

# COMUNE DI ANGOLO TERME

Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### DOCUMENTO DI PIANO PIANO DEI SERVIZI PIANO DELLE REGOLE

## VARIANTE 1

all. **A**

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 2 luglio 2018

<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
1. Principi .....	3
2. Contenuti .....	3
3. Ambito di applicazione e validità temporale .....	3
4. Edificabilità ed uso del suolo .....	4
5. Definizioni .....	4
6. Asservimento delle aree .....	7
7. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini .....	7
8. Limite di arretramento degli edifici .....	8
9. Destinazioni d'uso .....	8
<b>DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	<b>11</b>
10. Elementi costitutivi del Documento di piano .....	11
11. Deroghe .....	11
12. Tutela idrogeologica del territorio .....	11
13. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile .....	11
14. Vincoli .....	11
15. Esame paesaggistico dei progetti .....	12
16. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	12
17. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole del sistema ambientale .....	12
18. Ambiti di Trasformazione .....	12
<b>PIANO DEI SERVIZI</b> .....	<b>18</b>
19. Elementi costitutivi del Piano dei servizi .....	18
20. Zona S1: aree per servizi pubblici .....	18
21. Zona S2: aree per attrezzature religiose .....	18
22. Zona S3: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi .....	18
23. Zona S4: parcheggi .....	18
24. Zona S5: cimiteri .....	19
25. Zona S6: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico .....	19
26. Aree per la mobilità .....	19
27. Percorsi pedonali e ciclabili .....	20
28. Parcheggi pertinenziali .....	20
29. Varianti al Piano dei Servizi .....	20
30. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici .....	20
31. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo .....	21
<b>PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>22</b>
32. Elementi costitutivi del Piano delle regole .....	22
33. Articolazione del territorio comunale .....	22
34. Cambio di destinazione d'uso .....	22
35. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti .....	23
36. Tutela delle componenti del paesaggio storico e culturale .....	23
37. Aree a tutela di beni storico culturali .....	24
38. Piani attuativi .....	24
39. Piani attuativi vigenti .....	25
40. Nuclei di Antica Formazione (zona R1) .....	25
41. Gradi d'intervento: .....	26
42. Zone R2 : residenziali esistenti .....	30
43. Zone R3 : residenziali alla Cantoniera della Presolana .....	30
44. Zone R4 : residenziali a Dazze e Prave .....	31
45. Zone R5 : Colle Vareno .....	31
46. Zona T: turistico termale .....	31
47. Zona P: produttiva esistente .....	32
48. Aree verdi di rispetto .....	32
49. Esercizi commerciali di vicinato .....	33
50. Il sistema ambientale .....	33
51. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale .....	33
52. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale .....	34

53. Edifici esistenti con altre destinazioni nel sistema ambientale .....	35
54. Edificazione nel sistema ambientale.....	35
55. Strutture accessorie nel sistema ambientale .....	37
56. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive .....	38
57. Distributori di carburante .....	38
58. Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco del Lago Moro.....	38
59. Zona Protezione Speciale Val di Scalve.....	39
60. Alberi monumentali individuati dal PTCP .....	39
61. Usi civici.....	39
62. Aree sciabili .....	40
63. Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT.....	40
<b>NORME FINALI .....</b>	<b>41</b>
64. Ambito di applicazione.....	41
65. Costruzioni accessorie.....	41
66. Recinzioni, muri di contenimento e sostegno .....	41
67. Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon.....	42
68. Dimensione minima degli alloggi .....	42
69. Monetizzazione delle aree per servizi .....	42
<b>GUIDA D'INTERVENTO SULL'EDILIZIA STORICA .....</b>	<b>43</b>
70. Ambito di applicazione.....	43
71. Deroga .....	43
72. Riambientamento .....	43
73. Finitura delle superfici murarie di facciata .....	43
74. Materiali lapidei.....	44
75. Zoccolature .....	44
76. Isolamenti a cappotto .....	45
77. Impianti tecnologici .....	45
78. Finestre, vani, spalle, architravi .....	46
79. Serramenti .....	46
80. Inferriate .....	46
81. Porte, portoni, ingressi.....	47
82. Portici, androni, loggiati .....	47
83. Balconi.....	48
84. Scale esterne.....	48
85. Coperture degli edifici.....	48
86. Lucernari.....	49
87. Vettrine .....	50
88. Insegne.....	50
89. Segnaletica e toponomastica .....	51
90. Pavimentazione di cortili .....	51
91. Recinzioni all'interno dei centri storici.....	51
92. Disposizioni per gli edifici montani tradizionali .....	52
93. Criteri per l'ampliamento di edifici tradizionali isolati .....	52

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **NORME TECNICHE**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **1. Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale, regionale e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

#### **2. Contenuti**

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente PGT.

Le definizioni e disposizioni di carattere generale contenute nelle norme del PGT si applicano nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel Piano delle Regole e nei piani attuativi, nei Programmi Integrati d'Intervento, nei progetti connessi con le procedure relative allo Sportello Unico delle Imprese e nei permessi di costruire convenzionati.

