Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,00 m o 0,00 m per costruzioni in aderenza
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m, per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde .....	35%

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

P1 .....

V1 .....

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT è consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde (ma comunque non portando riduzioni alla superficie filtrante esistente), purchè su tali volumi siano riportati almeno cm 60,00 di terreno vegetale; parimenti sarà consentito il completamento in altezza fino ai limiti di zona e senza diminuire le distanze e distacchi qualora siano inferiori ai valori indicati dalla norma di zona.

### **Art. 16 - Zona B2- Ambiti residenziali esistenti e di completamento**

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art.6 delle NTA del Ddp.

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

If .....	0,33 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	10,00 m
Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
P1 .....	come da PdS
V1 .....	come da PdS
Percentuale del lotto a verde .....	35%

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: sono quindi vietate in tale area le autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT sarà consentito trasferire nel sottosuolo i volumi accessori costruiti secondo le norme precedentemente in vigore, anche interessando la parte di lotto a verde (ma comunque non portando riduzioni alla superficie filtrante esistente), purché su tali volumi siano riportati almeno cm 60,00 di terreno vegetale; parimenti sarà consentito il completamento in altezza fino ai limiti di zona e senza diminuire le distanze e distacchi qualora siano inferiori ai valori indicati dalla norma di zona.

Nelle aree di pertinenza delle unità abitative 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 Superficie filtrante minima e dei seguenti parametri:

Dimensione massima 3,00 m x 4,00 m esterna.

H max .....	2,50 m in colmo
Dc .....	1,50 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza
Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Df .....	3,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza

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 (si veda schema grafico all'interno dell'art. 27 delle NTA del PdR per ambiti agricoli).

Per i manti di copertura di questi manufatti è ammesso l'utilizzo di manti di copertura in lamiera sagomata finto coppo e color coppo.

L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno libero da edificazioni, a contorno del fabbricato principale (appartenente alla zona B2) di mq 600 per ogni unità abitativa.

Non sono ammessi interventi che modifichino la tipologia proposta dall'Amministrazione Comunale con l'aggiunta ad esempio di tettoie, porticati etc. E' viceversa ammessa la realizzazione di coperture a singola falda.

#### Norme particolari

Per l'ambito posto in località Crist contornato con specifico segno grafico “\* \* \* \* \*” è ammesso l'insediamento delle attività commerciali secondo le quantità già definite con Pratica Edilizia già in corso. Sono fatti salvi gli indici ed i parametri definiti nelle presenti norme di zona.

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

### Art. 30 – Zone E1- aree agricole di fondovalle

Comprendono i terreni di interesse zootecnico, i terreni viticolo frutticoli e i pascoli arborati posti sul fondovalle.

In queste aree sono consentite le opere definite negli artt. 27-28-29 con le seguenti specifiche.

Per ogni intervento a carico di fabbricati realizzati ai sensi della L.R. 93/80 devono essere sempre verificati i vincoli derivanti dalla normativa stessa.

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

#### nuovi interventi per la residenza dell'imprenditore agricolo:

If.....	0,03 mc/mq
V max edificabile.....	S <sub>lp</sub> max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	7,50 m
Ds min.....	20,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,0 m o 0,0 m
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m

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

#### nuovi interventi per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q .....	5% Sf
Q (per la realizzazione di serre) .....	20% Sf
H .....	7,50 m
H (per la realizzazione di serre) .....	4,50 m

Le altezze sopra riportate non riguardano impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.

Ds min.....	20,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade.
Dc .....	10,0 m oppure 0,0 m
Df .....	20,0 m oppure 0,0 m

Nuovi interventi per la realizzazione di fabbricati accessori: come definito dall'art.27 delle presenti NTA.

Come previsto dall'articolo 62 della L.R.12/2005 e s.m.i. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono consentiti anche ai soggetti non aventi il titolo di cui all'art.60 comma 1 della LR12/2005.

In particolare ai sensi dell'art.40ter della LR12/2005 e s.m.i. "Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma

8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. “

Gli interventi sono ammessi sia previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, che nel rispetto di quanto sopra specificato. E sono di seguito descritti.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano adibite all'uso agricolo (riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 comprendenti gli edifici censiti come allevamenti/stalle rappresentati in cartografia di piano con simbolo a rombo “◆”), nel caso di saturazione dell'indice di copertura calcolato sull'intera superficie aziendale, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% del Slp/Volume esistente, nei limiti delle distanze e degli altri parametri di zona.

Per le costruzioni esistenti in questa area alla data di adozione del presente Piano ad uso residenziale, (non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005), contrassegnate sulle tavole di Piano con asterisco “\*”, per tutte le superfici, indipendentemente dalla loro parziale destinazione d'uso, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 15% del volume esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti delle distanze e degli altri parametri di zona.

Tale bonus volumetrico comporta il rispetto dei parametri sopra specificati e l'individuazione delle aree a parcheggio come definito dall'art.7 del PdS.

Per le costruzioni esistenti in questa area alla data di adozione del presente Piano ad uso rurale, (non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005), per tutte le superfici, indipendentemente dalla loro parziale destinazione d'uso, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti delle distanze di zona; non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purché nel limite del 20% del volume complessivo esistente e fino ad un massimo di mq 50,00.

