

comune di marone

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

piano delle regole
norme tecniche di attuazione

Modifiche in accoglimento osservazioni,
pareri PTCP e PTR

Modifiche in accoglimento pareri II VAS

pr b

maggio 2021

variante n.4 / 2020 art.13 comma 13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 33 del 21 ottobre 2021
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 30 giugno 2022

aggiornamenti

settembre 2021
giugno 2022

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs
arch. ariela rivetta breno - bs
arch. carlo fasser brescia - bs

**il responsabile
del procedimento**
dott. giovanni stanzione

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti cevo - bs

il sindaco
alessio rinaldi

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di brescia n. 544*

collaborazione

ing. roberto comensoli
arch. maura bellicini

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

Art. 1	Applicazione del piano	pag. 1
Art. 2	Il piano delle regole	pag. 1
Art. 3	Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti	pag. 1
Art.3 bis	Rete Ecologica Comunale (REC) – Indicazioni operative	pag. 3
Art. 4	Componente geologica, idrogeologica, sismica, acustica e di assestamento forestale	pag. 23
Art. 5	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi	pag. 24
Art. 6	Norme generali	pag. 24
Art. 7	Norme particolari per le ristrutturazioni.....	pag. 26

CAPO II

NORME PROCEDURALI

Art. 8	Modalità di attuazione degli atti di PGT.	pag. 27
Art. 9	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	pag. 27
Art. 10	Edificazione in aree contigue	pag. 27
Art. 11	Perequazione - incentivazione	pag. 28

TITOLO II

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12	Ambiti residenziali turistico ricettivi e alberghieri	pag. 29
Art. 13	Zone A - Nuclei di antica formazione	pag. 33
Art. 14	Zone A1- Ville di interesse ambientale	pag. 48
Art. 15	Zone B1 - Ambiti residenziali di contenimento	pag. 48
Art. 16	Zone B2 - Ambiti residenziali di completamento	pag. 51
Art. 17	Ambiti residenziali VD a volumetria definita.....	pag. 53
Art. 18	Zone Ta - Ambiti Turistico-alberghieri	pag. 53
Art. 19	Zone Tr – Ambiti turistico-ricettivi	pag. 55
Art. 20	Ambiti produttivi.....	pag. 58
Art. 21	Zone D1 - ambiti industriali esistenti e di completamento.....	pag. 62
Art. 22	Zone D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento	pag. 64
Art. 23	Zone D3 - Ambiti di servizio alla cava di dolomia	pag. 65
Art. 24	Piano Cave DCR n.582/2008 ATE c05.....	pag. 66
Art. 25	PEA – Piano esecutivo ambientale	pag. 66
Art. 25bis	Verde privato.....	pag. 67

CAPO II

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 26	Ambiti agricoli.....	pag. 70
Art. 27	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale per le aree agricole.....	pag. 71
Art. 28	Interventi nelle zone agricole	pag. 75
Art. 29	Soggetti concessionari	pag. 79
Art. 29bis	Zone E1 – di rispetto dell'abitato – zone verdi di connessione	pag. 79
Art. 30	Zone E - Agricole	pag. 82
Art. 30bis	Norme particolari per i capanni da caccia.....	pag. 85
Art. 31	Zone d'acqua e relative zone di rispetto	pag. 85
Art. 32	Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazioni	pag. 87

III TITOLO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 33	Deroghe.....	pag. 89
Art. 34	Validità dei titoli Abilitativi e dei Piani Esecutivi	pag. 89

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 Applicazione del piano

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

Art. 2 Il Piano delle Regole

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

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

Nello specifico il Piano delle Regole definisce:

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

In particolare:

- a) il PdR individua gli ambiti per servizi pubblici esistenti e di progetto (ad esclusione di quelli compresi negli ambiti di trasformazione) in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi;
- b) il PdR individua alcuni vincoli amministrativi presenti sul territorio (le fasce di rispetto stradale e ferroviario, le fasce di rispetto cimiteriale) puntualmente definiti a livello normativo all'interno delle NTA del PdS.

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

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

Sono sottoposti all'esame dell'impatto paesaggistico:

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

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

Inoltre tutti gli immobili ed i manufatti, beni ambientali e culturali individuati nelle tavole DP 3.4 "Componenti del paesaggio storico culturale" e DP 6.2 "Beni tutelati", rilevati sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone esterne al tessuto urbano consolidato, sono assoggettati a tutela e alle seguenti norme di tutela e valorizzazione.

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

Gli ambiti ricompresi nelle classi di Sensibilità paesistica 3-4-5 (media, alta, molto alta) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art.91 delle NTA del PTCP nonché per i decreti di vincolo esistenti; pertanto i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto.

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

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. 3.8 "Carta della sensibilità paesaggistica" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale. Al fine di meglio definire l'argomento in esame e le modalità di applicazione della normativa in essere si rimanda a specifico Allegato delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano denominato "Modalità per l'esame di impatto paesaggistico delle trasformazioni".

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

In particolare per gli interventi di nuova edificazione ricadenti in ambiti interessati dalle componenti "Visuali Panoramiche" e "Punti Panoramici" come individuate nella tav. DP3.7 "Rilevanza percettiva e visualità" del DdP e interessati dalla presenza di vigneti e uliveti o da aree con elevato valore agro-forestale, al fine di coerenza il progetto con la normativa vigente, si prescrive la redazione di specifica relazione paesistica che dimostri:

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

Si ricorda che in caso di ritrovamento di strutture ed opere di interesse archeologico, queste risultano tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Eventuali manomissioni o danneggiamenti sono punibili ai sensi della stessa Legge ed in base all'art. 733 del Codice Penale.

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Art. 3bis – Rete Ecologica Comunale (REC) – Indicazioni Operative

In riferimento a quanto definito dall'art.7bis delle NTA del PdS "Schema della Rete ecologica comunale" ed a quanto riportato sulle tavole ps5 Elementi di RER e di REP" e pr5 "Progetto di Rete Ecologica Comunale" si definiscono di seguito alcune azioni ed accorgimenti per l'attuazione della REC.

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

Tale obiettivo potrà attuarsi attraverso la concretizzazione delle azioni operative di seguito suggerite.

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

- ✓ barriere infrastrutturali: la rete stradale e ferroviaria. Le infrastrutture lineari esistenti sul territorio generano notevoli impatti sulla rete ecologica comunale e sono da ritenersi le principali responsabili della frammentazione.

Queste barriere si sviluppano territorialmente su più livelli:

1. sul fondovalle scorre la rete stradale storica che a tratti corre nelle immediate vicinanze delle rive lacustri;
2. parallelamente a questa corre la linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo il cui tracciato divide gli abitati sia del capoluogo che della frazione Vello;
3. nella porzione posta a mezza costa si snoda la nuova SP510 che per lunghi tratti corre in galleria.

- ✓ barriere insediative: tessuto urbano consolidato e ambiti di trasformazione. L'edificato che si è sviluppato storicamente lungo le linee viarie principali di fondovalle e lungo i versante rappresentano uno sbarramento che risulta compatto per l'abitato del capoluogo (ad esclusione delle porzioni poste in prossimità del confine con Sale Marasino) e più ridotto in prossimità della frazione Vello. L'ostacolo generato intralcia pesantemente la relazione ecologica tra versante e lago resa già difficile dalla conformazione geologica territoriale che in alcuni tratti risulta aspra ed impraticabile.

- ✓ Elettrodotti: maggiore evidenza ed impatto hanno le linee a media ed alta tensione che attraversano longitudinalmente tutto il territorio comunale per poi diramarsi nelle porzioni di versante a servire le frazioni comunali; minore impatto visivo è definito dalla rete di distribuzione interna agli abitati.

- ✓ Ambito estrattivo Dolomia ATE 5;

- ✓ varchi a rischio per la connettività ecologica: sono stati individuati in prossimità del confine meridionale, in prossimità con il Comune di Sale Marasino e nelle aree comprese tra i due nuclei che definiscono l'abitato di Colpiano. In questi ambiti lo sviluppo urbanistico più recente sta portando all'utilizzo edilizio di aree libere dall'edificazione.

Le azioni di seguito proposte sono principalmente pensate ed orientate sia per attuare interventi che vadano a valorizzare e tutelare le unità ambientali sopra elencate sia per ridurre la frammentazione in essere.

Tali azioni devono essere pianificate sia a livello comunale che attraverso la ricerca di sinergie con enti sovra locali (es. Comuni contermini, Provincia di Brescia ecc). Studi e progetti di dettaglio definiranno puntualmente quanto rappresentato all'interno della presente norma e nelle specifiche tavole di Piano.

Per esempi pratici di riferimento si richiamano le "Linee guida per la valorizzazione delle funzioni di connessione ecologica dell'agricoltura in corrispondenza della RER Lombarda" (ERSAF).

Le seguenti norme attuative sono declinate all'interno di ciascun elemento di Rete la cui struttura deriva da un'analisi di dettaglio a livello comunale delle componenti di rete individuate dalla RER e dalla REP.

Il progetto di REC costituisce la base per un futuro sviluppo in dettaglio di singoli progetti esecutivi che possono concretizzare lo schema proposto.

Al fine di incentivare l'attuazione della REC, si richiamano le disposizioni della DGR n. 3508/2020 e DGR n. 3509/2020 con particolare riferimento alla finalità "e) *riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica*".

01. ELEMENTI DI RETE ECOLOGICA SOVRALocale

AMBITI AD ELEVATA NATURALITA' "territori compresi al di sopra della linea di livello degli 800 m.s.l.m"

art.17 NTA Piano Territoriale Regionale - PPR Normativa

1. *Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*

2. *In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*

a) *recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*

b) *recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;*

c) *favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*

d) *promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*

e) *recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*

3. *(omissis)*

4. *(omissis)*

5. *(omissis)*

6. *Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:*

a) *la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;*

b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*

c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di*

mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diporistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;

- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;

- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;

- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, l.S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;

- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;

- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

10. (omissis)

11. Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:

a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrare dai comuni;

b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano; al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.

La REC richiede/prescrive:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

VARCHI E DIRETRICI DI PERMEABILITÀ – CORRIDOIO ECOLOGICO

art.52 NTA NORMATIVA Piano Territoriale di coordinamento provinciale - **PRESCRIZIONE**

3. Obiettivi della Rete Ecologica

- a) preservare la continuità e la funzionalità ecologica;
- b) migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica;
- c) evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

4. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

- a) (omissis) (non presente)
 - b) (omissis) (non presente)
 - c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa ai sensi dell'art. 16 e nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata;
 - d) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;
 - e) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.
5. I comuni e gli altri enti recepiscono i varchi di livello provinciale e ne propongono di aggiuntivi a livello locale.

VARCHI E DIRETRICI DI PERMEABILITÀ N.90-91

Per queste aree la REC richiede/prescrive:

Il rispetto di quanto definito all'art.52 delle NTA del PTCP (**Prescrittivo**) sopra riportato.

In particolare la REC specifica che, in corrispondenza dei varchi individuati dal PTCP, al fine di mantenere la connettività ecologica all'interno del varco stesso si deve:

mantenere liberi dall'edificazione ed in generale da previsioni urbanistiche di trasformazione quelle parti del territorio individuati quali varchi da mantenere e deframmentare. Promuovere interventi di rinaturalizzazione e potenziamento degli equipaggiamenti verdi presenti in questi ambiti.

Il varco individuato a confine con il comune di Sale Marasino sulla tavola del Piano dei servizi Ps5 "Elementi di RER e di REP" Pr5 "Progetto di Rete Ecologica Comunale" si colloca in ambiti per i quali le previsioni urbanistiche vedono individuate zone di trasformazione edilizia con la

finalità di riorganizzare dal punto di vista urbanistico ed edilizio il costruito già esistente. Di fatto l'areale interessato dal varco è già compromesso dalla presenza di edifici e da importanti barriere infrastrutturali (viabilità, rotatoria a raso, linea ferroviaria) che rendono l'obiettivo di tutela alquanto difficoltoso da raggiungere.

Quindi, nello specifico:

- vietare l'edificazione e collocazione/posa di ostacoli (muri, recinzioni, reti etc) alla permeabilità del varco;
- mettere in atto unicamente interventi rispettosi di quanto definito all'art. 52 delle NTA del PTCP;
- prevedere interventi di rinaturalizzazione e potenziamento degli equipaggiamenti verdi presenti in questi ambiti.
- Il rispetto di quanto definito all'art.50 delle NTA del PTCP sopra riportato (per la presenza del corridoio ecologico locale nella REP)

FASCE DI AMBIENTAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

Per queste unità la richiede/prescrive:

- rispettare quanto definito per le "Fasce tampone a lato di barriere insediative ed infrastrutturali" di seguito definite.

interventi di rinaturalizzazione delle infrastrutture lineari (strade e linea ferroviaria);



Foto 37 - Siepe a tetto (aiuola loc.Domio-S.Dorligo Della Valle - TS, 2009)



Siepe a tetto, 2010



Foto 39 - Siepe spartitraffico a Ligustro Autostrada A23



Foto 40 - Idem a sviluppo avvenuto delle piante

G.Sauli - A. Ponis "Mitigazioni a verde e ingegneria naturalistica nel settore delle strade"

ricerca di un migliore rapporto tra infrastrutture lineari ed edificato: creare barriere vegetali anti-inquinanti scegliendo essenze locali che per caratteristiche intrinseche meglio si prestano alla formazione della barriera (densità fogliame, dimensioni, non caducità delle foglie): le dimensioni devono consentire sia un abbattimento degli inquinanti aerei che quelli acustici

senza limitare le visuali sul contesto naturale. Dovranno quindi essere garantiti varchi visuali sul paesaggio. In generale è meglio prevedere un disegno del verde che interrompa la linearità geometrica dell'asse viario.

02. UNITA' AMBIENTALI RILEVANTI -ACQUATICHE

PRINCIPALI ECOSISTEMI LACUSTRI

art.43 NTA normativa Piano Territoriale di coordinamento Provinciale

1. *Si riferiscono ai bacini dei laghi Iseo, Idro e Garda ed agli ambiti perilacuali che costituiscono capisaldi fondamentali del sistema ecologico del bacino del fiume Po. la rete ecologica provinciale assegna loro una funzione prioritaria di supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio.*

2. *Obiettivi della Rete Ecologica:*

a) *mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche intrinseche dei bacini lacustri (habitat peculiari e di particolare valore naturalistico [canneti di sponda, bassi fondali...]) e delle funzioni degli ecosistemi terrestri e di transizione a questi relazionati;*

b) *tutela e miglioramento della qualità chimico – fisica delle acque anche in relazione a quanto contenuto nel piano di tutela ed uso delle acque (PTUA) della Regione Lombardia.*

3. *Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:*

a) *evitare, se possibile, di realizzare nuove opere che possano compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica delle sponde e dei bassi fondali; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;*

b) *rafforzamento e miglioramento della funzionalità ecosistemica e di connettività degli ambiti perilacuali;*

c) *ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico (canneti di sponda, bassi fondali...) anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;*

d) *rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.*

4. *La provincia, in accordo con i soggetti pubblici e privati:*

a) *persegue gli obiettivi di qualità delle acque definiti dal piano di tutela e uso delle acque, oltre a favorire la diffusione e lo scambio di informazioni e il coordinamento tra comuni ed enti gestori del servizio idrico integrato per la programmazione degli interventi di raccolta e trattamento delle acque usate;*

b) *dà attuazione, per quanto di sua competenza, alla normativa del PPR relativa alla tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità e dei sistemi lacustri*

La REC richiede/prescrive:

la valorizzazione e la tutela del Lago d'Iseo e delle sue sponde (bellezze d'insieme d-Lgs.22.01.2004 n42)

- *la tutela, la valorizzazione ed il potenziamento della vegetazione perilacuale sia naturale che artificiale (parchi comunali, privati);*
- *il controllo e la regolamentazione delle captazioni idriche finalizzati ad evitare eccessivi sbalzi del livello idrico;*
- *miglioramento della qualità delle acque: attuazione delle azioni necessarie a migliorare la qualità degli affluenti del Lago sia sul territorio comunale che sul territorio*

dei comuni che si affacciano sullo specchio lacuale; collettamento scarichi fognari non collettati; controllo degli scarichi abusivi; controllo costante dell'ottimale funzionamento dei depuratori che scaricano nei fiumi affluenti.