#### **3. Ambito di applicazione e validità temporale**

Le norme del PGT si applicano a tutti gli interventi e a tutte le previsioni ricadenti nel

territorio comunale che comportano una trasformazione urbanistica ed edilizia.

Le previsioni del Documento di piano relative agli Ambiti di trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine senza che sia avvenuta la stipula della convenzione per le aree comprese negli Ambiti di trasformazione si applicano le disposizioni previste dal Piano delle Regole per la zona A1.

Le previsioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili con le procedure previste dalla LR 12/2005.

Le norme del PGT sono automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali

La presenza di fabbricati e/o manufatti nella base cartografica del PGT non costituisce presupposto della loro legittimità.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- tavola alla scala di maggior dettaglio;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

#### **4. Edificabilità ed uso del suolo**

Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti.

Le aree non edificate, anche se edificabili, non possono essere modificate, pavimentate, essere destinate a deposito anche temporaneo o parcheggio, in assenza di titoli abilitativi..

#### **5. Definizioni**

Le definizioni contenute nel presente articolo, qualora in contrasto con quelle prevalenti contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale, decadranno al momento della sua entrata in vigore.

- **Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

- **Superficie fondiaria (Sf)**

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

- **Superficie coperta (Sc)**

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici, compresi i porticati misurati sul filo esterno dei pilastri, con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50 per gli edifici residenziali e a 3,00 m per gli edifici non residenziali. Nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la sola parte eccedente.

- **Superficie permeabile (Sp)**

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) scoperta e drenante, non occupata da edifici, coperture, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee (anche se con copertura verde).

Le pavimentazioni drenanti e discontinue sono considerate drenanti al 50%.

• Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due lati nel limite del 20% della SLP realizzata (salvo quelli nei centri storici che concorrono interamente al calcolo della SLP) ; nel caso di superfici maggiori è inclusa nella SLP la sola parte eccedente suddetta percentuale;
- le scale comuni interne, gli ascensori con superficie fino a 18 mq per ogni vano scala e mq 6 per ogni ascensore; nel caso di superfici maggiori è inclusa nella SLP la sola parte eccedente;
- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché con altezza interna netta non superiore a m 2,50;
- i soppalchi aperti nei soli fabbricati residenziali;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 1,80; concorrono interamente al calcolo della SLP i sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare, che costituiscono superficie utile (SU) e che presentano i requisiti dei locali abitabili;
- le autorimesse completamente interrate;
- le strutture accessorie (gazebo, pergolati, ecc.).

Dalla SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando sia realizzata la SLP corrispondente a una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo della edificabilità.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali il piano detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario.

Il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso negli ambiti agricoli.

• Densità territoriale (DT)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie territoriale (ST).

• Densità fondiaria (DF)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (SF).

- Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

- Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente più di 1 m misurato all'estradosso della copertura.

- Rapporto di impermeabilizzazione ( $I_m$ )

E' il rapporto tra la superficie permeabile ( $S_p$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) o superficie territoriale ( $S_t$ ) nel caso di piani attuativi.

- Distacco dai confini ( $D_c$ )

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

- Distacco fra gli edifici ( $D_e$ )

E' la distanza minima, misurata a raggio fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

- Distacco dalle strade ( $D_s$ )

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

- Altezza degli edifici ( $H$ )

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dalla quota di riferimento (quota 0,00) all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50). In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle zone produttive e commerciali l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

- Quota di riferimento (quota 0,00)

In caso di terreno pianeggiante è riferita alla quota della strada o del marciapiedi, pubblica o privata, esistente o previsto, ove è previsto l'accesso al lotto.

Qualora la costruzione sorga a più di 20 m dalla strada o dal marciapiede la quota 0,00 è quella del terreno naturale preesistente all'intervento (ovvero preesistente anche a eventuali interventi di ricarica o modellazione del terreno effettuati in precedenza).

In caso di terreno in pendenza la quota 0,00 è riferita alla media delle diverse quote del terreno naturale dell'area del sedime.

- Abitante teorico

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica del Piano e del calcolo della dotazione di aree per servizi si assume che 1 abitante teorico corrisponde a mq 50 di superficie lorda di pavimento.

- **Indice di conversione in mc**

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si esegue assumendo che a 50 mq di SLP corrispondano 150 mc.

- **Edifici esistenti**

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

- **Aree libere**

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del PGT né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

- **Superficie di vendita**

In un esercizio commerciale è la superficie netta destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di automobili e di altri veicoli incluse le parti dedicate alla vendita di ricambi e accessori che corredano i prodotti in vendita, rivendite di legnami, materiali edili, ecc. e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un decimo della SLP.

## **6. Asservimento delle aree**

Dalla SLP realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella di edifici eventualmente già esistenti e/o che, con precedenti atti autorizzativi, abbiano asservito l'area.

L'area che ha determinato la SLP utilizzata è asservita a essa e ne costituisce area di pertinenza.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e contigui (anche se separati da spazi pubblici) per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso negli ambiti agricoli.