Per le costruzioni esistenti in questa area alla data di adozione del presente Piano adibite ad altri usi rispetto a quanto sopra elencato, (non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005), per tutte le superfici, indipendentemente dalla loro parziale destinazione d'uso, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro per adeguamento igienico-sanitario o funzionale, nei limiti delle distanze di zona e con il mantenimento delle destinazioni esistenti; è ammesso il cambio d'uso per le destinazioni ammissibili in zona agricola nonché il cambio d'uso verso la residenza per una superficie complessiva massima di mq 150,00 nei limiti delle distanze e degli altri parametri di zona.

Il cambio d'uso comporta l'individuazione delle aree a parcheggio come definito dall'art.7

del PdS.

Per l'attività agrituristica: sono ammissibili interventi definiti dalla Legge Regionale 05.12.2008 n.31 e s.m.i. 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 manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 e s.m.i. ed al suo Regolamento di Attuazione;
- per interventi finalizzati all'apertura di attività agrituristica in edifici esistenti (con qualunque destinazione) alla data di adozione del presente Piano sono ammessi interventi di incremento del 30% della Slp per adeguamento igienico-sanitario e funzionale; nel caso in cui la destinazione dell'edificio esistente sia legata all'attività agricola, la stessa deve essere mantenuta.
- per interventi finalizzati al potenziamento di attività agrituristiche e turistico ricettive esistenti è ammesso l'incremento del 20% della Slp delle strutture esistenti alla data di adozione del presente piano.

Gli interventi sopra descritti (per l'attività agrituristica) devono essere disciplinati da una convenzione che preveda l'impegno del mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per almeno 10 anni. I locali soggetti a ristrutturazione ed ampliamento ai sensi del presente articolo saranno registrati in un elenco comunale a disposizione dei potenziali utenti.

Ogni incremento volumetrico sopra descritto è ammissibile purché i fabbricati interessati non abbiano già usufruito di un ampliamento (extra ammissibile) prima dell'adozione dell'attuale PGT.

#### **Art. 30 bis - Zone E1/1 Aree agricole di fondovalle di valenza paesistico ambientale e di rispetto dell'abitato**

Comprendono le aree agricole di pianura già diffusamente edificate a monte della strada provinciale, le aree agricole interstiziali delle zone urbane consolidate di PGT (assumendo in questi casi valore di verde privato), nonché spazi di pertinenza di fabbricati a volte anche non definite da aree verdi.

Tali zone costituiscono il tessuto connettivo tra l'ambiente rurale e l'urbano e rappresentano sostanzialmente ambiti non soggetti a trasformazione edificatoria. E' vietata qualsiasi nuova costruzione e trasformazione dell'ambiente naturale esistente ad esclusione delle opere funzionali agli usi delle costruzioni esistenti e di quanto di seguito precisato.

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

- la nuova residenza e relative destinazioni compatibili (art. 6 delle N.T.A. del Documento di Piano) ad esclusione del cambio d'uso verso la residenza delle realtà edificatorie esistenti non contrassegnate con simbolo a rombo "◆";
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 6 delle N.T.A. del Documento di Piano); nello specifico in tali ambiti sono ammesse le attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, vendita e prima conservazione dei prodotti dell'azienda. Non sono ammissibili le attrezzature per la prima conservazione con trasformazione dei prodotti dell'azienda e per l'allevamento di animali, la residenza destinata al personale addetto e le attrezzature

connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, locali per la lavorazione, la conservazione dei prodotti derivanti dall'attività agricola e florovivaistica. E' ammesso il recupero degli edifici esistenti per l'attività agrituristica ai sensi della L.R. 05.12.2008 n.31 e s.m.i. e per la vendita dei prodotti dell'attività agricola. In generale sono ammesse tutte le attività agricole di lavorazione, trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli frutto dell'attività agricola di coltivazione dei fondi praticata in loco (es. piccoli frutti, colture specializzate ecc) che non risultino moleste per emissioni odorigene e acustiche.

- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 6 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 6 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività di interesse generale (art. 6 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Si precisa inoltre che, ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie)(G.U. n. 220 del 20.09.1994, S.O. n. 129) gli allevamenti sono considerati industrie insalubri di prima classe e pertanto, in recepimento del Titolo II del regolamento Locale di Igiene Tipo, Capitolo 7, “...nel perimetro del centri edificati non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti .....; Gli insediamenti..... esistenti possono essere autorizzati a rimanere all'interno del perimetro del centro abitato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato”.

## INTERVENTI AMMESSI

Per ogni intervento a carico di fabbricati realizzati ai sensi della L.R. 93/80 devono essere sempre verificati i vincoli derivanti dalla normativa stessa.

Come previsto dall'articolo 62 della L.R.12/2005 e s.m.i. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono consentiti anche ai soggetti non aventi titolo di cui all'art.60 comma 1 della LR12/2005.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del presente Piano possono subire interventi di manutenzione e di ristrutturazione con ampliamento “una-tantum” non superiore al 20% della Slp/Volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente Piano non contrassegnate da simbolo a rombo “♦” è anche ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e verso le destinazioni ammissibili sopra elencate, del 100% della Slp nei limiti delle distanze di zona e con il mantenimento dei caratteri tipologici costruttivi e linguistici definiti per la zona.