- individuazione, censimento e mantenimento dei siti produttivi dei pesci e degli anfibi;
- contrasto all'immissione e contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone;
- studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive);

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art.79 della L.R.12/2005 e s.m.i. gli interventi da realizzarsi nelle aree del demanio lacuale del Lago d'Iseo sono di competenza provinciale.

ALTRE UNITA' AMBIENTALI ACQUATICHE

RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E SECONDARIO

Per queste unità la REC richiede/prescrive:

Per interventi spondali di ingegneria naturalistica lungo i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale; l'utilizzo dei corsi d'acqua che scendono dal versante e le relative sponde ripariali per creare percorsi di collegamento verso il fondovalle, verso il lago d'Iseo e verso le aree agricole di versante. Nella Tavola pr5 si rappresentano tali interventi quali "connessioni ecologiche su unità ambientali acquatiche" e "connettività trasversale della rete idrica minore".

Gli interventi devono prevedere:

- il mantenimento delle fasce ripariali come definita su specifica tavola pr5 "Progetto di Rete Ecologica Comunale": negli ambiti compresi all'interno di tale fascia è vietata la nuova edificazione ed in generale il completamento edilizio; gli interventi su tale fascia devono essere finalizzati alla valorizzazione dell'ambiente naturale (*fascia "ambiti di rilevanza ecologico – ambientale" di cui alla tavola dp 3.g*)
- l'eliminazione di impianti, tubazioni e infrastrutture in genere che riducono la sezione dell'alveo;
- la conservazione ed il potenziamento della vegetazione arborea delle sponde;
- il mantenimento del letto del fiume/torrente in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla sicurezza (ponti abitazioni);

Per interventi di attraversamento di nuova realizzazione:

- mantenimento di ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire una corretta permeabilità ecologica;
- realizzazione di passaggi specifici per la fauna

Per interventi di tipo idraulico:

- evitare la formazione di sbarramenti e briglie che impediscano la continuità ecologica;
- realizzare rampe e passaggi specifici che consentano la risalita dell'ittiofauna (rampe di risalita);
- favorire interventi di conservazione dell'ittiofauna e di superamento di ostacoli artificiali (realizzazione di vasche/rampe per risalita dei pesci etc);
- definizione di un coefficiente naturalistico del DMV, con particolare attenzione alla

- regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra;
- il mantenimento della connettività trasversale della rete idrica attraverso il rispetto del vincolo di inedificabilità all'interno delle fasce di protezione dei corsi d'acqua definite dallo studio del Reticolo Idrografico Comunale;
 - individuazione, censimento e mantenimento dei siti produttivi dei pesci e degli anfibi;
 - contrasto all'immissione e contenimento ed eradicazione delle specie ittiche alloctone;
 - studio e monitoraggio di specie ittiche di interesse conservazionistico e problematiche (alloctone invasive);
 - mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti;
 - collettamento scarichi fognari non collettati;
 - controllo degli scarichi abusivi;

AMBITI DELLE FASCE RIPARIALI - SORGENTI

Per questi ambiti la REC richiede/prescrive:

- vietare la nuova edificazione ed in generale il completamento edilizio;
- i progetti di interventi di messa in sicurezza del corso d'acqua devono tener conto, eventualmente attraverso studi dedicati, della connettività ecologica lungo lo stesso;
- rispettare il vincolo di inedificabilità all'interno delle fasce di protezione dei corsi d'acqua definite dallo studio del Reticolo Idrografico Comunale;
- eliminare/rimuovere impianti, tubazioni e infrastrutture in genere che riducono la sezione dell'alveo;
- per interventi di attraversamento di nuova realizzazione: mantenere ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire una corretta permeabilità ecologica;
- realizzare passaggi specifici per la fauna;
- prevedere interventi spondali di ingegneria naturalistica;
- favorire la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, fasce buffer lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruttive);
- prevedere formazioni vegetali riparie ben strutturate che hanno un ruolo fondamentale nella costituzione e caratterizzazione degli ecosistemi fluviali e contribuiscono in maniera sostanziale a determinarne la funzionalità ecologica;
- attuare interventi di pulizia delle sponde quando la vegetazione presente sulle sponde è talmente fitta da compromettere la funzionalità idraulica del corpo idrico in assonanza con Regolamento di polizia Idraulica etc;
- mantenimento di fasce per la cattura degli inquinanti;
- incrementare la vegetazione delle sponde utilizzando specie arboree ed arbustive autoctone e a carattere igrofilo con la finalità di migliorare il sistema di filtraggio/abbattimento di eventuali agenti inquinanti.

0.3 UNITA' AMBIENTALI RILEVANTI - TERRESTRI

TERRITORI COPERTI DA BOSCHI – ROCCE E CALANCHI – VERDE URBANO

Per questi ambiti la REC richiede/prescrive:

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

- attuazione di pratiche di selvicoltura naturalistica;
- mantenimento della disetaneità del bosco;
- conservazione della lettiera;
- attuazione di interventi di prevenzione degli incendi;
- il mantenimento delle piante vetuste e dei grandi alberi;
- regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie.

la valorizzazione delle rocce e dei calanchi:

- vietare tutte le trasformazioni, impianti e attività estrattive non espressamente finalizzate ad interventi di recupero ambientale;
- mantenere le caratteristiche peculiari dei conoidi;
- tutelare la flora e la fauna tipiche dell'ambito e le aree di particolare interesse paesistico ambientale;
- limitare l'uso di mezzi motorizzati solo per necessità legate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e per l'approvvigionamento delle strutture ricettive e delle abitazioni isolate esistenti nonché per l'esecuzione di opere pubbliche;
- tutelare la percezione visiva di tali ambiti;
- vietare la nuova edificazione e limitare la collocazione di impianti ed infrastrutture (tralicci, nuove strade etc..) che alterino la morfologia degli assetti vegetazionali; le nuove previsioni dovranno rispondere a criteri di compatibilità paesistica;

VERDE URBANO:

Per questi ambiti la REC richiede/prescrive:

Verde urbano esistente:

- la valorizzazione del verde urbano: Il Piano di Governo del Territorio, nello specifico il Piano dei Servizi, individua aree a verde di interesse generale che contribuiscono alla definizione di un sistema di connessioni finalizzate alla continuità ecologica. Contribuiscono in particolar modo a tale obiettivo le aree verdi poste tra gli abitati ed il fronte Lago e l'attuazione delle aree verdi di progetto.
- La riqualificazione delle aree a verde esistenti attraverso messa a dimora di sistemi vegetazionali ecologicamente funzionali;
- contestualmente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, monitorare lo stato del verde presente ed intervenire attraverso sostituzione/cura dello stesso, se necessario.

Verde urbano di progetto:

- individuare nuove aree verdi qualificate con la messa a dimora di sistemi vegetazionali ecologicamente funzionali.

Ancorché non individuati in cartografia:

Verde urbano e viali alberati:

- promuovere la realizzazione e la riqualificazione di aree verdi private attraverso la messa a dimora di sistemi vegetazionali ecologicamente funzionali e vari in termini di essenze arboree (bacche, piccoli frutti etc).
- mantenere e valorizzare i lotti verdi liberi interni all'edificato anche attraverso la piantumazione di specie che possano fornire bacche e semi per i piccoli animali e gli uccelli
- riqualificare le aree esistenti attraverso messa a dimora di sistemi vegetazionali

- ecologicamente funzionali;
- contestualmente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, monitorare lo stato delle alberature presenti ed intervenire attraverso sostituzione/cura delle stesse, se necessario.
- individuare nuove aree verdi da riqualificare con la messa a dimora di sistemi vegetazionali ecologicamente funzionali.

0.4 AREE DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA

AREE AGRICOLE E VERDE DI RISPETTO DELL'ABITATO E DI CONNESSIONE CON L'EDIFICATO

Per queste aree la REC richiede/prescrive:

interventi finalizzati alla riqualificazione degli ambiti agricoli:

- decespugliamento di prati e pascoli soggetti a inarburstimento;
- incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti pratici;
- incentivazione al recupero dell'edilizia rurale (si vedano NTA del Piano delle Regole per Ambiti Agricoli)
- incentivazione delle pratiche agricole tradizionali:
 - gli approfondimenti di tipo agronomico (parte delle Carte Condivise del paesaggio) sono di riferimento per la determinazione di maggiori tutele relative a colture agrarie tradizionali: per l'attuazione della rete ecologica in riferimento alle "aree di rilevanza paesaggistica a conduzione agricola tradizionale" di vigneti e frutteti si richiama la tavola dp 3.g "Carta condivisa del paesaggio: valore agroforestale e paesistico ambientale dei suoli" e quanto precisato nell'allegato I alle NTA del DdP;
 - Gli elementi strutturali e identificativi della struttura del paesaggio, costituiti essenzialmente dalle sistemazioni agrarie a terrazzamento e dalle colture a olivo, vite, a frutteto, rappresentano un'importante testimonianza storico-culturale dell'uso tradizionale del territorio. La rilevanza paesistica di questi ambiti è spesso accentuata dalla loro continuità e interposizione con le superfici forestali.
 - La significativa valenza percettiva del contesto e dei singoli elementi va preservata da possibili alterazioni e arricchita con interventi recupero e valorizzazione delle aree in abbandono culturale.
- regolamentazione dell'utilizzo di strade sterrate e secondarie, per evitare il disturbo alla fauna selvatica; limitazione e regolamentazione, ove possibile divieto, nell'utilizzo di motoslitte, ad evitare il disturbo alla fauna selvatica;
- attivazione di studi e monitoraggi di flora, avifauna nidificante, erpetofauna, entomofauna e teriofauna;
- il divieto alla realizzazione di recinzioni nelle zone boscate e la limitazione nella realizzazione delle stesse nelle aree agricole come definito dall'art.26 delle NTA del PdR e dall'art.14 delle NTA del PdS.

AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

La REC riconosce questl area anche come unità tampone; si rimanda pertanto a tale norma la regolamentazione delle zona.

PROGETTO LOCALE DI RINATURALIZZAZIONE (PEA)

recupero siti escavazione (art.25 NTA PdR): Il Piano prevede il recupero e la valorizzazione della ex cava di dolomia posta ai margini dell'abitato del capoluogo: Il recupero ed il ripristino ambientale di questi ambiti porteranno alla riqualificazione del sito anche attraverso interventi mitigativi e di rinaturalizzazione quale potenziamento della continuità ecologica tra versante e fondovalle.

Inoltre, nello specifico:

- tutelare e valorizzare percorsi e sentieri;
- vietare l'abbattimento o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, paesaggistico e scientifico;
- vietare la costruzione di nuove strade veicolari in zone boschive, salvo quelle esplicitamente previste dal PGT e quelle previste dai Piani di Assestamento Forestale;
- vietare al realizzazione di recinzioni nelle aree boscate;
- divieto di intercettare la falda freatica;
- divieto di creare invasi artificiali per irrigazione;
- divieto di esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
- divieto di costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
- effettuare scarichi nei canali e nei corsi d'acqua senza preventiva depurazione.

In generale, all'interno delle "Aree di supporto alla Rete Ecologica" Sopra descritte risultano alquanto importanti tutti gli interventi finalizzati ad una fruizione educativa degli ambiti rurali riconducibili sia al potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nelle campagne, sia nell'attrezzaggio degli stessi con cartelli dedicati all'educazione ambientale o con supporti per la fauna.

Lungo i percorsi di fruizione possono infatti essere collocati "arredi" per l'attrazione di animali: in prossimità di piantagioni, e frutteti possono ad esempio essere collocati nidi artificiali che attirano uccelli insettivori (favorendo al contempo la diminuzione nell'utilizzo di sostanze chimiche nella coltivazione), o mammiferi utili come il riccio o i pipistrelli. Viene quindi affiancata alla finalità didattica anche la finalità di incremento della biodiversità.

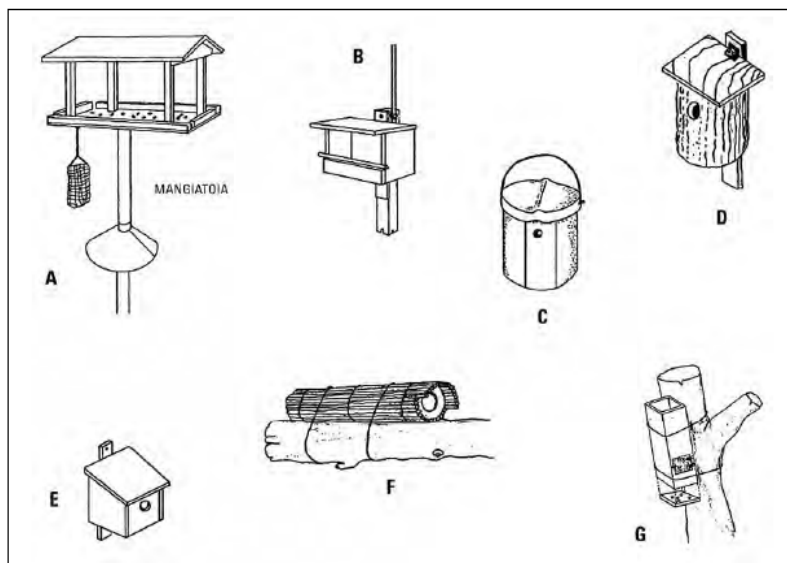


Figura 2.51 – Esempi di dispositivi ausiliari per il miglioramento dell'habitat per la fauna. A: Mangiatoia. B: Covatoio per il gheppio. C: Covatoio in cemento. D: Covatoio a tronchetto. E: Covatoio a cassetta postale. F: Covatoio per la civetta. G: Cassetta per l'allocco.

0.5 CORRIDOI E CONNESSIONI ECOLOGICHE

CORRIDOI ECOLOGICI ACQUATICI DI INTERESSE COMUNALE

Per questi ambiti la REC richiede/prescrive:

prevedere un progetto esecutivo di mantenimento dei corridoi ecologici individuati sulla tavola pr 5 attraverso interventi di deframmentazione e ricongiunzione.

Il progetto esecutivo deve:

- mantenere libere e non trasformabili le aree in edificate;
- vietare l'edificazione negli ambiti agricoli;
- promuovere la fruizione ecosistemica dell'ambito;
- diversificare la produzione colturale soprattutto attraverso coltivazioni bio.