## **7. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini**

Le distanze sono misurate a squadra in proiezione orizzontale.

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

I portici, logge, le parti degli sporti eccedenti il limite di m 1,50 per le zone residenziali e m 3,00 per le zone produttive, concorrono al calcolo delle distanze.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade (confine stradale) è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è

costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa, i fossi anche se intubati, gli spazi pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.).

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà e delle zone destinate a servizi pubblici, per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, deve essere pari ad almeno 5,00 m e sempre fatto salvo il rispetto di distacchi tra fabbricati.

Al fine del calcolo della distanza dai confini non si considerano:

- le costruzioni completamente interrato;
- le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche che dovranno comunque rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal confine;
- pergolati e gazebo che dovranno comunque rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal confine, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.
- i balconi, gli sporti e gli aggetti fino a m 1,50 di sporgenza.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine in presenza di accordo sottoscritto e registrato fra i proprietari.

Le distanze minime sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

## **8. Limite di arretramento degli edifici**

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati.

## **9. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni individuate dalla presenti norme in accordo con l'articolo 23-ter del DPR 380/2001 sono:

- residenziale
- turistico, ricettiva
- produttiva
- terziaria, direzionale
- commerciale
- agricola

La destinazione d'uso RESIDENZIALE comprende l'abitazione civile e la residenza collettiva e la residenza turistica.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non siano incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e per incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

Le attività ammesse sono le seguenti:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);

- le attività previste dalla funzione principale terziaria;
- le attività previste dalla destinazione turistica;
- i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi con SLP non superiore a 200 mq;

La destinazione d'uso TURISTICA, RICETTIVA comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in alberghi o hotel; residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in case per ferie; ostelli per la gioventù; foresterie lombarde; locande; case e appartamenti per vacanze; bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- attività sportive, ricreative, termali, per il benessere.

La destinazione d'uso PRODUTTIVA comprende le attività artigianali, industriali e di deposito e logistica.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso TERZIARIA, DIREZIONALE comprende gli uffici, le attività direzionali, gli studi professionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni (con SLP non superiore a 150 mq e con esclusione dei servizi per il culto), le attività per il tempo libero, per la salute, per il benessere e lo sport, le attività finanziarie e assicurative, i pubblici esercizi.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i laboratori artigianali, i magazzini e i depositi con SLP non superiore a 200 mq.

La destinazione d'uso COMMERCIALE comprende le attività destinate al commercio e alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività terziarie;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;

- i laboratori artigianali fino a 200 mq di SLP.

La destinazione AGRICOLA comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento, alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari all'attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con esclusione dei campi fotovoltaici al suolo di potenza superiore a 20 kW, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali e gli altri servizi di utilità pubblica

## **DOCUMENTO DI PIANO**

### **10. Elementi costitutivi del Documento di piano**

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la tav. dp 11 "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:10.000.

### **11. Deroghe**

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'articolo 40 della Legge Regionale n. 12/05 e dall'articolo 14 del DPR 380/2001.

### **12. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della LR 12/2005.

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

### **13. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 della LR 12/2005 ed al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017.

### **14. Vincoli**

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi, sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli per elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincoli di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano;
- vincoli per aree sciabili;
- vincoli per usi civici.

**15. Esame paesaggistico dei progetti**

Tutti i progetti che modificano l'aspetto esteriore degli edifici e delle aree devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

**16. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

**17. Riduzione del consumo del suolo e tutela delle aree agricole del sistema ambientale**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, regolazione climatica, riserva strategica per il futuro per assicurare la sovranità alimentare) e paesaggistica.

La Carta di consumo del suolo è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili e il suolo libero.

**18. Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, le modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse, i parametri edificatori (indici o superficie lorda di pavimento definita e altezza massima), le aree destinate a servizi pubblici localizzati o non localizzati e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piano attuativo, anche suddivisi in stralci funzionali secondo le modalità di cui all'articolo 38 delle presenti NTA, ai sensi dell'articolo 12 della LR 12/2005 o, nei casi specificati dal PGT, tramite permesso di costruire convenzionato.

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni ambito comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi (articolo 30 delle presenti NTA).

Le aree per servizi di cui non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata saranno monetizzate.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal PGT e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di attuativa, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

Per interesse pubblico è facoltà dell'Amministrazione procedere in ogni momento alla acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, percorsi, ecc.) previste all'interno degli Ambiti di trasformazione secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia di opere pubbliche.

In caso di attuazione anticipata da parte dell'Amministrazione la convenzione prevedrà la monetizzazione a carico degli operatori privati delle opere già realizzate; in tali casi le aree cedute anticipatamente per urbanizzazioni sono conteggiabili nella Superficie Territoriale ai fini del calcolo della capacità edificatoria.

In tutti gli Ambiti, salvo diversa specificazione, la superficie territoriale (ST) e la superficie lorda di pavimento (SLP) riportati nelle schede che seguono sono indicativi e saranno stabiliti al momento dell'attuazione sulla base del rilievo topografico dell'area.