Il cambio d'uso comporta l'individuazione delle aree a parcheggio come definito dall'art.7 del PdS.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

H max .....	7,50 m
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
P1 .....	12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/50 mq slp)
Ds min.....	20,0 m
salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	

Dc ..... 5,00 m  
Df ..... 10,0 m

Gli ampliamenti definiti nel presente articolo sono consentiti unicamente per i fabbricati che non abbiano già goduto della facoltà di ampliamento definito dagli strumenti urbanistici previgenti.

Eventuali cambi d'uso sono comunque subordinati alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 150,00.

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

Per ogni intervento per cui risulti indispensabile la presenza delle opere di urbanizzazione primaria, ne è prevista la realizzazione a totale carico del concessionario, ivi inclusi i costi degli eventuali e successivi adeguamenti che dovessero risultare necessari per urbanizzare l'area o la realizzazione delle opere igienico-sanitarie minime prescritte dagli Organi competenti (ASL); Il titolo abilitativo è subordinata alla loro realizzazione.

Locali accessori. Al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo è consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di m 3,00x4,00 esterna. L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

H max ..... 2,50 m in colmo  
Dc ..... 1,50 m oppure 0,00 m per costruzioni in  
aderenza  
Ds min ..... 20,0 m salvo diverse prescrizioni  
grafiche/diverse tipologie di strade  
Df ..... 3,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in  
aderenza

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 (si veda schema grafico all'interno delle NTA del PdR per ambiti agricoli). L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 3.000 da intendersi come sommatoria delle particelle contigue e di proprietà. Non è ammessa l'edificazione su lotti contigui derivanti da frazionamenti avvenuti dopo l'adozione delle presenti norme.

Non sono ammessi interventi che modifichino la tipologia proposta dall'Amministrazione Comunale con l'aggiunta ad esempio di tettoie, porticati etc. E' viceversa ammessa la realizzazione di coperture a singola falda.

Il manufatto deve essere preferibilmente collocato a ridosso di terrazzamenti esistenti, in zone depresse o nascoste e deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio tecnico. Sono inoltre da prevedere eventuali opere di mitigazione attraverso la posa di arbusti ed essenze sempreverdi.

Nelle aree E1/1 poste ai margini delle piste ciclo-pedonali è ammessa la realizzazione di aree verdi attrezzate per la sosta, il gioco e lo sport ed in generale manufatti che integrino la destinazione della zona e cioè chioschi, ristori, ripostigli per attrezzi di giardinaggio, servizi

igienici.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante specifico convenzionamento e concessioni temporanee; dette aree e strutture dovranno però essere assoggettate a servitù di uso pubblico. L'intervento privato sarà regolato da apposita convenzione fra ente/privato ed Amministrazione Comunale (si vedano servizi privati di uso pubblico).

#### Norme particolari.

Nelle aree individuate in quest'ambito con specifico segno grafico "X" sono ammessi i seguenti interventi e destinazioni particolari: lavorazione artigianale della pietra, deposito di legname.

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

Q .....	40 %
H .....	5,00 m
Ds min.....	20,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,0 m o 0,0 m
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m

Si prescrivono, inoltre:

- opere a verde di mitigazione verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli in genere.

#### **Distanze da ambiti ed edifici diversi**

Gli ampliamenti a carico delle attività del tipo impianti di trasformazione dei prodotti e similari, allevamenti e stalle contrassegnati sulle tavole di Piano da simbolo "♦", devono rispettare la distanza di m 150 da aree a destinazione residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato.

La distanza di m 150,00 è da intendersi quale distanza minima.

Gli edifici di allevamento 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.

La distanza tra le strutture agricole di allevamento ed i corpi idrici 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 s.m.i. e dal D.Lgs. n. 258/00.

Le nuove concimaie 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. 50,00 (R.L.I. Titolo III – Capitolo 10 art.3.10.4) e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, nonché a distanza non minore di m 10,00 dalle strade. Devono essere inoltre rispettate le disposizioni di cui all'Allegato IV capitolo 7 del D.Lgs.81/2008 "Requisiti dei luoghi di lavoro" e comunque senza diminuire le distanze esistenti qualora inferiori.

In particolare si specifica che ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie)(G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129) gli allevamenti sono considerati industrie insalubri di prima classe e pertanto, in

recepimento del Titolo II del regolamento Locale di Igiene Tipo, Capitolo 7, “...nel perimetro del centri edificati non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti .....; Gli insediamenti..... esistenti possono essere autorizzati a rimanere all'interno del perimetro del centro abitato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato”.

Nel caso di interventi di ampliamento a carico delle strutture esistenti contrassegnate sulle tavole di Piano da simbolo “◆”, finalizzati alla realizzazione di attività non comportanti contaminazione aerea odorigena o presenza anomala di insetti, devono essere rispettata le distanze da confini di zona residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato pari a 20,00 m.