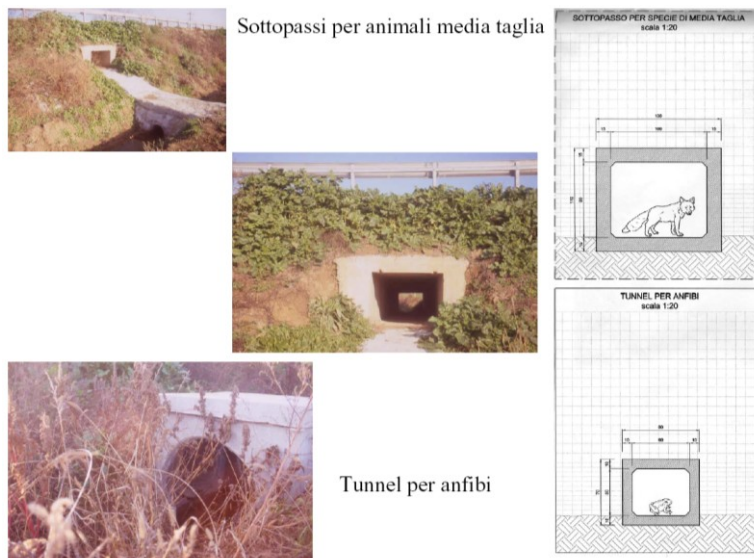
PERCORSI CICLABILI E PEDONALI CON FUNZIONE FRUITIVA ED ECOLOGICA - SENTIERI (RETE VERDE PROVINCIALE) - VIABILITÀ RURALE E CAMPESTRE

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

Quindi, anche i percorsi ciclo-pedonali esistenti e previsti concorrono alla creazione di percorsi di valorizzazione e riqualificazione con effetti indotti positivi sulle componenti ecologiche degli elementi di rete.

la REC richiede/prescrive:

- mantenere e migliorare anche con equipaggiamenti arborei le reti ciclo-pedonali esistenti;
- valorizzare e recuperare la rete dei percorsi e dei sentieri in zona agricola;
- migliorare la fruizione eco sistemica dei percorsi con la posa di pannelli informativi e didattici legati alle valenze ecologiche ed ecosistemiche: il fiume Oglio (percorso ciclo-pedonale provinciale), la viabilità di campagna, i sentieri e la viabilità di versante, gli ambiti di alta quota (L.R. n.5 del 27/02/2017 "Rete escursionistica della Lombardia" e contenuti normativi degli artt.4-8).



IENE, Viabilità rurale, habitat e fauna selvatica: interazioni e tecniche per la tutela della biodiversità

CONNESSIONI ECOLOGICHE TERRESTRI:

La tavola pr5 individua sul territorio comunale due importanti connessioni: la prima interessa l'intero versante a garanzia di una continuità ecologica trasversale; il secondo in corrispondenza del confine comunale di Pisogne in continuità con il Plis del Casteliere del Dosso della Regina.

la REC richiede/prescrive:

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

INTERVENTI DI RICONGIUNZIONE

Si richiama: il Piano Esecutivo Ambientale di cui all'art. art.25 delle presenti NTA quale elemento di ricongiunzione tra versante e fondovalle.

0.6 UNITA' TAMPONE

Considerando che obiettivo della Rete Ecologica è:

Evitare la saldatura dell'edificato e riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale.

Il Piano introduce quindi indicazioni operative specifiche per la creazione di fasce tampone tra i diversi ambiti territoriali.

3. Per tali ambiti si indicano le seguenti raccomandazioni :

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; in particolare la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità per una larghezza idonea a garantire la continuità del corridoio stesso (in via indicativa almeno 50 m), orientate nel senso del corridoio stesso;*
- b) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale; i progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio,*
- c) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.*

la REC richiede/prescrive:

il rispetto della superficie filtrante minima definita dalle NTA per gli ambiti edificabili: le NTA di Piano definiscono per le varie zone urbanistiche la superficie filtrante minima da mantenere.

la realizzazione di mitigazione verso ambiti agricoli con cuscinetti alberati e con arbusti autoctoni da collocare negli ambiti di nuova edificazione prospicienti le aree non edificate finalizzata alla mitigazione dei nuovi interventi ed alla formazione di micro stepping-stones;

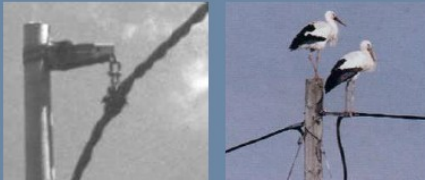
la ricostruzione in sede attuativa della dotazione vegetale sottarata con l'edificazione all'interno dell'ambito stesso;

interventi di mitigazione degli elettrodotti (sostegni e cavi):

- definire con l'ente responsabile della rete un programma di interrimento dei principali elettrodotti;
- valutare la possibilità di interrimento delle reti esistenti gravanti sugli AdT proposti dal PGT;
- collocazione sui cavi di elementi che possano rendere gli stessi più visibili da parte dell'avifauna;
- mitigazione dei sostegni con alberature autoctone d'alto fusto.


Mitigazioni visive e faunistiche - Cavo Elicord

Cavo formato dall'intreccio di tutti i cavi presenti, rivestito con guaina nera: risulta maggiormente visibile (riduce il rischio di collisione avifaunistica), il conduttore è isolato (previene i fenomeni di elettrocuzione anche per pipistrelli e piccoli mammiferi che si arrampicano rischiando ustioni, provocando anche danni alla rete stessa).



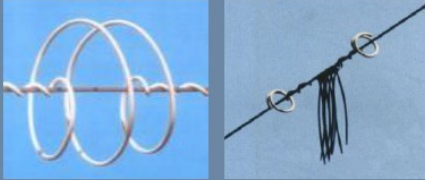
Mitigazioni faunistiche – Tralicci con isolanti

La configurazione dei cavi rende sicuro il palo per gli uccelli che vi si posano, grazie alla presenza di conduttori isolati sospesi.



Mitigazioni faunistiche – Marker

A spirale: prevengono il rischio di collisione da parte dell'avifauna, funzionano come evidenziatori visivi e acustici dei cavi (vibrano col vento).
In plastica: rendono ben visibile agli uccelli la presenza di cavi dell'alta tensione, attraverso bandierine di plastica che brillano e ruotano con il vento.



Fasce tampone a margine di barriere insediative ed infrastrutturali per l'eliminazione dei punti di conflitto esistenti con le principali barriere infrastrutturali:

- mantenimento di ambiti liberi lungo le sponde e le fasce torrentizie per consentire una corretta permeabilità ecologica;
- realizzazione di passaggi specifici per la fauna;

Superstrada 403,
zona Nyirbator, Ungheria



raccordo con
passaggi faunistici

recinzione
a maglie differenziate



TABELLA 2 - IDONEITÀ DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI ATTRAVERSAMENTO FAUNISTICO PER LE PRINCIPALI SPECIE										DI MAMMIFERI TERRESTRI		
Specie	Ponte faunistico	Ecodotto	Ecobidotto	Sovrappasso multifunzionale	Ponte paesaggistico	Ponte sospeso	Viadotto	Sottopasso medio	Sottopasso grande	Tombino ecologico	Sottopasso multifunzionale	Tunnel anfibi
Insettivori												
Riccio	■	■	■	■	■	●	■	■	■	●	■	●
Toporagno	■	■	■	■	■	●	■	■	■	■	■	■
Lagomorfi												
Coniglio selvatico	■	■	■	■	■	●	■	■	■	●	■	●
Lepre	■	■	■	■	■	●	■	●	■	●	■	●
Roditori												
Sciattolo	■	■	■	■	■	■	■	●	■	●	■	●
Chiro	■	■	■	■	■	*	■	●	●	●	●	●
Carnivori												
Lupo	■	■	■	■	■	●	■	●	■	●	■	●
Volpe	■	■	■	■	■	●	■	■	■	■	■	●
Orso bruno	■	■	*	■	■	●	■	●	■	●	■	●
Tasso	■	■	■	■	■	●	■	■	■	■	■	●
Piccoli												
Mustelidi	■	■	■	■	■	●	■	■	■	■	■	●
Ungulati												
Cinghiale	■	■	■	■	■	●	■	●	■	●	■	●
Cervo	■	■	*	●	■	●	■	●	■	●	■	●
Capriolo	■	■	■	■	■	●	■	●	■	●	■	●

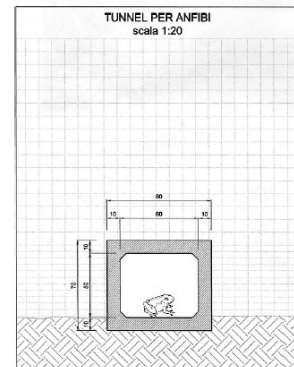
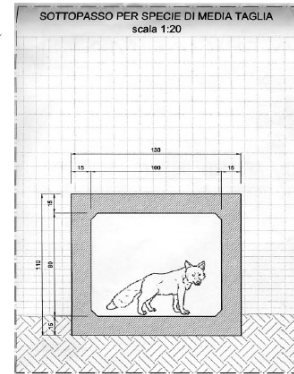
N.B.: ■ = soluzione ottimale; ■ = utilizzabile adattandolo alle situazioni locali; ● = non adatto; * = informazioni insufficienti.



Sottopassi per animali media taglia



Tunnel per anfibi



IENE, Viabilità rurale, habitat e fauna selvatica: interazioni e tecniche per la tutela della biodiversità

ALTRE BUONE PRATICHE

nelle aree già edificate/urbanizzate o oggetto di trasformazione risulta necessario il recupero del territorio ricercando un equilibrato rapporto fra le aree edificate, le infrastrutturate ed il territorio libero attraverso il ridisegno dei versanti con interventi che meglio si integrano nel contesto naturale e l'arricchimento delle componenti vegetali che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio: terrazzamenti, coltivazione e piantumazione di aree agricole in abbandono, recupero di ambiti degradati.

Gli interventi di trasformazione all'interno di tali zone devono essere attuati secondo le seguenti indicazioni:

- edificazione lungo le fasce di frangia: i progetti devono essere corredati da specifici elaborati che rendano conto dell' inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni insediato/agricolo/naturale;
- preferenza, rispetto a forme di intervento edilizio episodiche o isolate, ad accordi fra soggetti privati e/o pubblici che dichiarino obiettivi realizzativi orientati anche alla razionalizzazione funzionale, morfologica ed ambientale delle aree di frangia;
- le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica;
- nelle aree agricole a prevalente funzione ecologico-ambientale, spesso adiacenti alle frange ed alle periferie urbane e metropolitane, le espansioni e trasformazioni urbane devono configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane; la progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- favorire le politiche della qualità industriale in modo che nei criteri e negli strumenti

usati siano effettivamente compresi anche gli aspetti di carattere territoriale ed ecologico, come previsto dalle norme di settore;

- favorire la realizzazione, ove possibile, di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, fasce buffer lungo vie d'acqua) polivalenti (con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruibili);
- favorire, ove possibile, la ri-permeabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazze, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);
- nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

La REC richiede/prescrive:

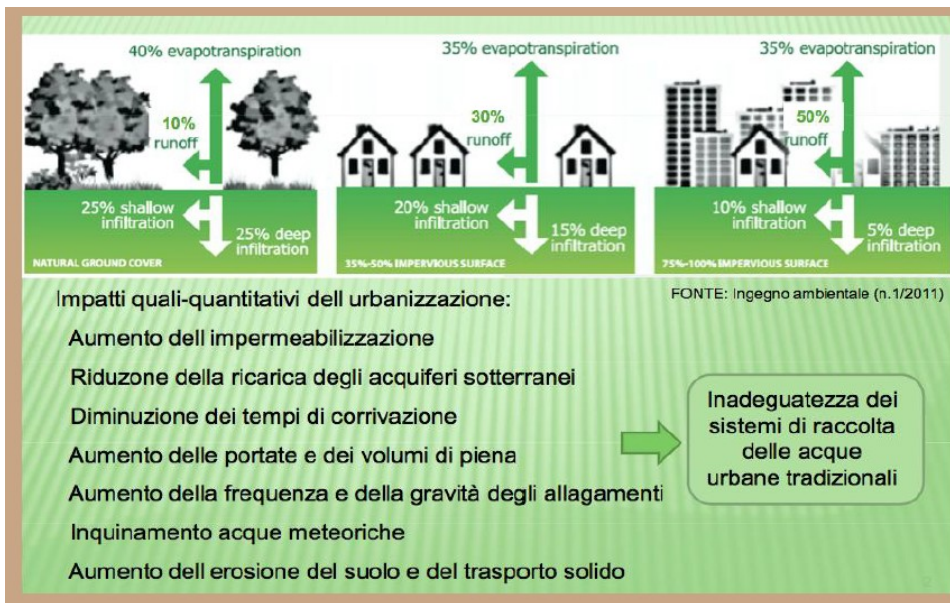
Negli interventi all'interno degli ambiti consolidati (nuovi interventi, ristrutturazione):

- aumentare le quote di superficie filtrante;
- favorire, ove possibile (e compatibilmente con le normative riferite al trattamento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree di pertinenza, specifiche per le singole attività produttive) la ri-permeabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazze, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);
- aumentare le aree verdi attrezzate con alberature di mitigazione;
- realizzare elementi di mitigazione attraverso alberature/verde verticale anche verso le infrastrutture esistenti (rete ferroviaria e viabilistica);
- promuovere un migliore inserimento paesistico ambientale;
- installare impianti di illuminazione artificiale nelle aree di pertinenza degli AdT il più possibile contenuta e comunque non direttamente indirizzata verso ambienti naturali;

Negli interventi inclusi in Ambiti di Trasformazione:

- definire la progettazione dei nuovi interventi attraverso il supporto di uno specifico studio/elaborato firmato da tecnico abilitato (architetto, ingegnere, agronomo) ove siano evidenti interventi coerenti con gli obiettivi di REC (ricostruzione di connessioni ecologiche attraverso la messa a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative);
- favorire, ove possibile (e compatibilmente con le normative riferite al trattamento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree di pertinenza, specifiche per le singole attività produttive) la realizzazione di superfici permeabili mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);
- installare impianti di illuminazione artificiale nelle aree di pertinenza degli AdT il più possibile contenuta e comunque non direttamente indirizzata verso ambienti naturali.

L'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale" contribuisce con importanti indicazioni in questo senso.



Alcuni input...

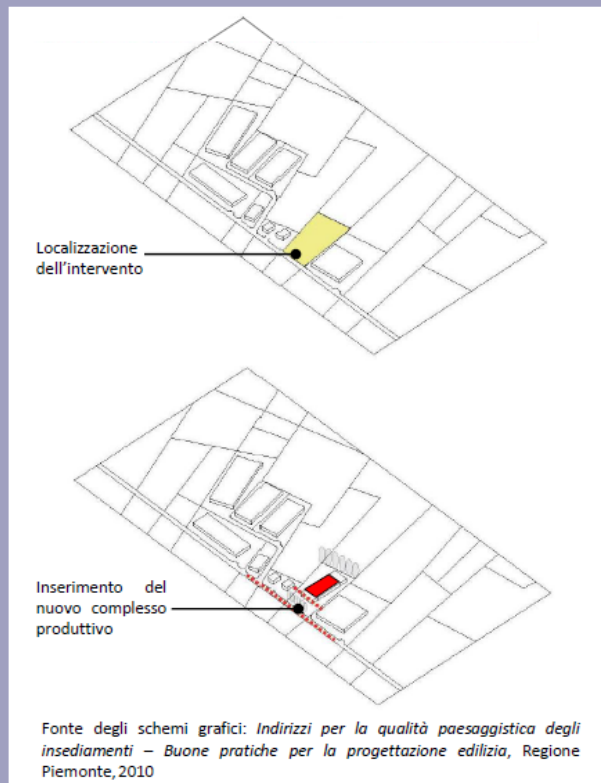
Insedimenti di pianura e di fondovalle - Completamento su strada

Gli insediamenti produttivi di pianura sovente assumono uno sviluppo lineare lungo le infrastrutture. In tali situazioni è possibile:

- 1) operare sull'esistente, mirando ad un miglior inserimento paesistico e ad una riqualificazione degli edifici;
- 2) operare per l'inserimento di un nuovo edificio.

Gli interventi di completamento mirano a completare aree già insediate, non ad espandere ulteriormente l'insediamento produttivo lungo le infrastrutture.

- Schema insediativo improntato ad un minor consumo di suolo (edifici, piazzali, parcheggi, viabilità di raccordo);
- Edifici a sviluppo longitudinale e fronte minore dell'edificio rivolto verso la strada (attenzione per la qualità architettonica del fronte);
- Coerenza con allineamenti, altezze, caratteristiche dell'edificato esistente;
- Utilizzo di vegetazione sui due fronti, con funzione schermante e di filtro, privilegiando la scelta di specie autoctone.