<i>Ambito AT 1</i>	<i>Mazzunno via S.Bartolomeo</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 8363</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa mq 2.509) altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 1.174; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare; il tracciato della nuova strada è indicativo.</i>

<i>Ambito AT 2</i>	<i>via Baccoli</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.931</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 879 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 508; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare;</i>

<i>Ambito AT 3</i>	<i>via Regina Elena</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.611</i>

<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,35 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.264, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 806</i>

<i>Ambito AT 4</i>	<i>viale delle Terme</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.937</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 581 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 198; la quota residua della dotazione di servizi potrà essere interamente monetizzata;</i>

<i>Ambito AT 5</i>	<i>viale delle Terme - via Bregno</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.555</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,35 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.244, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 226; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare;</i>

<i>Ambito AT 6</i>	<i>via Timo Bortolotti</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.032</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.219, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 199; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare;</i>

<i>Ambito AT 7</i>	<i>via Presolana</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>

<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.906</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.744, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi potrà essere interamente monetizzata;</i>

<i>Ambito AT 8</i>	<i>via Dante Alighieri</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 869</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 521, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato di mq 150; la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare;</i>

<i>Ambito AT 9</i>	<i>via S. Silvestro</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3.160</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 1.896, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi è da monetizzare fatto salva la realizzazione presso l'area a margine della via S. Silvestro del tratto di competenza del percorso ciclo-pedonale di larghezza pari a m 1,5 e successiva sua cessione gratuita</i>

<i>Ambito AT 10</i>	<i>via Baccoli</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.130</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 678, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 157; la quota residua della dotazione di servizi è da</i>

	<i>monetizzare;</i>
--	---------------------

<i>Ambito AT 11</i>	<i>Via Lorenzetti</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.348</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,50 mq/mq SLP indicativa massima mq 674 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi è da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 12</i>	<i>via Terzano</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.653</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,50 mq/mq SLP indicativa massima mq 826,50, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi potrà essere interamente monetizzata;</i>

<i>Ambito AT 13</i>	<i>Anfurro - via S. Nazzaro</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 1.479</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,60 mq/mq SLP indicativa massima mq 887, altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>la dotazione di servizi da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 14</i>	<i>via Salvo D'Acquisto</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 3495</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,15 mq/mq SLP indicativa massima mq 524 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione area e realizzazione di parcheggio pubblico non localizzato con superficie minima di mq 150 collocato a ridosso della via Provinciale (lato est); la quota residua della dotazione di servizi è da monetizzare</i>

<i>Ambito AT 15</i>	<i>via Bilighera</i>
<i>modalità d'intervento</i>	<i>Piano attuativo</i>
<i>destinazioni d'uso</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie territoriale indicativa</i>	<i>mq 2.539</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>Densità territoriale DT 0,30 mq/mq SLP indicativa massima mq 762 altezza massima m 6,80</i>
<i>aree per servizi</i>	<i>cessione delle aree e realizzazione dell'allargamento di via Bilighera; la dotazione di servizi è da monetizzare</i>

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **19. Elementi costitutivi del Piano dei servizi**

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole Ps1, Ps1a, Ps1b.

Per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti parametri urbanistici ed edilizi.

Le competenze per l'approvazione dei progetti sono stabilite dalla legge.

### **20. Zona S1: aree per servizi pubblici**

Il Piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (istruzione, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, residenza pubblica e sociale).

All'interno del centro storico o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico si applicano i gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

### **21. Zona S2: aree per attrezzature religiose**

Il Piano individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005.

Al di fuori di detta individuazione è vietata la realizzazione di attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

### **22. Zona S3: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi**

Il Piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco, per lo sport, per il gioco. In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati e manufatti esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

Le aree verdi naturalistiche, contraddistinte da apposita campitura, sono destinate prioritariamente alla funzione ecologica e naturalistica: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio che permettano la fruizione pubblica dei siti.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

### **23. Zona S4: parcheggi**

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

#### **24. Zona S5: cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono utilizzate, oltre che per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici e per sedi viarie.

Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali.

Quale corrispettivo per la cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla SLP degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati.

#### **25. Zona S6: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la produzione e la distribuzione dell'energia, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Le attrezzature per la distribuzione dei servizi, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono realizzabili, senza necessità di variante, anche al di fuori della zona S7 fermo restando che all'interno del centro storico e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari a un corretto inserimento nel contesto.

#### **26. Aree per la mobilità**

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, le aree verdi interne agli svincoli, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, i sentieri, le mulattiere, le strade agro-silvo-pastorali;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- le piazze, i piazzali, gli slarghi, le aree pavimentate in genere, ecc.;

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

#### **27. Percorsi pedonali e ciclabili**

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 2,50 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modifiche al tracciato.

In tutto il territorio comunale gli interventi devono rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali e allargamenti stradali: le eventuali opere richieste ai privati in tal senso possono essere scomutate dagli eventuali oneri di urbanizzazione primari.