La distanza tra la residenza dell'imprenditore agricolo/addetti ed i confini di zona residenziale, terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato non deve essere inferiore a m 10,00 m.

Nel caso di interventi di ampliamento a carico di edifici ad uso non agricolo (compreso il recupero abitativo del sottotetto) deve essere rispettata la distanza dalle concimaie e dalle strutture di allevamento come definita dal Regolamento Locale di igiene Tipo.

Per l'attività agrituristica: sono ammissibili interventi definiti dalla Legge Regionale 05.12.2008 n.31 e s.m.i. 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 manutenzione ordinaria e straordinaria e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 e s.m.i. ed al suo Regolamento di Attuazione.

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

### Tipologie edilizie per nuovi interventi e per interventi su fabbricati esistenti

Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettati i caratteri tipologici degli insediamenti tipici del paesaggio rurale locale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- la finitura delle pareti deve avvenire con l'utilizzo di intonaci colorati con colori tenui in tonalità pastello, pietra locale, legno;
- devono essere adottate coperture a falde;
- per i manti di copertura è consentito l'uso di tegole curve a canale in cotto (“coppi”) o di tegole in cotto “tipo coppo” o lastre in pietra o lastre in lamiera colore testa di moro o tegole di cemento “finta pioda” di colore grigio scuro;
- i serramenti devono essere in legno o ferro con finitura con vernice opaca con colori scuri e con eventuali ante o griglie per oscurare i locali;
- eventuali essenze arboree circostanti devono essere conservate e valorizzate.
- è obbligatoria l'introduzione di opere di compensazione e mitigazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e corsi d'acqua con piantumazione corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.
- è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato, rivestimenti in ceramica o marmo e pietra non appartenenti alla tradizione locale;
- è vietato l'uso di intonaci plastici continui.

### Infrastrutture per la Viabilità

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. è ammessa la realizzazione di nuove strade, l'ampliamento e la rettifica delle esistenti (pubbliche e private) esclusivamente all'interno dell'orizzonte del paesaggio antropico;
2. per le strade esistenti negli orizzonti superiori sono ammessi i seguenti interventi:

- Per le strade a libero transito sono ammessi interventi di manutenzione e per il mantenimento della sicurezza della circolazione;

- Per le altre strade sono ammessi interventi di manutenzione, ampliamento parcheggi.

E' ammessa in generale la realizzazione di piste tagliafuoco, di servizio antincendio e di servizio esclusivo delle attività selvicolturale e pastorale previste dagli specifici Piani di Settore. E' ammessa inoltre la realizzazione di brevi tratti di strade di accesso ad edifici esistenti che ne siano sprovvisti garantendone l'utilizzo pubblico per esigenze agro-silvo pastorali. Ogni intervento viabilistico dovrà prevedere l'utilizzo di tipologie costruttive che garantiscano il minimo impatto ambientale. L'ente gestore del Parco potrà definire eventuali opere di ripristino e mitigazione e quantificare l'indennità per eventuali danni ambientali ai sensi dell'art.56 delle NTA del PTC del Parco dell'Adamello.

### Edifici diroccati

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

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

La ricostruzione dei ruderi deve rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione agricola locale definiti nel presente articolo.

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la riedificazione dei ruderi, previa certificazione di conformità al PTCP Regionale del parco dell'Adamello ai sensi della L.R. 18/97 art.10, nel rispetto di quanto previsto dalle NTA del Parco dell'Adamello e nel rispetto delle norme generali riferite all'utilizzo di materiali per gli interventi all'interno del Parco;
- la ricostruzione dell'edificio deve avvenire nel rispetto del sedime esistente;
- l'altezza massima, quando non individuabile dalla struttura dell'edificio non dovrà superare m 4,60 in gronda e m 6,00 in colmo.

### Profilo altimetrico dei suoli e muri di contenimento

Al fine di garantire un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico deve sempre essere evitata l'alterazione della morfologia del suolo oggetto di trasformazione. A tale scopo i livellamenti su terreni in pendenza devono essere effettuati all'interno di una livelletta che congiunga gli estremi altimetrici del lotto attraverso la realizzazione di terrazzamenti che presentino le caratteristiche sotto riportate.

L'altezza massima dei muri a sostegno dei terrazzamenti, misurata dal piede d'imposta, non può superare m 2,00.

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve sempre avvenire in pietra locale a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco. La sommità degli stessi non può emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

## Recinzioni

La recinzione dei terreni è ammessa esclusivamente per comprovate esigenze di coltivazione, allevamento o a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle temporanee connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture devono essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50.

La recinzione deve essere collocata in posizione arretrata rispetto alle sedi viarie nel rispetto della distanza di m 3,00 dal limite della carreggiata stessa.

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, poste anche 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 devono essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine devono 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 delle stesse in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idrico 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 deve specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc..

Nelle aree boscate è vietata la realizzazione di qualunque tipologia di recinzione ad eccezione di quelle temporanee relative agli allevamenti nello specifico ambito da recintare.