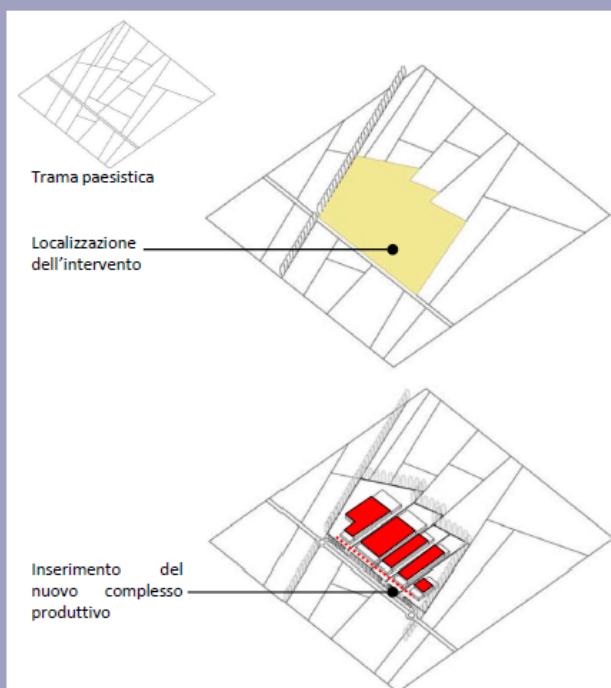


Insedimenti di pianura e di fondovalle - Nuovo impianto su strada

Gli insediamenti produttivi di pianura sovente sono costituiti da grandi lotti prospicienti le infrastrutture. In tali situazioni occorre:

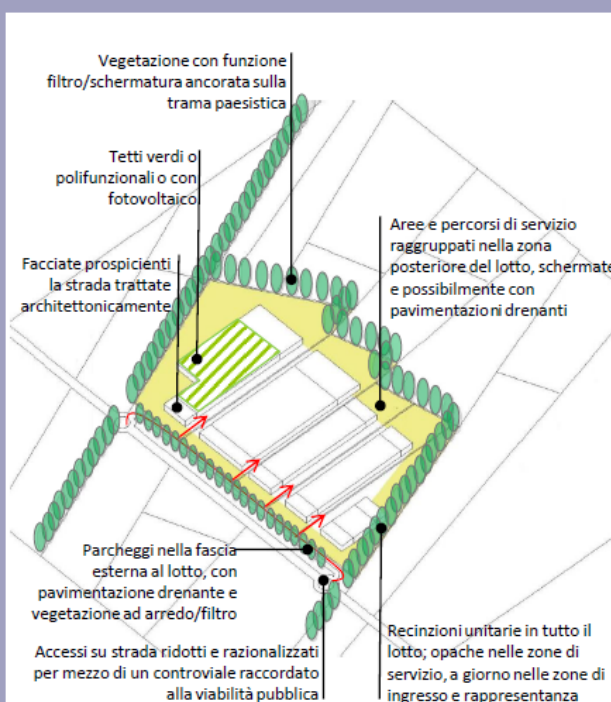
- 1) pianificare il lotto in coerenza con la trama paesistica locale, mirando ad un corretto inserimento paesistico;
- 2) usare criteri insediativi attenti ad un minor consumo di suolo.

- Edifici a sviluppo longitudinale e fronte minore dell'edificio rivolto verso la strada (attenzione per la qualità architettonica del fronte);
- Disposizione in pianta in coerenza con la trama paesistica locale, l'irraggiamento solare e le correnti di ventilazione;
- Unico accesso sulla strada che conduce ad un viale di spina interno parallelo ad essa, a cui si ancora la distribuzione interna;
- Coerenza tra allineamenti, altezze, caratteristiche stilistiche dell'edificato del lotto;
- Utilizzo di vegetazione lungo i perimetri, con funzione schermante e di filtro oltre che di ricostruzione della trama paesistica.



Fonte degli schemi grafici: *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Regione Piemonte, 2010

Insedimenti di pianura e di fondovalle - Nuovo impianto su strada



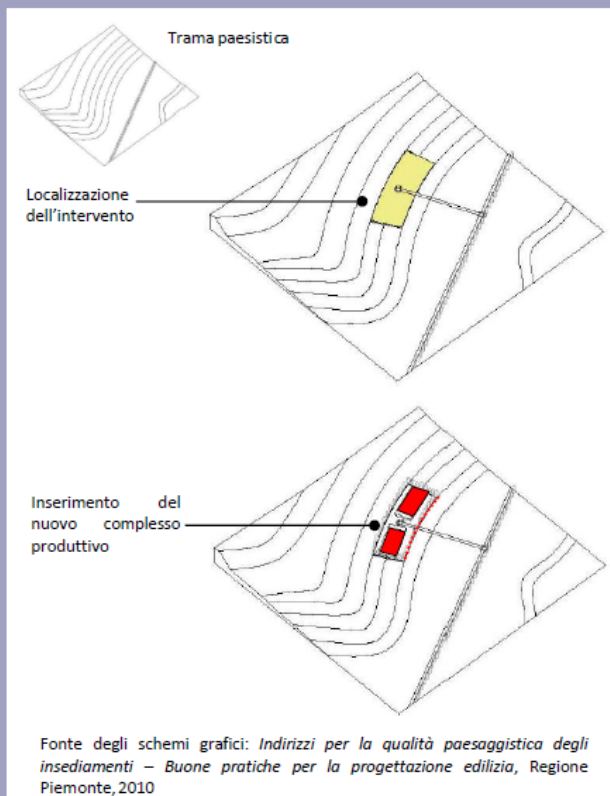
Fonte dello schema grafico: *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti – Buone pratiche per la progettazione edilizia*, Regione Piemonte, 2010. Modificato.

Insedimenti di montagna

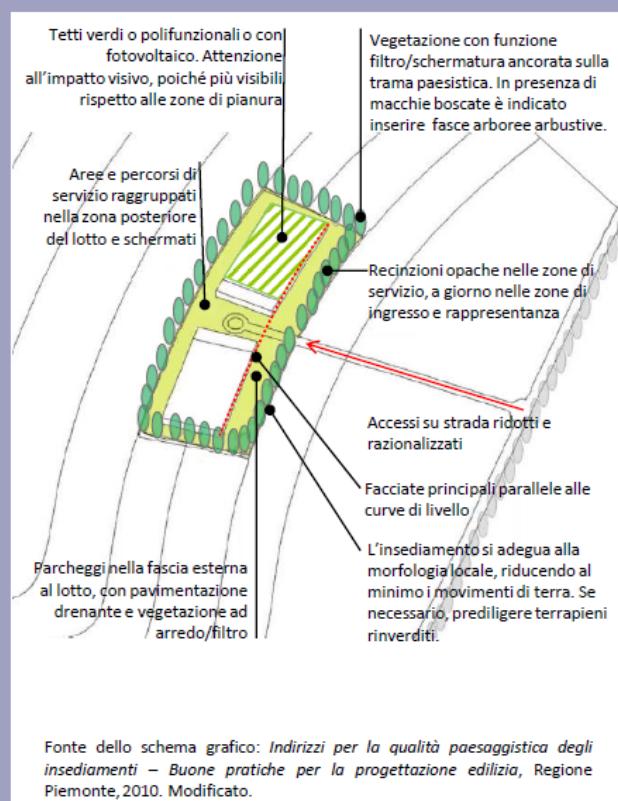
Gli insediamenti produttivi di montagna dipendono strettamente dalla morfologia locale. In tali situazioni è doveroso:

- 1) pianificare il lotto in coerenza con l'andamento orografico, idrografico e l'assetto vegetale locale, mirando ad un corretto inserimento paesistico;
- 2) usare criteri insediativi attenti ad un minor consumo di suolo e garanti della stabilità dei versanti;
- 3) riporre attenzione all'impatto visivo dei nuovi manufatti, data la grande visibilità derivante dalla posizione.

- Edifici a prevalente sviluppo longitudinale con fronte minore rivolto verso il viale interno;
- Disposizione in pianta in coerenza con le curve di livello, la gestione delle acque, l'irraggiamento solare e le correnti di ventilazione;
- Caratteristiche stilistiche dell'edificato coerenti con il contesto e poco impattanti;
- Utilizzo di vegetazione autoctona lungo i perimetri, con funzione schermante, filtro e ricostruzione della trama paesistica.



Insedimenti di montagna



A supporto di quanto sopra, per quanto concerne le molteplici soluzioni previste in letteratura

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

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

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

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

COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA

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

La documentazione dello studio geologico non sostituisce le indagini e gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 14 gennaio 2008 (Nuove Norme Tecniche per le costruzioni) che dovranno comunque essere richieste e valutate dall'Amministrazione Comunale nella trasformazione edilizia delle aree.

Si richiama la documentazione dello studio idrogeologico e sismico vigente ed il Documento semplificato di invarianza idraulica quali parti integranti del PGT:

Relazione illustrativa

Indice:

1. Premessa.....	1
2. Carta PAI-PGRA.....	2
3. Aspetti sismici.....	5
4. Carta di Fattibilità.....	8
5. Carta dei Vincoli.....	10
6. Bibliografia.....	11
7. Schede di applicazione del secondo livello di approfondimento sismico.....	13
8. Ubicazione delle indagini sismiche considerate.....	23

Aggiornamento componente geologica PGT

- Relazione illustrativa
- Norme geologiche di piano
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
- Tavole 1 a, b – Carta PSL
- Tavole 2 a, b – Carta di fattibilità
- Tavole 3 a, b – Carta PAI-PGRA
- Tavola 4 – Carta dei vincoli

Documento semplificato di invarianza idraulica

- Relazione illustrativa
- Carta delle dotazioni infrastrutturali e delle aree a rischio idraulico

REGOLAMENTO COMUNALE DI POLIZIA IDRAULICA

COMPONENTE ACUSTICA

Si richiama la documentazione dello studio acustico quale parte integrante del PGT ed in particolare:

Relazione Tecnica

Report

Norme Tecniche di Attuazione

Tav.1 Inquadramento

Tav.2 Stato di Fatto

Tav.3 PGT 1-2

Tav.4 Zonizzazione 1-2

Tav.5 Fasce stradali

Tav.6 Misure

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

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

Art. 6 Norme generali

Il Piano delle Regole:

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli artt. 8-9-10-11-12 delle presenti norme;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- individua cartograficamente quelle aree che per dimensioni limitate, per forma geometrica, per collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato e altre ragioni possono essere assoggettate ad Intervento Edilizio Diretto, determinandone la conformazione e fissandone i parametri urbanistico edilizi.

Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che disciplina le procedure e le modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita delibera per la determinazione di oneri,

contributi e valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e della monetizzazione degli standard.

Si applica inoltre quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art. 6 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto come meglio specificato nella DGR 22 dicembre 2008 n.8/8757.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal Piano delle Regole del PGT, in mancanza di Piani Particolareggiati di Esecuzione, potranno subire solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza aumento del peso insediativo/produttivo/carico allevamento ecc.

Le trasformazioni saranno ammesse soltanto per adeguare i predetti edifici alle presenti norme.

I frazionamenti delle proprietà effettuati dopo l'adozione del Piano della Regole e del Piano dei Servizi, di cui le presenti norme fanno parte integrante, non hanno validità ai fini edificatori. Gli interventi edificatori dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al PGT.

Negli interventi di nuova edificazione, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario, deve sempre essere verificato il rispetto delle distanze da eventuali allevamenti zootecnici come definiti dall'art.27 delle NTA del PdR e nel rispetto delle normative vigenti al momento dell'edificazione.

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

È fatto divieto di scarico di acque reflue nel suolo e negli strati superficiali del suolo per una fascia di un chilometro dalla linea di costa del lago.

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

- fasce di rispetto di elettrodotti,
- fascia di rispetto del lago (m 300),
- fasce di rispetto di fiumi,
- vincolo idrogeologico,
- problematiche legate alla vicinanza con il Piano Cave (acustiche, ricaduta di polveri),
- mitigazioni paesistico-ambientali in corrispondenza della fascia di rispetto ferroviario
- eventuali studi di impatto visivo dell'intervento e del suo inserimento nel contesto per aree particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale (in base anche a specifiche richieste da parte della Commissione del Paesaggio);
- per le aree di riconversione si raccomanda, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., di effettuare un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- nell'ambito delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.lgs.42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio", relative ad interventi ricadenti in aree a specifico vincolo decretato, si rimanda ad eventuali successive disposizioni della Soprintendenza;
- Gas Radon: in tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere verificate e attuate le linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze

di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni. (DDG n.12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon negli ambienti indoor")

- Invarianza Idraulica: tutti gli interventi di cui all'art.3 commi 2 e 2bis del Testo Coordinato del Regolamento Regionale n.7/2017 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art.58 della LR12/2005" sono tenuti al rispetto del principio richiamato.

Per una corretta applicazione degli interventi da eseguire si rimanda al Testo Coordinato del Regolamento richiamato ed agli allegati:

- allegato A "Schemi esemplificativi degli interventi ai quali applicare o meno le misure di invarianza idraulica e idrologica";
- allegato L "Indicazioni Tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambiente urbano".

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

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Art. 7 Norme particolari per le ristrutturazioni

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

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

CAPO II - NORME PROCEDURALI

Art.8 Modalità di attuazione degli atti di PGT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 10 Edificazione in aree contigue

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

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

In ogni intervento edificatorio, l'eventuale trasferimento del potenziale edificatorio è ammissibile entro il limite del 10% (limite incremento edificatorio lotto ricevente) con le seguenti specifiche:

- non è ammesso l'incremento della capacità edificatoria all'interno di ambiti soggetti

- a Piano attuativo o altro strumento urbanistico preventivo;
- è ammesso il decremento della capacità edificatoria all'interno di ambiti soggetti a Piano attuativo o altro strumento urbanistico preventivo;
 - è ammesso l'incremento ed il decremento del potenziale edificatorio all'interno degli ambiti soggetti a semplice convenzionamento (Arc-Apc).

Art. 11 Perequazione - Incentivazione

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

TITOLO II
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE

CAPO I - SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 12 Ambiti residenziali, turistico ricettivi e alberghieri

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

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

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

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

Nello specifico, tutte le attività artigianali che intendessero insediarsi in zone a destinazione residenziale avranno a loro carico, oltre all'onere di dimostrare di essere attività produttive di servizio alla residenza, anche l'onere di dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle immissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

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

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

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

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

salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue.

Per aree di completamento contigue ai nuclei di antica formazione è obbligatoria la realizzazione di aree verdi a cuscinetto prive di elementi vegetativi impattanti che ostacolino la lettura dei margini dei centri storici; si precisa inoltre che, al fine di tutelare i nuclei storici, risulta necessario evitare l'inserimento di architetture aventi tipologie e caratteristiche materiche avulse dal contesto, raccomandando l'accorpamento dei volumi previsti al fine di proporre una soluzione architettonica con tipologie a ridotta volumetria.

Sempre per l'edificazione in ambiti contigui ai nuclei di antica formazione, si prescrive che la nuova edificazione venga concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.

Sia per i nuovi interventi che per gli interventi di ampliamento deve essere garantita la dotazione di adeguati allacciamenti ad idonea rete fognaria ed acquedottistica prima dell'utilizzo dei nuovi fabbricati.

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

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

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

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

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

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Sottotetti

E'ammessa l'applicazione degli articoli 63-64-65 della L.R. 12/2005 e s.i.m.. All'interno del nucleo di antica formazione non può essere modificata l'altezza di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde dell'edificio oggetto di intervento fatto salvo quanto definito per gli edifici di categoria A4-A5.

Recinzioni

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

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

Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di

recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Specifiche indicazioni potranno essere precisate nelle singole norme di zona.

Muri di contenimento

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

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

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

Per "murature di sostegno necessarie ai fini edificatori" si intendono quelle facenti parte integrante dell'edificio e non quelle realizzabili per la sistemazione del lotto ai fini dell'ottenimento di un terreno morfologicamente più fruibile.

Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini

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

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

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

Autorimesse interrato

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

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Coperture

E' ammessa:

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

Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono

essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Colore delle facciate

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Strutture di copertura per spazi di sosta e parcheggio

E' ammessa, per un numero massimo di due posti per unità abitativa, la realizzazione di strutture di copertura in legno e/o ferro per spazi di sosta pertinenziali alle stesse unità abitative, aperte almeno su due lati, con altezza massima non superiore a m 2,40 anche in deroga alla distanza dalle strade comunali e nel rispetto delle norme di Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà.

La realizzazione di queste strutture è ammessa anche su lotti non contigui all'edificio abitativo a cui i parcheggi stessi sono pertinenziali. Il titolo abilitativo deve contenere indicazione specifica circa la pertinenzialità degli stessi.

Tale norma non è applicabile nei nuclei di antica formazione.

Gas Radon

In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere verificate e attuate le linee guida/prassi pubblicate da APAT (oggi ISPRA) in merito alle emissioni di gas Radon in particolare per quanto riguarda le tecniche atte alla riduzione delle presenze di gas negli ambienti quali: la depressurizzazione del suolo, la ventilazione, la realizzazione di vespai di ventilazione, la pressurizzazione dell'edificio, la sigillatura delle vie di ingresso e tutte le azioni di prevenzione per le nuove costruzioni. (DDG n.12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas Radon negli ambienti indoor")

Elettrodotti

Ogni intervento edificatorio, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione deve rispettare la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e s.i.m., recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36 e s.i.m., legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003 e s.i.m., recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291 e s.i.m., recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003;
- Decreto ministeriale 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti;
- Limiti specifici introdotti da ogni singolo Ente gestore dell'elettrodotto che costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Per i nuovi interventi edificatori in prossimità delle linee elettriche, deve essere verificata oltre alla compatibilità con la normativa vigente, la presenza di eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati. E' pertanto indispensabile la preventiva valutazione

dei progetti da parte degli enti gestori delle linee.

Art. 13 Zone A - Nuclei di antica formazione

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

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

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

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

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

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

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

Per i soli ambiti sottoposti a Piano di Recupero, previo parere favorevole e vincolante della Commissione Paesaggio è possibile derogare alle presenti norme in termini di occupazione di aree libere e di modifiche esterne all'immobile, nonché la realizzazione di portici.

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

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

CRITERI GENERALI DI INTERVENTO

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

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

Gli elementi tipologici, architettonici ed artistici evidenziati nelle schede di rilevamento dei fabbricati del centro storico sono da tutelare e pertanto ne è prescritto il recupero e la valorizzazione. Sono comunque da tutelare tutti gli elementi storici, artistici, tipologici anche se non rilevati nella schedatura allegata al PGT in quanto non visibili o interni ai fabbricati. Sono preferibili interventi con tecniche di consolidamento il più possibile reversibili, prevedendo sostituzioni parziali ed affiancando alla struttura esistente elementi in ferro e legno. Sono da evitare solai collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato che inducono eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

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

Facciate degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Decorati ed ornamenti di edifici

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

Finitura delle superfici murarie

Sono ammesse le seguenti soluzioni:

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

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

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

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

Edifici ed elementi vincolati

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

Vincolo ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 (ex Legge 1089/39): sono vincolati ai sensi dei dettami della presente legge i seguenti beni archeologici:

Avanzi di Villa Romana -località Cò de Hela

(Decreto 18.05.1966 – foglio D51 mappali 1837)

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

Sponda del Lago d'Iseo

(Decreto 29.04.1960 tipo 2 – foglio D51): parzialmente valorizzati e tutelati con DM 18.05.1966. E' da ritenere ad alto rischio archeologico tutta l'area per un fronte di 200 m e fino a lago;

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

MARONE

Santuario della Madonna della Rota	(proprietà ecclesiastica)
Villa Vismara	(proprietà comunale)
Chiesa S.Martino	(proprietà ecclesiastica)

COLLEPIANO

Chiesa di S.Bernardo	(proprietà ecclesiastica)
----------------------	---------------------------

PONZANO

Chiesetta S.Teresina	(proprietà ecclesiastica)
----------------------	---------------------------

PREGASSO

Chiesa S.Pietro	(proprietà ecclesiastica)
Santella via Garibaldi	(proprietà privata)

VELLO

Chiesa Morti di Tutti i Santi delle reliquie – cimitero	(D.M. 10/03/1912) (proprietà Comunità Montana)
Chiesa Parrocchiale (S.Eufemia)	(proprietà ecclesiastica)

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

MARONE

Disciplina del Suffragio (Chiesa del Carmine)	(Segnalata nel PTCP)
Chiesa S.Angela Merici	(Segnalata nel PTCP)

VELLO

Chiesa S.Eufemia	(Segnalata nel PTCP)
Chiesa della Visitazione	(Segnalata nel PTCP)

ARIOLO

Chiesa S.Carlo	(Segnalata nel PTCP)
----------------	----------------------

VESTO

Chiesa SS.Giovanni Nep. E Rocco	(Segnalata nel PTCP)
---------------------------------	----------------------

CROCE

Chiesa S.Antonio da Padova	(Segnalata nel PTCP)
----------------------------	----------------------

Su segnalazione della Soprintendenza di Brescia si evidenzia inoltre la presenza di:

- aree di via Risorgimento (proprietà Kramer): tombe e resti di età romana;
- aree in Via Roma a Ovest della SP (già proprietà Baroni): sepolture a inumazione;
- aree in adiacenza alla Chiesa Parrocchiale (presenza di necropoli);
- strutture risalente al periodo dal romano al medievale nella frazione Vello:
 - frazione Vello (proprietà Brodini): resti di mosaico probabilmente di villa romana;
 - frazione di Vello, Chiesa del Cimitero: resti di edificio religioso altomedievale.

Si aggiungono alle aree sopra elencate altre aree a rischio archeologico: i centri storici, le chiese di antica fondazione ed i percorsi storici.

Si evidenzia inoltre che i centri storici, le chiese di antica fondazione ed i percorsi storici sono considerati elementi a rischio archeologico: per tutte queste aree si prescrive che tutti i progetti comportanti movimento di terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi alla Soprintendenza di Brescia per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Negozi e Locali storici

Sul territorio comunale, in attuazione della D.G.R. 20 gennaio 2009 n.8886, è stata rilevata la presenza dell'attività Storica Bar Trattoria (vino e capperi) - Vesuvio s.r.l. (inizio attività 1940) . La verifica è stata effettuata sulla base del provvedimento del dicembre 2013.

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.

Sono vietate in generale infrastrutture che prevedano opere fuori terra quali muri di sostegno o modifica alla morfologia dei luoghi.

Aree inedificate

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

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

Sono vietate in generale infrastrutture che prevedano opere fuori terra quali muri di sostegno o modifica alla morfologia dei luoghi.

Percorsi, corti e cortili

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

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

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

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

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

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

Sono vietate in generale infrastrutture che prevedano opere fuori terra quali muri di sostegno o modifica alla morfologia dei luoghi.

Orti, giardini ed aree coltivate

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

E' consentita la sola realizzazione di autorimesse interrato ai sensi della Legge 122/1989.

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

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

Sono vietate in generale infrastrutture che prevedano opere fuori terra quali muri di sostegno o modifica alla morfologia dei luoghi.

Parametri igienico sanitari

Considerata la particolare conformazione tipologica dei nuclei di antica formazione, dove la frammentazione delle proprietà può avere originato la sovrapposizione di unità abitative differenti, qualora vengano proposti interventi di ristrutturazione con demolizione dei solai interni, l'altezza minima dei locali abitativi dovrà rispettare il parametro igienico-sanitario pari a m 2,70.

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

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

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

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

L'applicazione dei parametri di riferimento sopra riportati potrà avvenire purché le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari (miglioramento delle altezze esistenti) e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente. In caso di cambio di destinazione d'uso verso la residenza dovranno essere rispettati i parametri relativi alle nuove costruzioni.

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

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

Recupero abitativo dei sottotetti e sopraelevazione

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

Esclusivamente per i fabbricati di categoria A4-A5 sono ammesse modeste variazioni delle altezze di gronda e di colmo (max 50,00 cm) esclusivamente per il raggiungimento del requisito minimo di altezza media ponderale definito dalla norma richiamata nel rispetto della sagoma del tetto e della pendenza. L'altezza massima dell'edificio non potrà comunque superare m 12,00.

Si specifica inoltre che gli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture non incidono sulla variazione dell'altezza dell'edificio.

Impianti tecnologici

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

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

In generale deve essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche ecc). Gli interventi sugli impianti esistenti devono essere finalizzati alla rimozione di fili e apparecchiature dalle facciate degli edifici ed al loro interrimento.

Finestre

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

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

Inferriate

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

Serramenti

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

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

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

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

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

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

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

Sono vietati tutti i serramenti o portoni di tipo scorrevole.

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

Coperture

E' prescritto l'uso di tetti a falde inclinate con manto in laterizio o altri materiali con forma, tipologia e colore assimilabile (coppi o tegole a coppo) (è escluso l'utilizzo della lamiera); gronde in legno con elementi in vista o a cornicione; canali di gronda in rame o lamiera preverniciata di colore scuro a sezione curva; comignoli di forma tradizionale in pietra, rasapietra, intonacati come il resto dell'edificio o in rame.

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

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

Interventi particolari

- Le insegne relative ad attività commerciali devono essere contenute nella luce della vetrina ed essere realizzate nel rispetto di quanto prescritto dal regolamento Edilizio comunale. Sono vietate insegne a cassonetto.
- E' vietata la realizzazione di balconi e ballatoi su facciate a filo strada o su facciate che si fronteggiano a meno di m 10,0, salvo che per le facciate che si attestano su cortili di proprietà privata.
- E' vietata la formazione di parapetti e frangisole in alluminio o grigliati.
- E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato o di tipo industriale. E' obbligatoria la conservazione ed eventuale ricostruzione di muri di recinzione in pietra nel rispetto di tecniche e tipologie della tradizione locale.
- E' obbligatoria la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di rilievo particolareggiato.
- Le spalle, gli architravi e gli archi in pietra di valore storico devono essere mantenuti: è ammessa la sostituzione delle parti degradate secondo le modalità sopra riportate.
- E' ammessa la realizzazione di vani ascensore finalizzata al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della normativa vigente. Tali strutture possono essere collocate all'esterno dei fabbricati in Centro storico, ma in aderenza agli stessi e nel rispetto delle distanze definite da Codice Civile.
- Nel caso in cui, negli interventi di recupero dei fabbricati in centro storico, si registrasse il crollo parziale o totale di particolari strutture architettoniche (pareti perimetrali, volte, gradinate in pietra, architravi e piedritti di porte e finestre ecc) le stesse devono essere ripristinate.
- Sulle strutture edilizie allo stato di rudere, regolarmente edificati, sono consentiti interventi di ricostruzione entro i limiti della sagoma preesistente dove questa sia ancora riconoscibile o qualora la sua consistenza possa essere inequivocabilmente documentata. L'altezza massima, quando non individuabile dalla struttura dell'edificio non dovrà superare m 4,60 in gronda e m 6,00 in colmo. La ricostruzione dei ruderi dovrà rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione locale.

Categoria A1 – FABBRICATI DI VALORE MONUMENTALE

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- Il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti, di chiusura di portici e loggiati, di eliminazione di balconi e scale

esistenti; è ammesso, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse;

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

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

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

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

Categoria A2 - FABBRICATI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;

- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto; è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
- Gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto dei materiali di cui alle presenti norme, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 90 cm e nel rispetto delle tipologie locali;
- Variazioni degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm. rispetto alla posizione preesistente, e di variazione della posizione dei tavolati divisorii (variazioni che non comportino un'alterazione dello schema tipologico dell'edificio) purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture, dei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse; Dette variazioni non potranno avvenire in ambienti di particolare pregio (presenza di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc.).
- E' vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.
- È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.
- È vietata la formazione di pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- Non è ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili con elementi e materiali che non consentano la identificazione del nuovo intervento.

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

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

All'interno delle schede di rilievo dei singoli fabbricati sono segnalate le fronti da tutelare per le quali è ammesso solo intervento di restauro conservativo.

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

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

Categoria A3 - FABBRICATI DI INTERESSE STORICO – TESTIMONIALE

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con esclusione della totale demolizione: è consentita la demolizione e ricostruzione solo di parti di edificio non significative e comunque nel rispetto del volume esistente. E' vietata la nuova realizzazione o la chiusura di logge, balconi e porticati tipologicamente definiti, ed è fatto obbligo per qualsiasi intervento il rilievo particolareggiato e fotografico di tutti i locali che evidenzino gli elementi da tutelare. Relativamente alla ricostruzione delle porzioni demolite dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

H non superiore all'esistente

Ds non inferiore alle distanze preesistenti

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

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

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

- Il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, di chiusura di portici e loggiati e di eliminazione di balconi e scale di valore storico testimoniale; sono ammessi in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate, e la chiusura di aperture recenti;
- La formazione di nuove aperture, solo ove necessario e limitatamente all'integrazione delle aperture esistenti nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e delle forme e dimensioni delle aperture originarie nelle porzioni di edificio non prospettanti su spazi pubblici;
- L'eventuale chiusura delle aperture in corrispondenza dei sottotetti che deve consentire la lettura del disegno compositivo della facciata originaria;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- la formazione di terrazzi in falda e di abbaini è ammessa esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- Gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo; è prescritta la conservazione delle murature di spina, delle volte e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, nel rispetto dei materiali di cui alle presenti norme, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 90 cm e nel rispetto delle tipologie locali;

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

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

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

All'interno delle schede di rilievo dei singoli fabbricati sono segnalate le fronti da tutelare per le quali è ammesso solo intervento di restauro conservativo.

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

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

Categoria A4 – FABBRICATI DI INTERESSE AMBIENTALE

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia con divieto di demolizione totale dello stesso ed in particolare di elementi strutturali significativi quali volte, loggiati, colonne e capitelli etc;
- Il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle partiture originarie delle facciate;
- La sostituzione delle strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario;
- Il rifacimento delle coperture, che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti, con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- la formazione di terrazzi in falda e di abbaini è ammessa esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- Gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento delle eventuali volte esistenti e degli spazi interni significativi;
- La realizzazione di nuovi balconi, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

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

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

I ballatoi coperti, integrati nel fabbricato principale e non riconducibili a tipologie di carattere storico o di pregio architettonico, aperti su uno o due lati, potranno essere chiusi, anche in supero alla slp esistente, utilizzando materiali consentiti nel nucleo di antica formazione per realizzazione di pareti vetrate trasparenti mantenendo, ove esistente, il parapetto. I suddetti interventi dovranno essere subordinati al parere della Commissione Paesaggio.

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

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

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

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

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

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

Per la presente categoria è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, con modeste variazioni delle altezze di gronda e di colmo (max 50,00 cm) esclusivamente per il raggiungimento del requisito minimo di altezza media ponderale definito dalla norma richiamata nel rispetto della sagoma del tetto e della pendenza. L'altezza massima dell'edificio non potrà comunque superare m 12,00. Si specifica inoltre che gli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture non incidono sulla variazione dell'altezza dell'edificio.

Categoria A5 – FABBRICATI TIPOLOGICAMENTE IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE

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

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione;
- La soppressione, l'aggiunta o modifica delle aperture con divieto di formazione di nuovi balconi, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, coperture piane;
- Il rifacimento delle coperture anche con forme diverse, in conformità alle tipologie generali del luogo, a parità di volume, con pendenza delle falde uniforme agli edifici limitrofi e con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- La formazione di lucernari complanari alla falda, esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- la formazione di terrazzi in falda e di abbaini è ammessa esclusivamente per soddisfare il rapporto aeroilluminante dei locali sottotetto;
- La realizzazione di nuovi balconi, purché tali balconi siano prospettanti su spazi privati con larghezza massima di 90 cm. e nel rispetto delle tipologie locali. E' consentita la realizzazione di balconi che si affacciano su spazi pubblici solo in allineamento agli esistenti e nel rispetto della medesima profondità.
- Gli interventi di ristrutturazione interna.
- È ammessa la riconversione in residenza di stalle, granai, fienili e legnaie unicamente se edificati in muratura e anteriormente al 1967 o realizzati con specifico strumento abilitativo.