#### **28. Parcheggi pertinenziali**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SLP.

I parcheggi pertinenziali comprendono i parcheggi privati scoperti o coperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

#### **29. Varianti al Piano dei Servizi**

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei Servizi ed al PGT la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi la loro realizzazione è autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **30. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici**

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
Residenza	30 mq ogni 50 mq di SLP	17 mq ogni 50 mq di SLP
Terziario e alberghiero	100% della SLP	50% della SLP
commercio: esercizi di vicinato pubblici esercizi	100% della SLP	50% della SLP
Commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 400 mq	150% della SLP	100% della SLP
Commercio: medie strutture di vendita con superficie di vendita oltre 400 mq	200% della SLP	150% della SLP
Produttivo,	20% della superficie fondiaria	10% della superficie fondiaria
Logistica commercio all'ingrosso	30% della superficie fondiaria	15% della superficie fondiaria

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della LR 12/2005 ad esclusione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per i quali è obbligatoria la realizzazione.

L'ammontare delle monetizzazioni è stabilito dal successivo articolo 69 delle presenti NTA.

Nelle zone R1 e R2 per gli esercizi di vicinato in caso di dimostrata difficoltà alla localizzazione della dotazione di parcheggi pubblici, potrà essere ammessa la loro totale o parziale monetizzazione.

Per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, in caso di cambio d'uso e in caso di ampliamento di attività commerciali o terziarie è obbligatoria la realizzazione e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici.

### **31. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo**

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo si rinvia alle disposizioni del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003, che costituiscono parte integrante del presente Piano dei servizi.

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **32. Elementi costitutivi del Piano delle regole**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole pr1, pr1a, pr1b e le tavole non variate, dell'originario PGT Pr 3a e 3b (NAF) e Pr c1,2,3 e 4 (Schede edifici NAF).

### **33. Articolazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona NAF - R1: nuclei di antica formazione
- zona R2: residenziali esistenti
- zona R3: residenziali alla Cantoniera della Presolana
- zona R4: residenziali a Dazze e Prave
- zona R5: residenziali a Colle Vareno
- piani attuativi vigenti
- zona T: turistico termale
- zona P: produttiva esistente
- piani attuativi vigenti

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole e naturali
- zona A2: aree boscate

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei Servizi.

Per gli ambiti di trasformazione si rinvia al Documento di Piano.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito e in ciascuna zona si richiama l'articolo 9 delle presenti NTA.

### **34. Cambio di destinazione d'uso**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altro uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista, nella misura indicata dal piano dei servizi.

### **35. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'articolo 65 della LR 12/05, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano;
- gli edifici e/o i complessi di edifici realizzati in un medesimo ambito con un unico modulo architettonico (ad esempio case a schiera) quando il recupero comporti il pregiudizio dell'unitarietà compositiva dell'edificio attraverso la modifica di una sua parte.

### **36. Tutela delle componenti del paesaggio storico e culturale**

Il piano individua le architetture e i manufatti storici puntuali nella tavola "dp 3e - Componenti del paesaggio storico culturale" del Documento Piano.

Gli elementi individuati sono soggetti a tutela: nel caso di presenza vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali ogni intervento è subordinato al parere della Soprintendenza competente.

Gli interventi che interessano tali elementi dovranno garantire la loro conservazione e valorizzazione e saranno accompagnati da specifica relazione che individua e descrive gli aspetti di interesse storico, artistico, documentario e specifica le modalità d'intervento.

In caso di intervento è facoltà dell'Amministrazione comunale impartire, specifiche prescrizioni per la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi.

Si riporta di seguito l'elenco degli edifici vincolati ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali e/o compresi nell'Allegato 2 del PTCP e nel Sistema Informativo dei Beni tutelati della Regione Lombardia.

- chiesa di San Lorenzo e complesso;
- chiesa di Santa Maria Elisabetta (chiesa della Visitazione)
- chiesa di San Giacomo - Mazzunno
- chiesa di San Rocco - Mazzunno
- chiesa dell'Immacolata
- santuario della Madonna della Neve - Anfurro
- chiesa dei Santissimi Nazario e Celso - Anfurro
- chiesa di Santa Giulia - Terzano
- cappella del convento delle Suore Umili Serve del Signore, affresco - Terzano
- chiesa decollazione San Giovanni Battista - Terzano
- chiesa Madonna delle Grazie alle Dazze
- chiesa San Bartolomeo - Prave
- eremo San Silvestro
- ex scuole elementari
- casa Morosini
- piazza Caduti
- edificio via Regina Elena 40
- Palazzo Laini e annessi
- ex casa parrocchiale Santa Giulia - Terzano
- ex Palazzo Alberici - Federici, Angolo
- ex casa Scalvinelli, Terzano

- casa via Pergole, Mazzunno
- nucleo originario del cimitero di Angolo

### **37. Aree a tutela di beni storico culturali**

Il piano individua con apposito perimetro le aree a tutela di beni storico culturali che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità.