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietato l'uso di recinzioni fisse;
- sono ammesse recinzioni temporanee per usi agro-silvo-pastorali, per preservare i monumenti naturali e per la sicurezza e l'incolumità pubblica;
- in attesa della definizione delle tipologie di recinzioni ammesse nel Parco questi interventi dovranno rispettare quanto previsto nel presente paragrafo.

## Tutori

Esclusivamente nelle aree E1-E2 è consentita l'installazione di tutori (sistemi di sostegno) per vigneti e frutteti e colture specializzate, preferibilmente realizzati in legno o pietra. E' ammesso anche l'utilizzo di tutori in ferro; è vietato l'utilizzo del calcestruzzo e di materiali plastici. In occasione del reimpianto di vigneti e frutteti i tutori in materiali diversi da quanto sopra elencato devono essere sostituiti. È ammesso l'uso di reti antigrandine purché di colore scuro.

### Cartelli indicatori

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

### Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

- intonaco a base di calce finito al civile, 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).

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 pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde devono essere recuperate.

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è obbligatorio mantenere o restaurare l'apparato decorativo esterno o singoli elementi decorativi;
- murature esterne in pietrame con eventuale intonaco rasa-pietra o completamente intonacate al rustico o semi-civile con malta di calce;
- non è ammessa la stilatura ribassata delle fughe.

### Impianti tecnologici

I contatori del gas e dell'energia elettrica devono essere collocati, ove possibile, all'interno degli androni o in posizione non percepibile visivamente.

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..

L'eventuale installazione di impianti solari e fotovoltaici deve avvenire con elementi integrati nella copertura o adagiati alla stessa (con medesima pendenza e aderenza dei manufatti). Non è ammessa la collocazione di serbatoi per l'accumulo dell'acqua sulle coperture, sulle facciate o in parti dell'edificio visibili.

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree E1/1, al fine di razionalizzare le reti tecnologiche esistenti, si prescrive l'interramento delle linee elettriche di bassa e media tensione.

### Gas Radon

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree E1/1 deve essere verificata l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;

### Norme igienico sanitarie

Ogni intervento avvenire nel rispetto dei parametri previsti dal R.L.I.T. della Regione

Lombardia. L'adozione di parametri diversi potrà essere applicata purchè le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari ( e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente). In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con trasformazione ad uso residenziale, dovranno essere rispettati i parametri per le nuove costruzioni. In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati verso destinazioni diverse da quella residenziale, si dovrà comunque garantire l'approvvigionamento idropotabile attraverso pubblico acquedotto. In mancanza di quest'ultimo il fabbricato dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico autonomo attraverso preventivi accertamenti analitici ed i dovuti adempimenti.

### Serramenti e inferriate

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

I serramenti devono 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.

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

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

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

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli apparecchi di oscuramento di vani finestre e porte devono essere realizzati con anta in legno naturale impregnato colore nero o grigio, o trattate con colori noce, grigio o grigio verde; è vietato l'uso di tapparelle.

### Coperture

E' prescritto l'uso di tetti a falde inclinate con manto in laterizio e cemento di colore cotto (tegole piane o curve) ed in lamiera colore testa di moro; canali di gronda in rame o lamiera preverniciata di colore scuro a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, raso-pietra, intonacati come il resto dell'edificio, in rame o lamiera colore testa di moro.

La sagoma dei tetti deve essere quanto più possibile regolare (a capanna o a padiglione).

Sono inoltre da rispettare le seguenti prescrizioni:

- 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.
- 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 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.

Per gli interventi compresi nel perimetro del Parco dell'Adamello devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i manti di copertura devono essere uguali agli esistenti o migliorativi;
- è da evitare l'uso di lastre lisce o ondulate di cemento o plastica, lastre di lamiera ondulate (è tuttavia ammesso l'uso di lamiera di acciaio, liscia di colore grigio scuro o testa di moro, o di rame), tegole o coppi con colori diversi dal grigio scuro o dal rosso cotto;
- i canali di gronda devono avere sezione semicircolare in lamiera di acciaio colorata grigio scuro o in rame.

#### Altre Prescrizioni particolari

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

- 1) eliminare o modificare in maniera sostanziale segni orografici. In particolare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione con obbligo di realizzare muri di sostegno in pietra a vista.
- 2) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico.
- 3) costruire nuove strade veicolari in zone boschive, salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di assestamento forestale; non è ammesso eliminare, interrompere o alterare le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e in ogni caso riportate nelle mappe catastali; nelle zone E è vietata inoltre la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano attinenti alla conduzione del fondo ed all'attività agricola insediata. È ammessa la realizzazione, lungo il confine di proprietà, di uno slargo per la sosta privata, definito da muri in pietra e pavimentazione selciato, per una superficie massima di mq 20,00 per ogni unità abitativa; è ammessa la formazione di tracciati viari mediante la posa di selciato o lastre in pietra che garantiscano la permeabilità dell'area.
- 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: è ammesso il deposito temporaneo di solo materiale di sterro previa autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che definirà tempi e modalità di ripristino;
- 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);
- 9) Non è ammesso alcuno scarico nella fascia di rispetto delle sorgenti utilizzate per la captazione dell'acqua potabile.
- 10) Per le case sparse/insediamenti isolati con meno di 50 abitanti equivalenti, non servite da pubblica fognatura, con recapito su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, è prescrittiva la preventiva autorizzazione Provinciale allo scarico, in applicazione di quanto previsto dal Regolamento regionale n.3/2006 e dalla D.G.R. n.8/2318 del 2006.