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

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

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

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

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

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

- If non superiore alla densità preesistente
- H non superiore all'esistente
- Ds uguale alla distanza preesistente in presenza di continuità di facciata con altri edifici;
- Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
- Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza o fabbricato preesistente

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

Per la presente categoria è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°12 artt. 63, 64, 65, con modeste variazioni delle altezze di gronda e di colmo (max 50,00 cm) esclusivamente per il raggiungimento del requisito minimo di altezza media ponderale definito dalla norma richiamata nel rispetto della sagoma del tetto e della pendenza.

L'altezza massima dell'edificio non potrà comunque superare m 12,00.

Si specifica inoltre che gli interventi finalizzati alla coibentazione delle coperture non incidono sulla variazione dell'altezza dell'edificio.

Categoria A6 - STRUTTURE PRECARIE DI EPOCHE VARIE

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

PIANI ESECUTIVI

Nel caso di operazioni che riguardino ambiti sottoposti a Piano Esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Programmi di recupero urbano, Programmi integrati di recupero ecc.), il Piano si attua mediante tutti i modi di cui all'art. 31 della Legge 05.08.1978 n° 457, secondo le norme specifiche definite dai PA e nel rispetto degli indici seguenti, fatti salvi i vincoli presenti sui singoli fabbricati. Gli interventi a carico dei singoli edifici sono quindi identificabili all'interno delle singole categorie.

- If non superiore alla densità fondiaria dell'intero ambito progettato
- P1 n.1 posto auto/unità abitativa
- H non superiore all'altezza dei singoli fabbricati

Ds min..... m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele
Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza o fabbricato preesistente

Per i soli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale da sottoporre a Piano di Recupero, potranno essere definiti incrementi del volume esistente nel limite massimo del 10%. Tale incremento verrà concesso in seguito alla verifica di specifici obiettivi relativi alla qualità ambientale dell'ambito recuperato, alla percentuale di aree ed attrezzature pubbliche e all'inserimento ambientale nel contesto dell'intervento nel suo insieme. In questi ambiti è concessa la definizione di altezze maggiori rispetto alle esistenti finalizzate unicamente alla definizione di allineamenti con i fabbricati contigui.

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

Piani di Recupero vigenti

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

Il PGT estende comunque la classificazione in categorie di intervento anche a tale ambito. Alla scadenza della validità del Piano di Recupero per gli edifici in essi ricompresi, gli interventi saranno assoggettati alle norme previste per ogni categoria di appartenenza.

Art. 14 Zone A1 – Ville di interesse ambientale

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

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

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

E' consentita la costruzione delle piscine che non superino la quota del piano di campagna. Non sono ammessi incrementi volumetrici dell'edificato esistente.

Art. 15 Zone B1- Ambiti residenziali di contenimento

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

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

If 0,16 mq/mq
H 9,50 m
Ds min..... 5,00 m

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

Dc 5,00 m o m 0,00
per costruzioni in aderenza

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

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

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

Percentuale del lotto a verde 30%

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

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Negli ambiti saturi sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, comprese demolizioni e ricostruzioni parziali o totali nei limiti dei volumi preesistenti. E' consentita la possibilità di utilizzo una tantum di una SIp extra pari al 10% (e comunque non superiore a mq 23 di SIp) dell'esistente per consentire un miglioramento igienico, funzionale e per la ricomposizione architettonico-estetica degli edifici. Tale norma non è applicabile agli edifici che hanno già usufruito di incrementi analoghi nel periodo di vigenza del precedente strumento urbanistico generale.

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

P1 12,5 mq/150 mc

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

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

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

H max m 2,50 in colmo

Ds min..... m 5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

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

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

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

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

E' inoltre ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

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

If esistente dell'edificio o dell'ambito progettato
If 0,16 mq/mq per ambiti non saturi
P1 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto)
H uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,50.
Ds m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele
Dc m 5,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza
Df m 10,0 oppure m 0,0 per costruzioni in aderenza o fabbricato preesistente
Percentuale del lotto a verde 30%

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

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

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

If esistente
H esistente
Ds esistente
Dc esistente
Df esistente

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

sono i seguenti:

If esistente
H esistente e comunque non superiore a m 9,50
Ds min..... m 5,00 fatte salve distanze diverse per diverse
classificazioni funzionali delle strade

Dc m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo
previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto
comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e dell'art.873 del Codice
Civile.

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

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

Art. 16 Zone B2- Ambiti residenziali di completamento

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

If 0,35 mq/mq
H m 9,50
Ds min..... m 5,00 fatte salve distanze diverse per diverse
classificazioni funzionali delle strade
Dc m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza

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

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

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

Percentuale del lotto a verde 30%

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

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati
realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in
deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di

raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

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

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

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

H max m 2,50 in colmo

Ds min..... m 5,00

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

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

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

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

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

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

If esistente dell'edificio o dell'ambito progettato

If 0,30 mq/mq per ambiti non saturi

P1	12,5 mq/150 mc
V1	6,00 mq/150 mc
H	uguale alla preesistente dell'edificio o dell'ambito progettato e comunque non superiore a m 9,50
Ds	m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza o fabbricato preesistente

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

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

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

Art. 17 Ambiti residenziali VD a Volumetria Definita

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

Sono le zone già previste dal vigente Strumento Urbanistico Generale e sue varianti nelle quali è in attuazione un Progetto Urbanistico Esecutivo (lottizzazione convenzionata già approvata dal Consiglio Comunale). In tali ambiti il P.G.T. si attua secondo le indicazioni dello strumento urbanistico convenzionato con le stesse norme e volumetrie.

Sono state individuate sul territorio comunale le seguenti Volumetrie Definite:

Via Europa	mc	2.232,00
Via Borgonuovo	mc	8.083,80
Via Matteotti (PII)	mc	2.450,00
Via Foppe.....	mc	3.092,40
Via San Pietro (VDr Arc1) (parzialmente attuato).....	mq	356,54
Via Monte Grappa (VDr Arc10)	mc	179,56

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

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

Art. 18 –Zone Ta- ambiti turistico-alberghieri

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

Alberghi:

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

Villaggi-albergo:

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

Residenze turistico-alberghiere:

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

Ristorazione:

Esercizi di ristorazione (bar, ristoranti ecc.) aperti al pubblico.

Eventuali servizi di ristorazione e bar annessi alle destinazioni sopra elencate, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti direttamente dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

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

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

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali: è ammessa la realizzazione di una quota residenziale fino ad un massimo del 50% della Slp esistente o di progetto. Tale quota non è soggetta alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso presso gli uffici della Conservatoria Registri Immobiliari nonché alla gestione e proprietà unitaria.

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

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

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

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

If	0,35 mq/mq
V1	6,00 mq/150 mc
P1	15,00 mq/150 mc
H	m 8,70 o uguale alla preesistente dell'edificio
Ds	m 5,0 oppure non inferiore alle distanze preesistenti solo per ricostruzione fedele
Dc	m 5,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza
Df	m 10,00
Percentuale del lotto a verde.....	35%

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19 –Zone Tr –ambiti turistico-ricettivi

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

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

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

Eventuali servizi di ristorazione e bar annessi alle destinazioni sopra elencate, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti direttamente dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

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

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

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

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

All'interno del lotto è possibile realizzare l'abitazione del conduttore o custode o proprietario per una Slp massima di 70 mq nel rispetto delle norme e parametri sopra dettate purchè all'interno del lotto non siano già presenti strutture destinate alla residenza. L'alloggio del conduttore, custode o del proprietario dell'attività ricettiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

La realizzazione della quota residenziale sopra descritta deve avvenire contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio a destinazione ricettiva ed è subordinata alla corresponsione degli oneri e del costo di costruzione specifici per la residenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuali servizi di ristorazione e bar annessi alle destinazioni sopra elencate, nonché gli impianti e le attrezzature sportive e ricreative possono essere gestiti direttamente dal titolare dell'azienda ricettiva o dati in gestione a terzi.

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

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

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

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

All'interno del lotto è possibile realizzare l'abitazione del conduttore o custode o proprietario per una Slp massima di 70 mq nel rispetto delle norme e parametri sopra dettate purchè all'interno del lotto non siano già presenti strutture destinate alla residenza. L'alloggio del conduttore, custode o del proprietario dell'attività ricettiva è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

La realizzazione della quota residenziale sopra descritta deve avvenire contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio a destinazione ricettiva ed è subordinata alla corresponsione degli oneri e del costo di costruzione specifici per la residenza.

I campeggi dovranno essere serviti da parcheggi nella misura di un posto macchina ogni bungalows, tenda o unità abitativa incrementati di una superficie pari a quella destinata a

ristorante, bar, spaccio ed altri servizi accessori, ed un posto macchina ogni 3 bungalows per gli ospiti fruitori del villaggio turistico.

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

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

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

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

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

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

E' fatto obbligo del mantenimento a verde di una fascia di profondità di mt. 5,00 dal lago ai fini di una migliore salvaguardia dell'area costiera. In tale fascia sono consentite le attrezzature sportive scoperte e gli interventi di riordino ambientale e valorizzazione paesaggistica degli edifici esistenti, escluse in ogni caso nuove edificazioni.

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

Aree di sosta

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

Art. 20 Ambiti produttivi

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

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

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

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

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

In particolare deve essere osservata la seguente normativa:

- D.Lgs. 03.04.2006 n° 152 "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della Direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n° 258.
- Normativa vigente in materia di inquinamento atmosferico, acustico, del suolo e sottosuolo e quanto altro in materia igienico ambientale.

Sia per i nuovi interventi che per gli interventi di ampliamento deve essere garantita la dotazione di adeguati allacciamenti ad idonea rete fognaria ed acquedottistica prima dell'utilizzo dei nuovi fabbricati.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su lotti prospicienti zone a diversa destinazione urbanistica deve essere prevista la realizzazione di adeguate fasce di rispetto da definire con l'ASL. In particolare le industrie classificate come insalubri di prima classe (art.216 del T.U.LL.SS. e s.m.i.) dovranno distare indicativamente m 150,00 da zone a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Tale distanza potrà essere eventualmente derogata a condizione che, per l'introduzione di tutte le nuove tecnologie, metodi e speciali cautele, sia garantito il rispetto di tutti i requisiti di tutela della salute e dei parametri previsti per le diverse destinazioni delle aree attigue; in particolare si dovrà provvedere affinché le aree da destinare alle urbanizzazioni, i parcheggi, le aree verdi pubbliche e private, i fabbricati o porzioni di essi destinati ad attività di servizio e/o non insalubri, vengano dislocati in prossimità delle aree a destinazione residenziale al fine di creare un'ideale separazione tra le destinazioni non compatibili.

Per aree di completamento contigue ai nuclei di antica formazione è obbligatoria la realizzazione di aree verdi a cuscinetto prive di elementi vegetativi impattanti che ostacolano la lettura dei margini dei centri storici; si precisa inoltre che, al fine di tutelare i nuclei storici, risulta necessario evitare l'inserimento di architetture aventi tipologie e caratteristiche materiche avulse dal contesto, raccomandando l'accorpamento dei volumi previsti al fine di proporre una soluzione architettonica con tipologie a ridotta volumetria; Sempre per l'edificazione in ambiti contigui ai nuclei di antica formazione, si prescrive che la nuova edificazione venga concentrata nella porzione dell'ambito più lontana dal nucleo storico.

E' consentita, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole norme di zona, l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei beni derivanti dalla propria produzione artigianale, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale. Sono anche consentite le attività commerciali, amministrative e direzionali.

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

Non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale; è ammesso

l'insediamento di esercizi di vicinato.

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

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

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

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

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

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

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

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

- per esercizi di vicinato 37,5% della slp.

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

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

Sono sempre da computare, ai fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche

temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

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

Norme generali per l'edificazione

Muri di contenimento

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

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

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

Coperture

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

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

Facciate

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

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Recinzioni

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

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

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

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

Sottotetti

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

Strutture di copertura per spazi di sosta e parcheggio

E' ammessa, per un numero massimo di due posti per unità abitativa presente nel lotto, la realizzazione di strutture di copertura in legno e/o ferro per spazi sosta pertinenti alle stesse unità abitative, aperte almeno su due lati, con altezza massima non superiore a m 2,40 anche in deroga alle distanze dalle strade comunali e nel rispetto delle norme di Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà.

Art. 21. –Zone D1 –Ambiti industriali esistenti e di completamento

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 delle presenti N.T.A.

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

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

In tali ambiti il piano si attua nel rispetto della SC preesistente o concessa e dei seguenti parametri indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio.

La S.I.p realizzata verrà computata al solo fine del calcolo degli oneri contributivi e delle cessioni.

SC non superiore all'esistente o concessa

H non superiore all'esistente

P1 0,10 mq/mq SIp

V1 0,10 mq/mq SIp

Nel caso fosse impossibile il reperimento degli standard previsti (V1-P1) è consentita la totale monetizzazione.

Percentuale del lotto a verde piantumato 30 % Sf

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Ds min m 6,0 fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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

Non è richiesta la verifica della distanza da altri fabbricati circostanti qualora vi sia interposta una via pubblica.

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

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione, anche con Piano di Recupero, la distanza tra le strutture produttive ed i fabbricati residenziali a contorno non deve essere inferiore a m 20,00. Inoltre, in caso di ristrutturazione, ove ne esistano le condizioni dovranno essere messi a dimora cortine di alberi in doppio filare ad alto fusto ed un filare a basso fusto in prossimità dei confini di proprietà e delle strade.

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

Ambito produttivo Dolomite Franchi

Per tale ambito è consentito un incremento una tantum di SC di mq 1.000 mediante richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (senza obbligo di Piano Attuativo). Sono consentiti interventi edilizi ed impiantistici da realizzarsi in adiacenza alle strutture esistenti, nel rispetto delle altezze geometriche di colmo preesistenti del fabbricato al quale si affianca il nuovo intervento, anche in deroga alle distanza dalla strada comunale di via Europa, definita da apposita convenzione.

L'attuazione degli interventi relativi all'utilizzo parziale o totale dell'incremento della SC di 1.000 mq è subordinata alle procedure di valutazione ambientale dovute (AIA, VIA, etc) ed alla corresponsione una tantum al Comune di "standard qualitativo", valutato in euro 280.000, da destinarsi anche ad opere compensative o ad opere pubbliche.

L'attuazione dell'intervento è subordinata a:

- adozione di tutte le indicazioni/raccomandazioni, mitigazioni/compensazioni e monitoraggi indicati nel progetto e nello studio ambientale preliminare;
- rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal Piano di Zonizzazione Acustica;
- utilizzo delle migliori tecnologie disponibili per abbattere le emissioni in atmosfera ed evitare ricadute sui recettori sensibili limitrofi alla ditta;
- monitoraggio continuo delle emissioni in atmosfera.