Tali aree sono inedificabili anche nel sottosuolo; in esse sono vietate la realizzazione di nuove strade, di piazzali e le significative modifiche della morfologia del terreno.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di dette aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria con divieto di cambio d'uso.

### **38. Piani attuativi**

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro gli interventi attuabili attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 12/2005.

La convenzione deve essere stipulata entro dodici mesi dalla approvazione del piano attuativo: decorso tale termine il piano attuativo si intende decaduto.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e i costi per la loro realizzazione: la SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro.

Salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

La dotazione di aree per servizi sarà determinata, in rapporto alle destinazioni d'uso, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

Le aree per servizi di cui non sia prevista dal Piano dei Servizi la collocazione in forma localizzata o non localizzata potranno essere interamente monetizzate.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata dal Piano dei Servizi e il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni nella loro collocazione e dimensione.

I Piani Attuativi possono essere attuati per stralci funzionali che prevedano uno sviluppo unitario e coerente dell'intero ambito. Tale facoltà è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale di una proposta d'attuazione d'insieme, sottoscritta da tutti i proprietari, che individui le aree per servizi da cedere, la conformazione dei singoli stralci funzionali d'intervento con i relativi obblighi, le monetizzazioni della quota residua che vincolerà la successiva presentazione dei singoli piani attuativi da sottoporre a futura approvazione.

La proposta d'attuazione d'insieme e di conseguenza i successivi stralci funzionali d'attuazione, dovranno altresì salvaguardare le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e in proporzione gli indici edificatori e la dotazione di servizi previsti dal piano per ciascun Ambito di Trasformazione.

Per ciascun stralcio funzionale la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà comunque garantire uno sviluppo ordinato in continuità con il tessuto insediativo esistente. La monetizzazione delle aree per servizi avverrà al momento della stipula della convenzione di ciascun stralcio funzionale.

### **39. Piani attuativi vigenti**

Per i Piani attuativi già convenzionati si applicano le disposizioni contenute nelle convenzioni fino alla loro scadenza.

Alla scadenza della convenzione, assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le disposizioni previste dal PGT per la zona R2 per gli ambiti residenziali e per la zona P1 per gli ambiti produttivi.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui non sia stato richiesto il titolo abilitativo e non siano stati assolti agli obblighi di convenzione, dovrà essere sottoscritta nuova convenzione; è fatta salva la facoltà per il Comune di promuovere le azioni civili ed amministrative volte all'adempimento delle obbligazioni non adempiute.

### **40. Nuclei di Antica Formazione (zona R1)**

Il piano fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione (NAF - zona R1) di interesse storico, artistico o di pregio ambientale e che comprendono le aree circostanti considerate parte integrante degli insediamenti. Il perimetro comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità, gli spazi liberi (piazze, giardini, parchi, orti, broli, ecc.) che sono parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

La destinazione d'uso è residenziale.

All'interno dei NAF sono previste norme di carattere generale e prescrizioni particolari che disciplinano diversi gradi d'intervento da applicare a ciascun edificio.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle seguenti tavole:

- tavola pr 3a - Angolo
- tavola pr 3b - Mazzunno, Terzano, Anfurro.
- tavola pr 4a - Angolo
- tavola pr 4b - Mazzunno, Terzano, Anfurro.

La zona NAF - R1 è individuata quale "Zona di recupero" ai sensi dell'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'edificabilità massima ammessa (volume e SLP) è quella esistente.

L'altezza massima ammessa è quella esistente.

Il recupero dei sottotetti a scopo residenziale ai sensi della LR 12/2005 è ammesso entro il limite delle altezze esistenti.

Tutti gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Gli elementi in contrasto ambientale identificati nelle schede dei fabbricati dei Nuclei di antica formazione (ad esempio latrine e aggetti pensili, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali moderni o precari, sono da demolire senza possibilità di ricostruzione.

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni lapidee di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

All'interno dei NAF, in ragione del particolare pregio dell'edificato storico, per garantire il rispetto delle disposizioni del piano, è prescritto, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo a opere che possano incidere sull'aspetto esteriore dei luoghi, il deposito di una cauzione (anche tramite fideiussione bancaria o assicurativa) il cui importo sarà determinato con deliberazione di Giunta Comunale in rapporto all'entità degli interventi.

Il deposito cauzionale sarà svincolato a lavori ultimati solo dopo la verifica positiva dell'intervento da parte dell'Ufficio tecnico comunale che redigerà apposito verbale che costituirà titolo valido per lo svincolo del deposito cauzionale.

Tutti gli interventi da realizzarsi all'interno dei NAF, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, sono sottoposti a preventivo parere della Commissione del paesaggio.

Il mancato rispetto delle prescrizioni risultante dal suddetto verbale, oltre all'avvio delle procedure di verifica di eventuali opere abusive con i conseguenti procedimenti amministrativi e penali, comporterà l'incameramento, a titolo di sanzione amministrativa, del deposito cauzionale, in caso d'intervento che ne abbia comportato l'esigenza, dell'improcedibilità della segnalazione di agibilità di cui all'articolo 24 del DPR 380/2001, che sarà quindi rigettata.