- 11) 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.
- 12) Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamento di materiali, ecc.) è soggetta a preventivo Titolo Abilitativo salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola quali livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti del terreno inferiori a ml. 1,00

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

Non è subordinata a rilascio di Titolo Abilitativo, la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

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

### **Art. 31 – Zone E2-Aree agro-pastorali e boschive (Parco Regionale dell'Adamello)**

Comprendono gli ambiti agricoli inclusi all'interno del perimetro del Parco dell'Adamello.

**Per ogni intervento a carico di fabbricati realizzati ai sensi della L.R. 93/80 devono essere sempre verificati i vincoli derivanti dalla normativa stessa.**

Come previsto dall'articolo 62 della L.R.12/2005 e s.m.i. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono consentiti anche ai soggetti non aventi titolo di cui all'art.60 comma 1 della LR12/2005.

In particolare ai sensi dell'art.40ter della LR12/2005 e s.m.i. *“Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. “*

Gli interventi sono ammessi:

- previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- che nel rispetto di quanto sopra specificato;
- nel rispetto di vincoli e di eventuali restrizioni del Parco Regionale Adamello.

In queste aree sono consentiti interventi nel rispetto degli indici seguenti, di quanto dettato dalla D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 e di quanto previsto dal Piano

Territoriale di coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello (D.G.R. 24 marzo 2005 n.7/21201).

In particolare in riferimento a quanto previsto dalle NTA del PTC del Parco nelle zone territoriali di interesse antropico comprendenti anche le aree a prati terrazzati, individuate sulle tavole di PGT con specifica perimetrazione, il Piano si attua attraverso Piano Attuativo o Permesso Edilizio Convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti). In assenza di tali strumenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La demolizione e ricostruzione dell'intero edificio è ammessa solo per interventi che prevedono la sostituzione di manufatti "turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi dei luoghi". Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti esclusivamente all'interno di tali aree di interesse antropico.

Ai sensi dell'art.35 del PTC, ogni intervento, ad eccezione delle opere interne e di quelle indicate nell'art.149 del D.Lgs.42/2004, è soggetto ad autorizzazione paesistica; al fine del rilascio delle autorizzazioni paesistiche per interventi all'interno di tali aree il Comune si devono rispettare i criteri generali di intervento definiti all'art.28 delle presenti NTA.

### **Zone territoriali di interesse antropico nelle zone prati terrazzati entro l'orizzonte del paesaggio alpestre:**

Sono ammessi:

a) interventi per la realizzazione di strutture e attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco quali:

*Porta del Parco:* strutture ricettive e di ristorazione, area pic-nic, parcheggi con strada di libero accesso, centro visitatori con modeste strutture commerciali, struttura culturale e socio ricreativa, campeggi (ai sensi del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007 e di quanto di seguito specificato.);

*Accesso al Parco:* strutture ricettive e di ristorazione, area pic-nic, parcheggi con strada di libero accesso, ed eventuale struttura di uso socio-culturali;

*Punto attrezzato:* struttura di ristoro e modesta ricettività con eventuale area pic-nic;

Il Piano si attua attraverso intervento edilizio convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti) secondo i seguenti indici:

If .....	0,035 mq/mq con un massimo di mc 500
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	6,50 m
Ds .....	20,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade.
Dc .....	5,0 m oppure 0,00 m
Df .....	10,0 m o 0,0 m

b) interventi di recupero dei fabbricati esistenti, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

mediante l'uso di criteri costruttivi, e materiali di finitura tradizionalmente utilizzati in luogo come da specifiche riportate nell'art.28 delle presente NTA "Norme generali per l'edificazione". Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione se non per evidenti problematiche di tipo statico-strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo. Ogni intervento deve essere inoltre finalizzato ad un migliore inserimento paesistico ambientale dei manufatti. E' ammessa il cambio di destinazione d'uso per l'attività agrituristica e verso destinazioni turistico-residenziali ai sensi del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di

Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007. E' ammesso inoltre un incremento volumetrico non superiore al 15% della Slp/Volume esistente alla data di adozione del PTCP Regionale dell'Adamello, attraverso soluzioni tipologiche e architettoniche della tradizione locale. Il progetto di ampliamento si attua per Intervento Edilizio Convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti) nel rispetto di quanto definito all'art.24 delle NTA del Parco dell'Adamello e dei seguenti parametri:

H max .....	non superiore all'esistente e comunque non oltre m 6,50
Ds .....	20,0 m (minimo m 5,0 nel caso di interventi a carico di edifici preesistenti posti a distanze inferiori); salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade.
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m

L'accessibilità a tali ambiti deve essere limitata e controllata come definiti dagli artt. 30-52 della NTA del PTC del Parco; l'urbanizzazione degli stessi dovrà essere limitata agli aspetti igienico-sanitari.