L'attuazione dell'intervento è subordinata inoltre all'applicazione delle prescrizioni riportate nel Decreto di Regione Lombardia n. 8254 del 24/08/2016, di esclusione dalla procedura di valutazione d'impatto ambientale, di cui si riporta estratto:

"6. Quadro delle prescrizioni

- *prima della realizzazione dell'intervento, dovrà essere prodotto uno studio idrogeologico di dettaglio al fine di confermare la compatibilità dell'intervento previsto rispetto al limitato rischio idrogeologico indicato dallo Studio geologico comunale per l'area in oggetto;*
- *dovranno essere puntualmente adottate tutte le precauzioni e pienamente attuate tutte le misure di mitigazione e le attività di monitoraggio prefigurate nel progetto e nello studio*

preliminare ambientale, così come indicate dal Proponente nella documentazione depositata nel corso dell'iter istruttorio;

- una volta realizzato l'intervento di ampliamento e messa in esercizio della nuova linea di produzione, dovrà essere eseguita una campagna di rilevamento del rumore finalizzata a verificare sia il rispetto dei limiti sia le valutazioni previsionali effettuate e l'adeguatezza delle misure mitigative adottate;
- il sistema di recupero energia previsto dal progetto dovrà essere installato entro due anni dall'avvio del nuovo forno".

Art. 22. – Zone D2 – Ambiti artigianali esistenti e di completamento

La destinazione d'uso di tali ambiti è definita dall'art. 20 delle presenti N.T.A.

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

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

H m 8,00
Q 50%
P1 0,10 mq/mq S.I.p.
V1 0,10 mq/mq S.I.p.
Percentuale del lotto a verde piantumato 30% Sf

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 4/2012 in modifica all'art.66 della L.R. 12/2005, per tutti i fabbricati realizzati prima del 7/4/1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga alla superficie filtrante sopra definita (30%), purchè siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche.

Ds min m 5,0

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

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

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


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

Parcheggi privati 1,00 mq/5 mq slp

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

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

Interventi particolari

1 - Per l'ambito perimetrato con specifico segno grafico  ed identificato con il numero **1**, gli interventi si attuano mediante Piano Attuativo nel rispetto di indici e parametri di cui al precedente paragrafo (zona D2) ad esclusione di quelli sotto riportati.

In questo ambito:

- sono ammesse attività commerciali fino ad un max di 1.500 mq SV (medie strutture di vendita), nel rispetto di quanto definito all'art.8 delle NTA del DdP al paragrafo "Specifiche in merito alle attività commerciali";
- relativamente alle attività artigianali, sono consentiti unicamente spazi destinati a magazzino, deposito e stoccaggio;
- è ammessa la realizzazione di piani interrati fino ad una profondità massima pari a m 8,00 dalla quota media del cortile esistente di via Guerini.

H m 10,50
 Percentuale del lotto a verde piantumato..... 15 % Sf

La Convenzione di cui al Piano Attuativo deve valutare nello specifico, nel caso in cui la destinazione d'uso riguardi la realizzazione di magazzino, deposito, stoccaggio:

- le superfici da realizzare a parcheggio pubblico o di uso pubblico che potranno essere individuate sia all'interno sia in prossimità dell'ambito all'esterno dello stesso. L'eventuale parziale monetizzazione è richiesta unicamente dall'Amministrazione Comunale e solo nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione;
- qualora l'attività insediata lo richiedesse, è consentita la realizzazione interrata (anche in supero alla profondità sopra determinata) di impianti/opere tecnologiche per movimentazione, carico, scarico di merci/prodotti anche interessanti aree esterne all'ambito e funzionali all'attività di stoccaggio.

Per entrambe le destinazioni d'uso consentite (commerciale o artigianale), il progetto deve prevedere, inoltre:

- valutazione previsionale dell'impatto acustico per le attività da insediare che tenga conto anche del traffico indotto;
- specifiche opere di mitigazione ecologico/ambientale verso i recettori sensibili (scuola e residenza). Il progetto di mitigazione deve essere redatto in scala adeguata da tecnico competente in materia, accompagnato da Relazione Illustrativa e allegato alla Convenzione urbanistica.

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

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

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

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

Si richiama inoltre il contenuto della DGR X/495 del 25/07/2013 "Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi" e gli indirizzi di tutela del PPR – Parte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado" al punto 2.7.

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

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

Obiettivo del piano è la prosecuzione dell'attività estrattiva che preveda un migliore e più razionale sfruttamento del giacimento e una naturale evoluzione degli interventi di estrazione all'interno di un programma finale di risanamento e restituzione ambientale.

Ogni intervento dovrà essere subordinato alle prescrizioni di cui alla D.C.R. n.VIII/582 del 19/03/2008 e successive integrazioni e modifiche attraverso l'esecuzione delle attività di recupero previste dalle NTA del Piano Cave. In particolare, considerata la diretta visibilità dell'ambito sono da adottare adeguati interventi di recupero ambientale e mitigazione della percezione visiva come specificato dagli artt. 24-25-26 delle NTA del Piano Cave stesso e nel rispetto del seguente articolo.

Si richiama inoltre il contenuto della DGR X/495 del 25/07/2013 "Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi" e gli indirizzi di tutela del PPR – Parte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado" al punto 2.7.

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

Art. 25 - PEA – Piano esecutivo ambientale

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

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

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

Le destinazioni d'uso non ammissibili per la presente zona, fatte salve le specifiche di seguito riportate, sono:

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

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

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

La sistemazione morfologica dell'ambito, al termine delle opere di rinaturalizzazione, deve garantire la stabilità delle scarpate e la verifica del corretto smaltimento delle acque meteoriche onde evitare processi di erosione che compromettano la buona riuscita

dell'intervento di recupero. A tal fine il progetto deve essere supportato da specifico studio geologico e da collaudo finale in merito alle tematiche relative alla stabilità idro-geologica dei versanti.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento dei manufatti in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

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

Le recinzioni dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a m 1,50.

Si richiama inoltre il contenuto della DGR X/495 del 25/07/2013 "Linee guida per il recupero delle cave nei paesaggi lombardi" e gli indirizzi di tutela del PPR – Parte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado" al punto 2.7.

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

Art. 25bis. Verde privato

Sono incluse in questa categoria tutte le aree libere interne all'edificato.

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

- la nuova residenza (ad esclusione del cambio d'uso verso la stessa delle realtà edificatorie esistenti) e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano).

In queste zone vigono le disposizioni di cui all'art. 3bis "Rete Ecologica Comunale (REC) – Indicazioni operative".

Nelle zone "Verde privato" è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano, a destinazione residenziale, possono essere ampliate una tantum nella misura massima del:

- 10% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp superiore a mq 300,00;
- 20% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp compresa tra mq 100,00 e mq 300,00;
- 30% della Superficie lorda di Pavimento attuale per edifici con SIp fino a mq 100,00;

per adeguamento igienico funzionale finalizzato anche alla realizzazione di nuova unità abitativa in sopralzo o in adiacenza all'esistente, senza cambio di destinazione d'uso se non

nel verso della residenza.

Gli ampliamenti di cui sopra devono avvenire nell'osservanza dei seguenti parametri:

H max 9,80 m

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

Ds min..... m 5,0

fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

Dc m 5,0

Df m 10,0

L'ampliamento del 10% generato dall'edificio esistente all'interno del lotto può essere spostato su altri edifici esistenti all'interno del medesimo lotto.

Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime dei fabbricati esistenti, con incremento una tantum, nella misura massima del 10%, della Superficie lorda di Pavimento attuale, per comprovate necessità statiche, finalizzati anche alla realizzazione di nuova unità abitativa.

Nelle zone di particolare sensibilità paesistica e ambientale L'Amministrazione Comunale potrà imporre collocazioni diverse dell'edificio da ricostruire.

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

Negli ambiti posti a valle della Strada Provinciale (SP ex510 – via Roma, via Cristini) è ammessa la realizzazione di porticati da destinare ad autorimessa a servizio del fabbricato principale, aperti almeno su due lati con superficie massima di mq 25 (indicativamente m5,00X5,00) e con un'altezza massima interna pari a m 2,40. Tale superficie è esclusa dal calcolo della Slp. Tali volumetrie devono essere collocate nelle aree antistanti le edificazioni esistenti in prossimità della Strada Provinciale e non lungo il fronte lago.

E' ammessa la realizzazione di piscine di pertinenza a fabbricati ricadenti anche in zone urbanistiche diverse ma adiacenti all'ambito oggetto di intervento.

E ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fabbricati esistenti o a zone di nuova edificazione: la strada non potrà superare m 50,00 di sviluppo lineare; il sottosuolo della stessa potrà ospitare le reti tecnologiche di servizio all'edificazione.

E' consentito inoltre il mantenimento delle attività esistenti con possibilità di realizzazione di spazi di sosta e manovra per una superficie massima pari ad 1,00 mq/10 mq di Superficie Coperta produttiva, di supporto all'attività stessa. E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrato, di sola pertinenza agli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite massimo di superficie pari alla Superficie Coperta del fabbricato principale, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

E ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fabbricati esistenti o a zone di nuova edificazione: la strada non potrà superare m 50,00 di sviluppo lineare; il sottosuolo della stessa potrà ospitare le reti tecnologiche di servizio all'edificazione.

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

Al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo è consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri :

H max m 2,50 in colmo
Dc m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Ds min..... m 5,00
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade
Df m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
o a fabbricato già esistente

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

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

L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 500,00 all'interno del quale la superficie massima dell'accessorio non potrà superare m 2,0x3,0.

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

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

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

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

Per ogni intervento in zona "Verde privato" è da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Recinzioni

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

Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno a staccionata continua con paletti conficcati direttamente nel terreno o fissati in una fondazione in cls completamente interrata.

La recinzione dovrà rispettare inoltre le seguenti caratteristiche:

- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,50 (compreso basamento) ed un arretramento di m 1,00 dalla carreggiata ove la morfologia del terreno lo consenta. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.

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.

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

CAPO II - SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 26 Ambiti agricoli

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

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

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

- la residenza e relative destinazioni compatibili ad esclusione della residenza per l'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda (art.8. punto 1 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 b) delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art.8 punto 2 c) delle N.T.A. del Documento di Piano).

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

In queste zone (articoli 26, 27, 28, 29bis e 30) vigono le disposizioni di cui all'art. 3bis "Rete Ecologica Comunale (REC) – Indicazioni operative".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Art. 27 Norme generali per la tutela paesistico-ambientale nelle aree agricole

Nelle zone agricole si perseguono i seguenti obiettivi:

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

Indipendentemente dall'esistenza del vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n.3267/23, o di vincoli di tutela (Legge n.1497/39, R.D. n.523/04) ed a seconda del loro interesse e delle finalità che si intendono perseguire, le zone agricole sono soggette a vincolo di tutela agricola nel rispetto delle seguenti prescrizioni e di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109.

Per le aree di riconversione si raccomanda, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., di effettuare un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Distanze da altri ambiti ed edifici

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

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

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

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

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

Le strutture agricole di allevamento non possono essere realizzate in area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs. n.152/2006 e dal D.Lgs. n. 258/00.

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

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"*.

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

Tipologie edilizie per nuovi interventi

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

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

Interventi su fabbricati esistenti

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

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

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

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

Terrazzamenti e muri di sostegno

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

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

Recinzioni

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

- E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.
- Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione.
- Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.
- La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e poderale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.
- Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc..

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

Tutori

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

Cartelli indicatori

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

Sottotetti

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

Finitura delle facciate

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore.

Prescrizioni particolari

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

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

- (a) ai sensi de D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. non possono essere attivati nuovi scarichi di categoria A in suolo e sottosuolo e corpi idrici nelle zone appartenenti al bacino idrogeologico dei laghi, delimitati nella fascia di un Km dalla linea di costa;
- (b) al di fuori di tale fascia di divieto assoluto sono ammessi esclusivamente in suolo o strati superficiali di sottosuolo nel rispetto sin dalla loro attivazione delle norme tecniche stabilite dalla Deliberazione 04.02.1977 del C.I.M.;
- (c) l'autorizzazione allo scarico dovrà essere subordinata a studio idrogeologico del sito atto a valutare l'idoneità del suolo a ricevere e smaltire i reflui e completato con lo studio delle falde acquifere presenti allo scopo di evitare danneggiamento delle caratteristiche delle acque di falda, soprattutto per quelle utilizzate a scopo idropotabile;
- (d) la Circolare 04.02.1977 detta le norme tecniche generali sugli impianti di smaltimento di nuova realizzazione;
- (e) i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni con esclusione delle acque meteoriche;
- (f) i pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna con esclusione degli scarichi dei lavabi, bagni cucine e lavanderie;
- (g) le vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni;
- (h) le vasche settiche di tipo Imhof caratterizzate dal fatto di avere comparti distinti per il liquame e il fango devono essere costruite a regola d'arte e mantenute in perfetta efficienza;
- (i) il liquame chiarificato potrà essere disperso nel terreno mediante subirrigazioni, pozzi assorbenti o sub irrigazioni con drenaggio opportunamente dimensionato;
- (l) sono sempre ammessi impianti di depurazione previa approvazione da parte dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. e degli uffici Provinciali competenti per il territorio

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

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

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

Art. 28 Interventi nelle zone agricole

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

- il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente;

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

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

Ds m 5,00 o m 10,00

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

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

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

Di tali manufatti l'Amministrazione Comunale ha predisposto un progetto che indica materiali, forme da adottare e tipologia di aggregazione, che è di seguito riportato e fa parte integrante delle presenti Norme.

Lo schema tipologico prevede una finitura delle facciate in pietra e legno: è comunque ammissibile il rivestimento completo della struttura con assito oppure la realizzazione della struttura complessiva dell'accessorio in legno.

L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 500,00 all'interno del quale la superficie massima dell'accessorio non potrà superare m 2,0x3,0.

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

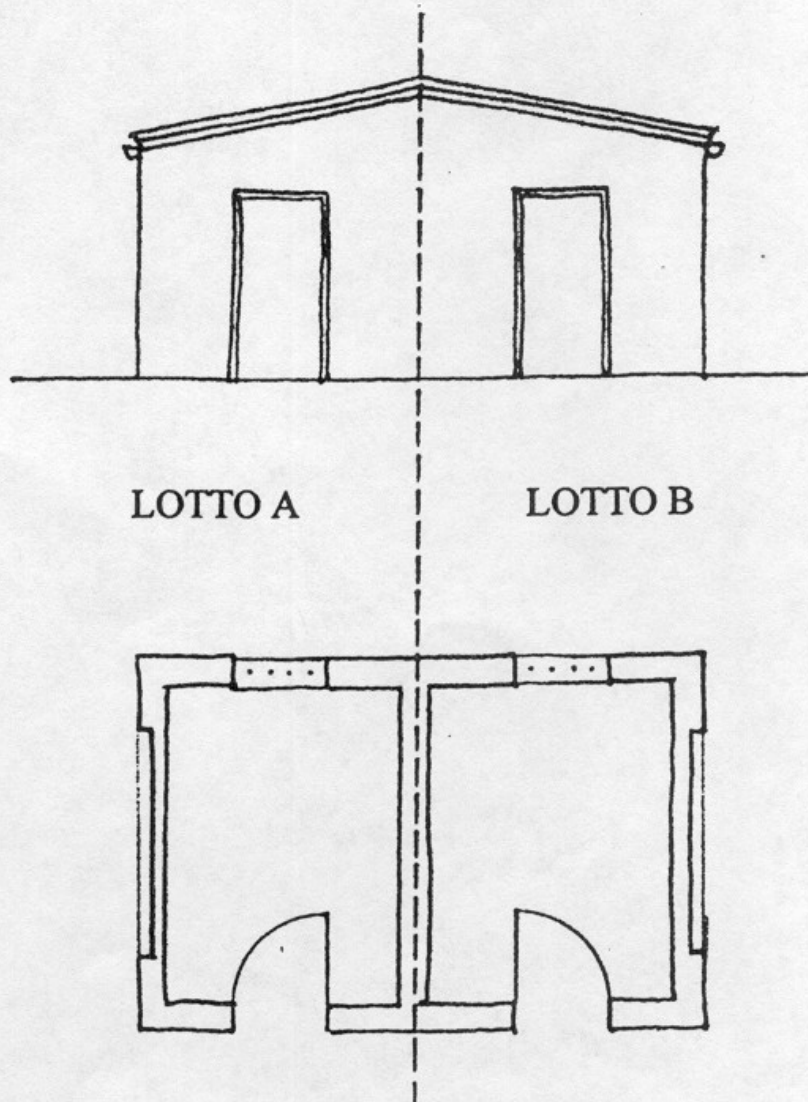
Per lotto minimo si intende il lotto di proprietà costituito anche da più mappali contigui.