Le medesime sanzioni economiche, in aggiunta i provvedimenti amministrativi e penali previsti dalle norme vigenti, saranno applicate nel caso di interventi senza titolo edilizio o che non rispettano le prescrizioni.

Fino all'entrata in vigore delle specifiche disposizioni per i NAF che saranno contenute nel Nuovo Regolamento Edilizio Comunale si applicano le disposizioni contenute nella "Guida d'intervento sull'edilizia storica" (articoli 70 e seguenti delle presenti norme).

#### **41. Gradi d'intervento:**

##### **Categoria A 1 - FABBRICATI DI VALORE MONUMENTALE**

Sono gli immobili di maggior interesse storico, architettonico o testimoniale soggetti, in gran parte dei casi, a vincolo ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali.

In presenza di vincolo ogni intervento è subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Gli interventi devono essere finalizzati alla salvaguardia degli edifici e delle loro pertinenze attraverso il recupero conservativo degli esterni, degli interni e del contesto. Sono ammessi i seguenti interventi:

- 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 mentre è vietata la formazione di terrazzi in falda e di abbaini;
  - il consolidamento statico senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale;
  - 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 solai voltati, affrescati, decorati e 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.

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

Comprende gli immobili oggetto di interventi di rinnovo stratificati nel tempo e che presentano ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto e di facciata.

Appartengono a questa categoria gli edifici che, pur non oggetto di specifico vincolo ai sensi del Testo Unico dei Beni Culturali, sono segnalati nell'allegato 2 del P.T.C.P. o all'interno del Sistema Informativo dei beni tutelati della Regione Lombardia e gli edifici che conservano caratteri tipologici e architettonici pregevoli e sono degni di tutela e valorizzazione.

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:

- 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 mentre 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 purché prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 90 e nel rispetto delle tipologie locali;

È ammessa la variazione degli orizzontamenti dei solai interni con un'escursione in più o in meno di 20 cm rispetto alla posizione preesistente e la variazione della posizione dei muri divisorii purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture nei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse.

È in ogni caso vietata la demolizione totale e ricostruzione dell' edificio.

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il ri-ambientamento degli elementi in contrasto.

È vietata la formazione di scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

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

Sono gli immobili oggetto di interventi di rinnovo stratificati nel tempo che, pur non presentando sempre caratteri architettonici di pregio, mantengono elementi tipologici che consentono il recupero dei caratteri storico - testimoniali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

– la 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 anche con verande con di tipologie costruttiva coerente con l'intorno ;

– il recupero conservativo di tutte le facciate con divieto di modifica delle aperture esistenti, è vietata la 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;

– sulle facciate che non prospettano su spazi pubblici la formazione di nuove aperture nel rispetto dei caratteri compositivi delle facciate e delle forme e dimensioni delle aperture originarie;

– 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 purché prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 100 cm e nel rispetto delle tipologie locali;

– la variazione degli orizzontamenti dei solai interni e della posizione dei tavolati divisori purché tali variazioni non comportino modifiche delle aperture nei prospetti e non interessino i vani delle aperture stesse; dette variazioni non sono ammesse in ambienti di particolare pregio (presenza di soffitti voltati, soffitti a cassettoni, solai in legno decorati, presenza di affreschi, modanature, ecc.).

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 scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

#### **Categoria A4 - FABBRICATI DI INTERESSE AMBIENTALE**

Sono gli immobili dove recenti e consistenti interventi trasformativi hanno sensibilmente mutato gli schemi compositivi e i materiali di finitura originari delle facciate, mantenendo ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto.

Appartengono a questa categoria anche fabbricati di nuova realizzazione tipologicamente compatibili con il tessuto del centro storico.

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:

– ristrutturazione edilizia con divieto di demolizione totale dell'edificio e in particolare di elementi strutturali significativi quali volte, loggiati, porticati, colonne, ecc.;

– 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 e di abbaini con divieto di formazione di terrazzi in falda;

– la realizzazione di nuovi balconi purché prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 100 cm e nel rispetto delle tipologie locali;

È vietata la formazione di scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

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

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

Sono gli immobili di recente costruzione o completamente trasformati in contrasto con il tessuto storico.

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

– la soppressione, l'aggiunta o la modifica delle aperture con divieto di formazione di nuovi balconi, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, coperture piane;

- Il rifacimento, a parità di volume, delle coperture anche con forme diverse, in conformità alle tipologie del tessuto storico con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura;
  - la formazione di lucernari complanari alla falda e di abbaini con divieto di formazione di terrazzi in falda;
  - la realizzazione di nuovi balconi purché prospettanti su spazi privati, con larghezza massima di 100 cm e nel rispetto delle tipologie locali;
  - la ristrutturazione interna.
- E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche totale che dimostri un migliore inserimento ambientale dell' edificio nel centro storico.