#### **Zone territoriali di interesse antropico nelle zone prati terrazzati entro l'orizzonte antropico:**

Sono ammessi inoltre:

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

If (per nuovi interventi) .....	0,010 mc/mq (max mc 500)
If (per aziende esistenti alla data di adozione del PGT) .....	0,012 mc/mq (max mc 500)
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	6,50 m
Ds min.....	20,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m
Distanza dai confini di zona residenziale .....	20,0 m

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

##### d) per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q (per nuovi interventi) .....	2,00% Sf
Q (per aziende esistenti alla data di adozione del PGT) .....	2,40% Sf
H .....	6,50 m
Ds min.....	20,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	10,0 m oppure 0,0 m
Df .....	20,0 m oppure 0,0 m

##### e) per le serre fisse:

Q (per nuovi interventi) .....	10%Sf
--------------------------------	-------

Q (per aziende esistenti alla data di adozione del PGT) .....	12% $S_f$
H max .....	6,50 m
Ds min.....	20,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	10,0 m oppure 0,0 m
Df .....	20,0 m oppure 0,0 m

L'accessibilità a tali ambiti deve essere limitata e controllata come definiti dagli artt. 30-52 della NTA del PTC del Parco; l'urbanizzazione degli stessi dovrà essere limitata agli aspetti igienico-sanitari.

Attività agro-silvo pastorale:

Sono ammessi interventi di recupero dei fabbricati esistenti a servizio dei pascoli, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante l'uso di criteri costruttivi, e materiali di finitura tradizionalmente utilizzati in luogo come da specifiche riportate nell'art.28 delle presente NTA paragrafo "Norme generali per l'edificazione".

Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione se non per evidenti problematiche di tipo statico-strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo. Ogni intervento deve essere inoltre finalizzato ad un migliore inserimento paesistico ambientale dei manufatti. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento della destinazione agricola e devono tendere al miglioramento delle condizioni di vita degli addetti e delle condizioni igienico-sanitarie della produzione. E' ammesso inoltre un incremento volumetrico non superiore al 15% della  $S_{lp}$ /Volume esistente alla data di adozione del PTCP Regionale dell'Adamello, attraverso soluzioni tipologiche e architettoniche della tradizione locale. Il progetto di ampliamento si attua per intervento edilizio convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti) nel rispetto di quanto definito all'art.24 delle NTA del Parco dell'Adamello e dei seguenti parametri:

H max .....	non superiore all'esistente e comunque non oltre 6,50 m
Ds min.....	20,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	10,0 m oppure 0,0 m
Df .....	20,0 m oppure 0,0 m

**Ambiti esterni a Zone territoriali di interesse antropico** (ambiti diversi da "prati terrazzati"):

Sono ammessi interventi di recupero dei fabbricati esistenti, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo mediante l'uso di criteri costruttivi, e materiali di finitura tradizionalmente utilizzati in luogo come da specifiche riportate nell'art.28 delle presente NTA paragrafo "Norme generali per l'edificazione". Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione se non per evidenti problematiche di tipo statico-strutturale o per la sostituzione di edifici considerati turbativi del contesto paesistico-ambientale con altri più consoni ai caratteri connotativi del luogo. Ogni intervento deve essere inoltre finalizzato ad un migliore inserimento paesistico ambientale dei manufatti.

E' ammessa la costruzione di nuovi rifugi e bivacchi in conformità al Piano di Settore Turismo del Parco sempre che non sia possibile il recupero di strutture edilizie esistenti; è ammesso il recupero, l'adeguamento igienico sanitario e la razionalizzazione dei volumi dei rifugi esistenti con un incremento della  $S_{lp}$  esistente alla data di adozione del Piano del Parco

dell'Adamello fino ad un massimo del 10% sempre nel rispetto dei parametri e delle norme generali sopra richiamati.

Entro l'orizzonte del paesaggio antropico è ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'attività agrituristica e verso destinazioni turistico-residenziali ai sensi del Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di Turismo L.R. n.15 del 16 luglio 2007. E' ammesso inoltre un incremento volumetrico non superiore al 10% della Slp/Volume esistente alla data di adozione del PTCP Regionale dell'Adamello, attraverso soluzioni tipologiche e architettoniche della tradizione locale.

I progetti di ampliamento e di nuovo intervento si attuano per Intervento Edilizio Convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti) nel rispetto di quanto definito all'art.24 delle NTA del Parco dell'Adamello e dei seguenti parametri:

H max .....	non superiore all'esistente e comunque non oltre m 6,50
Ds .....	20,0 m (minimo m 5,0 nel caso di interventi a carico di edifici preesistenti posti a distanze inferiori); salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade.
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m

L'accessibilità a tali ambiti deve essere limitata e controllata come definiti dagli artt. 30-52 della NTA del PTC del Parco; l'urbanizzazione degli stessi dovrà essere limitata agli aspetti igienico-sanitari.

### **Campeggi**

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

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento: comprendono la realizzazione di attrezzature per la residenza temporanea e precaria all'aria aperta e i relativi servizi. In tali zone è consentita la realizzazione di piazzole per l'installazione di tende o roulotte, i servizi igienici e logistici (uffici di ricezione e direzione, spazi coperti per attività ricreative per la vendita di prodotti di prima necessità).