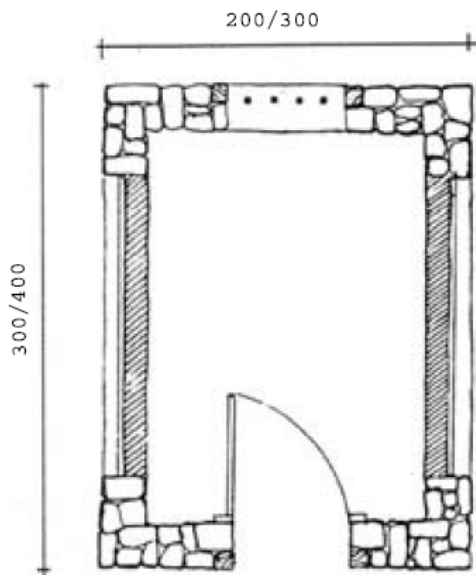
Non sono ammessi interventi che modifichino la tipologia sotto-riportata con l'aggiunta ad esempio di tettoie, porticati etc.

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

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

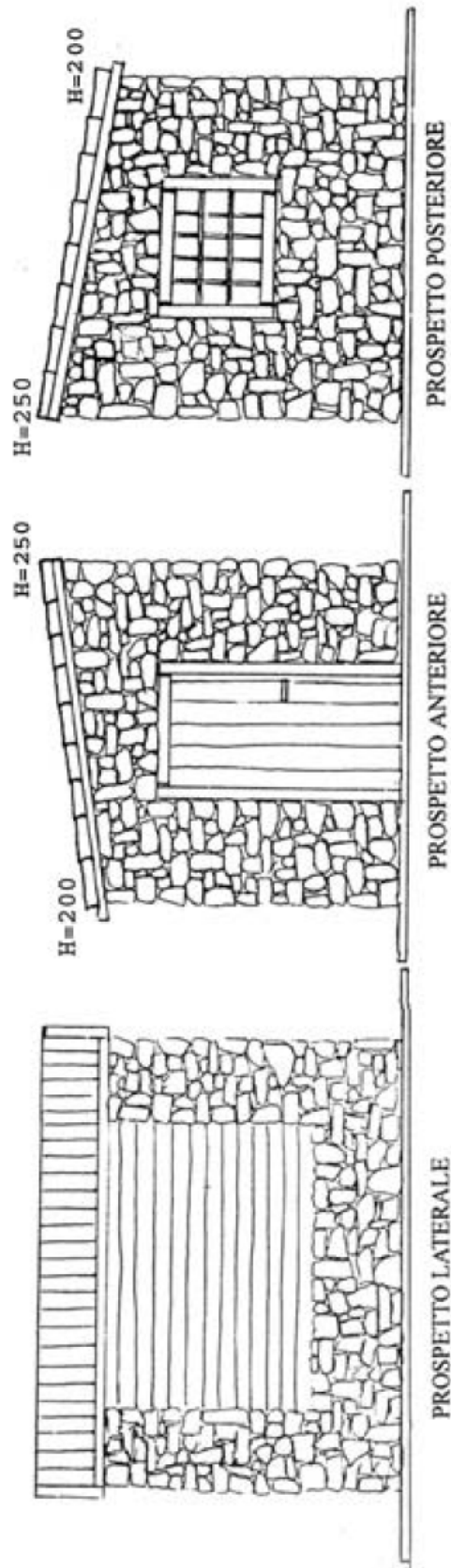
SCHEMA DI AGGREGAZIONE





PIANTA

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



Art. 29 Soggetti concessionari

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

- nuove costruzioni (art.30 punti a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)): esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio; ai soggetti non in possesso dei requisiti di cui sopra è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi agricoli come specificato nel precedente articolo;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, su edifici esistenti (art.30 punti d)-e)-g) nonché gli edifici accessori di cui all'art.28 delle presenti norme: anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio.

Art. 29bis E1 Zone di rispetto dell'abitato-zone verdi di connessione

(nota: articolo trasferito dal Piano dei Servizi)

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

Tali zone costituiscono il tessuto connettivo tra l'ambiente rurale e l'urbano e rappresentano sostanzialmente ambiti non soggetti a trasformazione edificatoria fatte salve le specifiche di seguito riportate. Rientrano in tali zone anche le aree libere interne all'edificato assumendo in questi casi valore di verde privato.

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

- la nuova residenza (ad esclusione del cambio d'uso verso la stessa delle realtà edificatorie esistenti) e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo primario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano) limitatamente all'allevamento del bestiame, ai locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli che implicano emissioni odorigene e richiamo di insetti; sono viceversa ammesse le attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, la residenza destinata al personale addetto e dell'imprenditore agricolo e le attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, l'attività agricola e florovivaistica, l'attività agrituristica ai sensi della L.R. 05.12.2008 n.31.
- le attività produttive di tipo secondario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano);
- le attività produttive di tipo terziario e relative destinazioni compatibili (art. 8 delle N.T.A. del Documento di Piano).

Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del Piano, a destinazione residenziale, possono essere ampliate una tantum nella misura massima del 10% della Superficie lorda di Pavimento attuale fino ad un massimo di mq 30,00.

per adeguamento igienico e funzionale senza cambio di destinazione d'uso se non nel verso della residenza.

Gli ampliamenti di cui sopra devono avvenire nell'osservanza dei seguenti parametri:

H max 9,80 m

P1 12,5 mq/150 mc (n.1 posto auto/150mc)
Ds min..... m 5,0
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade

Dc m 5,0
Df m 10,0

L'ampliamento del 10% generato dall'edificio esistente all'interno del lotto può essere spostato su altri edifici esistenti all'interno del medesimo lotto.

Sono ammessi inoltre interventi di demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime dei fabbricati esistenti, con incremento una tantum, nella misura massima del 10%, della Superficie lorda di Pavimento attuale, per comprovate necessità statiche, finalizzati anche alla realizzazione di nuova unità abitativa.

Nelle zone di particolare sensibilità paesistica e ambientale L'Amministrazione Comunale potrà imporre collocazioni diverse dell'edificio da ricostruire.

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

Negli ambiti posti a valle della Strada Provinciale (SP ex510 – via Roma, via Cristini) è ammessa la realizzazione di porticati da destinare ad autorimessa a servizio del fabbricato principale, aperti almeno su due lati con superficie massima di mq 25 (indicativamente m5,00X5,00) e con un'altezza massima interna pari a m 2,40. Tale superficie è esclusa dal calcolo della SIp e deve essere collocata nelle aree antistanti le edificazioni esistenti in prossimità della Strada Provinciale e non lungo il fronte lago.

E' consentito inoltre il mantenimento delle attività esistenti con possibilità di realizzazione di spazi di sosta e manovra per una superficie massima pari ad 1mq / 3mc di volume esistente produttivo di supporto all'attività stessa.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrato, di sola pertinenza agli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite massimo di superficie pari alla Superficie Coperta del fabbricato principale, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

E ammessa la realizzazione di strade di accesso ai fabbricati esistenti o a zone di nuova edificazione adiacenti alle zone E1 qualora tale previsioni risulti come unica soluzione: la strada non potrà superare m 50,00 di sviluppo lineare; il sottosuolo della stessa potrà ospitare le reti tecnologiche di servizio all'edificazione.

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

Al fine di permettere la conduzione ed il mantenimento del fondo è consentita la costruzione di piccoli depositi per il ricovero degli attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri :

H max m 2,50 in colmo
Dc m 1,50 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
Ds min..... m 5,00
fatte salve distanze diverse per diverse classificazioni funzionali delle strade
Df m 3,00 oppure m 0,00 per costruzioni in aderenza con progetto unitario
o a fabbricato già esistente

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

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

L'edificazione di tali manufatti potrà essere effettuata su un lotto minimo di terreno di mq 500,00 all'interno del quale la superficie massima dell'accessorio non potrà superare m 2,0x3,0.

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

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

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

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

Per le costruzioni esistenti in questa area ad uso allevamenti agricoli, contrassegnate da specifico segno grafico (rombo) sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 20% della S.l.p. esistente per adeguamento igienico-sanitario o funzionale esclusivamente nel caso in cui non risulti possibile l'asservimento di ulteriori aree agricole.

L'ampliamento è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali zone residenziali, commerciali, produttive, terziarie e a servizi limitrofe: tale distanza non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

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

Nelle aree di rispetto poste ai margini delle piste ciclo-pedonali è ammessa inoltre 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, ristoranti, ripostigli per attrezzi di giardinaggio, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante specifico convenzionamento e concessioni temporanee, conservando il verde eventualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse; 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).

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

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

E' consentito un incremento volumetrico per adeguamento igienico sanitario/funzionale valutato nel 30% della S.l.p. esistente con individuazione di parcheggi nella misura minima del

100 della Slp complessivamente realizzata.

Per ogni intervento in zona di rispetto dell'abitato è da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti sulla base di quanto definito dal Piano Comunale del Colore. Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Recinzioni

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

Sono ammissibili le recinzioni realizzate in legno a staccionata continua con paletti conficcati direttamente nel terreno o fissati in una fondazione in cls completamente interrata.

La recinzione dovrà rispettare inoltre le seguenti caratteristiche:

- sul fronte strada comunale con altezza massima di m 1,50 (compreso basamento) ed un arretramento di m 1,00 dalla carreggiata ove la morfologia del terreno lo consenta. Tale arretramento dovrà essere mantenuto a verde e non potrà essere limitato da paletti o ostacoli di alcun genere.

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.

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

Art. 30 Zone E - agricole

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo 26 delle presenti norme nel rispetto degli indici seguenti, di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109 e di quanto definito dagli artt. 59-60-61-62-63 della L.R. n.12/2008.

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

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

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

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

H m 7,5

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

Dc m 5,0 o m 0,0

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

Df m 0,0 o 10,0

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

b) per le attrezzature e infrastrutture agricole:

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

Q 40% Sf
(per nuovi interventi per la realizzazione di serre)
Q 10% Sf
(per nuovi interventi su altri terreni)

H m 7,00
ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.
Ds (in base alla classificazione funzionale della strada) m 5,00-10,0-20,0
Dc m 10,0 oppure 0,0
previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto
comunque del distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate.
Df m 0,0 oppure 20,0

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

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

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

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

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

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

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso la residenza e destinazioni compatibili: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a dieci e al versamento dei contributi di costruzione. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli

accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi, esclusivamente per soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 o a consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che operano sul territorio, è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione e s.i.m..

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

P1 0,5 mq/mq slp

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

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

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

Art. 30bis Norme particolari per i capanni da caccia

La presente norma riguarda la realizzazione di appostamenti fissi stagionali di stationamento a scopo venatorio autorizzati dalla Provincia in conformità alle disposizioni vigenti in materia venatoria.

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n.5/2007 in modifica alla L.R. n.26/1993 la realizzazione di tali appostamenti non è soggetta alle prescrizioni della L.R. n.12/2005.

La realizzazione di tali manufatti è consentita, attraverso intervento edilizio diretto, esclusivamente ai soggetti autorizzati dalla disciplina vigente in materia venatoria nel rispetto delle prescrizioni della stessa e secondo i seguenti parametri :

Slp maxmq 5,00 (di norma con le seguenti dimensioni m 2,0 x m 2,50 al fine di avere una tipologia uniforme insediata sul territorio);

H maxm 2,50 in colmo

materiali ammessi struttura in legno, pannelli di rivestimento in legno, pannelli in lamiera pre-verniciata

materiali non ammessi elementi in calcestruzzo

distanza come da L.R. n.26/1993

E' vietata la realizzazione di basamenti in pietrame e/o calcestruzzo e la formazione di qualunque struttura fissa. L'eventuale utilizzo di montanti conficcati nel terreno deve avvenire senza la realizzazione di elementi di fondazione in calcestruzzo di qualsiasi dimensione.

Il progetto per la realizzazione di tale manufatto dovrà essere sottoposto ad esame di impatto paesaggistico e dovrà ottenere tutti i pareri di tipo paesaggistico ambientale specifici per l'area oggetto di intervento.

La documentazione di riferimento per la progettazione e per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico di tali interventi è rappresentata dalla tav. dp3i "Carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi" che definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

Art. 31 Zone d'acqua e relative zone di rispetto

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:

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

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

1. demanio lacuale e suo utilizzo
2. concessioni distinte in:
 - CONCESSIONI MAGGIORI: sono quelle relative ad utilizzazioni con interventi suscettibili di modificare in modo incisivo nello spazio o esteso nel tempo o nello spazio i beni demaniali e l'ambiente collegato (es.: opere infrastrutturali, manutenzioni straordinarie o adeguamenti funzionali di opere importanti; concessioni di aree che per l'ampiezza dell'area o la durata della richiesta, a giudizio dell'autorità demaniale, alterino l'equilibrio degli usi demaniali della collettività interessata);
 - CONCESSIONI MINORI: sono riferite a interventi ed usi che non incidono permanentemente sull'ambiente, sono facilmente eliminabili e interessano aree o spazi ridotti;

- CONCESSIONI TEMPORANEE: sono finalizzate ad uso esclusivo per periodi molto brevi e non comportano alterazione dei luoghi;
- 3. porti e ormeggi
- 4. campi boa
- 5. navigazione interna e pratiche sportive.

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

Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

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

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

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

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

Si richiama quanto contenuto nel D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici alla frequenza di rete generati" a frequenze comprese fra 100kHz e 300GHz.

Si richiamano inoltre i contenuti della L.R. n.11 del 11 maggio 2001 e successivo regolamento n.6/2001.

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

D min da ambiti residenziali	m 200,00
D min da aree pubbliche che prevedono la permanenza di persone	m 200,00

L'installazione dell'impianto deve avvenire alla sommità di un traliccio con altezza non inferiore a m 30.

L'area di pertinenza dell'impianto deve essere recintata per una profondità non inferiore ai minimi definiti dalla normativa vigente.

La richiesta di titolo abilitativo deve essere corredata da:

- relazione scientifica circa l'inquinamento elettromagnetico generato dall'impianto nelle diverse condizioni di esercizio;
- manuale di informazione da distribuire ai residenti ed ai lavoratori prossimi all'impianto;
- modalità per il controllo periodico delle emissioni da parte delle autorità sanitarie;
- nullaosta delle autorità sanitarie sovraordinate (Arpa, Asl, ecc.);
- convenzione con l'Amministrazione Comunale riguardante in particolare l'impegno a spostare l'impianto a cura e spese dell'installatore/gestore qualora venga rilevata la

violazione dei contenuti del titolo abilitativo e qualora lo dispongano le autorità sanitarie ai fini della tutela della salute pubblico.

- sono fatte salve le norme vigenti in materia per le parti complementari e più restrittive: nello specifico si richiama il "Regolamento per l'insediamento urbanistico e territoriale di nuovi impianti radio base (s.r.b.) a servizio della telefonia mobile e delle reti wireless diffusive" approvato con deliberazione consiliare n. 6 in data 29.03.2007 Integrato con deliberazione consiliare n. 12 in data 21.05.2007.
- Si prescrive inoltre, per ogni intervento, la verifica della compatibilità con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.28 bis delle NTA del DdP.

III TITOLO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 33 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il titolo abilitativo in deroga al presente PGT (N.T.A. ed elaborati grafici) è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale le modalità di intervento di cui all'art.27 della L.R. 12/2005 e s.i.m., nonché la destinazione d'uso.

La deroga è inoltre ammessa ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1989, n. 6 (*Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione*).

Art. 34 Validità dei Titoli Abilitativi e dei Piani Esecutivi

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

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

I tecnici estensori

esine, giugno 2022