Il Piano si attua attraverso Intervento Urbanistico Preventivo convenzionato (finalizzato in particolare all'individuazione degli standard dovuti) secondo i parametri di seguito riportati:

It .....	0,10 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
V1 .....	6,00 mq/50 mq Slp
P1 .....	15,00 mq/50 mq Slp
H .....	3,50 m
Ds min .....	20,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	10,0 m oppure 0,0 m
Df .....	20,0 m oppure 0,0 m
Percentuale del lotto a verde .....	35% St

I campeggi devono essere serviti da parcheggi nella misura di un posto macchina ogni tenda o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata a ristorante, bar, spaccio ed altri servizi accessori.

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

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

### **Art.32 -Zone E3 – Aree agricole a tutela speciale (Parco Regionale dell'Adamello)**

Comprendono le aree agricole di specifica valenza paesistico-ambientale, che caratterizzano alcuni ambiti all'interno del Parco Regionale dell'Adamello:

- S.I.C. "Pascoli di Crocedomini e dell'Alta Val Caffaro" (Direttiva Habitat 92/43/CEE)
- Riserva Naturale Orientata (Alto Cadino - Val Fredda) (D.c.r. 22 novembre 2005)

Per ogni intervento a carico di fabbricati realizzati ai sensi della L.R. 93/80 devono essere sempre verificati i vincoli derivanti dalla normativa stessa.

Come previsto dall'articolo 62 della L.R.12/2005 e s.m.i. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono consentiti anche ai soggetti non aventi titolo di cui all'art.60 comma 1 della LR12/2005.

In particolare ai sensi dell'art.40ter della LR12/2005 e s.m.i. *"Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, e non siano collocati in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere. "*

Gli interventi sono ammessi:

- previa verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- che nel rispetto di quanto sopra specificato;
- nel rispetto di vincoli e di eventuali restrizioni del Parco Regionale Adamello.

Ogni intervento in questi ambiti deve essere conforme a quanto previsto nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello (D.G.R. del24 marzo 2005 n.7/21201 ed in particolare quanto previsto dagli artt.19-27-37 di tale Delibera nonché da quanto definito, per gli ambiti specifici, nella D.C.R. n.VIII/74 del 22 novembre 2005 ed in particolare quanto definito all'art.5 comma 4 punto c) e all'art.8.

In queste aree sono consentite le opere generali di cui all'art.28 delle presenti norme con le

seguenti specificazioni (art.8 D.C.R. n.VIII/74 del 22 novembre 2005):

è fatto divieto di:

a) realizzare nuovi edifici, nonché attuare interventi in quelli esistenti non finalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comportino modifiche di superficie o di sagoma o delle destinazioni d'uso. Sono fatti salvi gli adeguamenti funzionali alla applicazione della d.g.r. n. 6/42036 del 19 marzo 1999 (Linee guida per l'applicazione del d.P.R. 14 gennaio 1997, n. 54, alla trasformazione del latte negli alpeggi della regione Lombardia); e` inoltre consentito l'ampliamento dei rifugi esistenti nell'osservanza di quanto disposto all'art. 28 del PTC di parco regionale;

b) aprire nuove strade, asfaltare o ampliare quelle esistenti, fatta salva la realizzazione di eventuali nuove piste di servizio agro-silvo-pastorale previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'ente gestore, ai sensi dell'articolo 80, comma 5, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);

c) effettuare interventi che mutino la destinazione a bosco dei suoli o comportino una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto direttamente eseguito dall'ente gestore ovvero dallo stesso autorizzato;

d) aprire piste da sci e realizzare condotte ed impianti, anche di risalita.

4. Sono ammesse le opere di manutenzione degli impianti idroelettrici, degli elettrodotti e degli acquedotti pubblici esistenti.

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

In particolare devono essere rispettate:

- le indicazioni derivanti dallo "Studio per la valutazione di incidenza ambientale" che si recepiscono integralmente:

Le criticità derivanti possono essere così riassunte:

1. realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tanto sugli edifici esistenti che sugli acquedotti avulsi dall'attuale realtà;
2. la realizzazione di piste possono comportare interruzione e/o perdita di habitat.

Gli elementi di mitigazione possono essere:

1. tali interventi dovranno perseguire il mantenimento della tipologia costruttiva e il miglioramento delle condizioni paesistiche d'inserimento;
2. la realizzazione delle piste di servizio agro-silvo-pastorali dovranno avere carattere esclusivamente temporaneo con dimensioni il più modeste possibili compatibilmente con l'utilizzo previsto, nonché il ripristino dello stato dei luoghi mediante inerbimento con idoneo miscuglio di sementi di specie autoctone.

Ogni intervento dovrà comunque essere preceduto da apposita valutazione d'incidenza che evidenzi e definisca nel dettaglio gli elementi di mitigazione.

- le prescrizioni definite con Parere circa la valutazione di incidenza del Piano da parte dell'ufficio Assetto Territoriale Parchi e Valutazione Impatto Ambientale della Provincia di Brescia

I tecnici estensori

esine, settembre 2021