#### **Categoria A6 - STRUTTURE PRECARIE DI EPOCHE VARIE**

Per tali manufatti sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di demolizione è vietata la ricostruzione.

Relativamente alle sole autorimesse parzialmente interrato o fuori terra, autorizzate con tale destinazione, è consentito anche l' intervento di ristrutturazione senza cambio d'uso.

#### **42. Zone R2 : residenziali esistenti**

Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Df	mq/mq 0,50
Sp	30%
H	m 9,80

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona purché l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non ecceda m 0,60.

#### **43. Zone R3 : residenziali alla Cantoniera della Presolana**

Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nella zona R2.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SLP e la SC esistenti alla data di adozione del PGT anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Df	mq/mq 0,30
Sp	30%
H	m 6,80

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona purché l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non ecceda m 0,60.

#### **44. Zone R4 : residenziali a Dazze e Prave**

Negli insediamenti di Dazze e di Prave tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati e destinati alle funzioni residenziali e agricole.

Nella zona R4 non sono ammesse nuove costruzioni e/o ampliamenti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi (escluso l'ampliamento), compresa la demolizione ricostruzione, anche con variazione di sedime, nei limiti della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT.

E' ammessa la formazione di portici aperti su tre lati e/o di gazebo e pergolati con superficie massima di 20 mq.

Nella zona R4 tutti gli interventi che influiscono sull'aspetto esterno sono soggetti al parere della Commissione del Paesaggio.

L'altezza massima ammessa è quella esistente.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti.

#### **45. Zone R5 : Colle Vareno**

Nell'insediamento di Colle Vareno tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati e destinati alle funzioni residenziali.

Nella zona R5 non sono ammesse nuove costruzioni e/o ampliamenti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi (escluso l'ampliamento), compresa la demolizione ricostruzione, anche con variazione di sedime, nei limiti della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT.

L'altezza massima ammessa è quella esistente.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti.

#### **46. Zona T: turistico termale**

Il piano classifica nella zona T: turistico termale gli insediamenti ricettivi e termali esistenti.

La destinazione d'uso è turistica.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e compresa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

If	mq/mq 0,40
Sp	30%
H	m 12,00

Per le attività alberghiere esistenti alla data di adozione del PGT, oltre all'eventuale edificabilità aggiuntiva derivante dall'applicazione dei parametri edificatori di zona, è ammesso un ampliamento fino al 20% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti che si intendono confermate.

#### **47. Zona P: produttiva esistente**

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti.

La destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R	60%
H	12,50 m estradossso della copertura punto più alto
Ip	30%

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della collocazione planimetrica, è confermata la SC esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

#### **48. Aree verdi di rispetto**

Il piano individua le aree verdi di rispetto che comprendono le aree verdi residuali o di margine agli ambiti edificati con funzione di separazione tra le zone, di corridoi naturali, di salvaguardia idrogeologica, di tutela paesaggistica.

Dette aree, salvo quanto di seguito specificato, sono inedificabili, anche nel sottosuolo, e non sono computabili ai fini edificatori:

- realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato o seminterrato qualora l'edificio principale rientri nel raggio di 50 metri dal luogo di edificazione.
- percorsi pedonali e carrali con pavimentazione permeabile solo se funzionali al collegamento dalla strada all'edificio principale.

Per gli edifici legittimamente edificati esistenti in tali aree è ammessa la ristrutturazione con divieto di ampliamento nei limiti delle altezze e SLP esistenti.

#### **49. Esercizi commerciali di vicinato**

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 400 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

#### **50. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree naturali ed agricole
- zona A2: aree boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.

Le aree in zona A1 comprese nel perimetro della Zona di Protezione Speciale Val di Scalve (ZPS) e nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago Moro (PLIS) sono inedificabili ad eccezione di quanto riportato negli articoli seguenti; i diritti edificatori di tali aree, utilizzabili per le sole opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, possono essere trasferiti nelle zone A1 esterne ai perimetri della ZPS e del PLIS.

Le aree in zona A2 sono inedificabili: gli interventi all'interno di tali aree sono regolati dalle disposizioni del PIF.

Il Documento di Piano, in conformità al PIF vigente, specifica all'interno delle zone A2 le aree boscate non trasformabili.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato negli articoli seguenti, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

#### **51. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale**

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Non è ammesso eliminare i terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali che sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportati nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo o che siano di pertinenza di fabbricati esistenti, legittimamente assenti, con altra destinazione..

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

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici esistenti, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno. Le recinzioni dovranno garantire il passaggio della piccola fauna e pertanto devono esser staccate dal suolo almeno 35 cm e avere un'altezza massima di m 1,50. Sono vietate le recinzioni cieche (murature), reti e inferriate metalliche fisse o in elementi prefabbricati in cls o simili.

E' vietata la demolizione di muri di cinta, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualsiasi tipo di recinzioni.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) o necessari all'accesso a impianti tecnologici di interesse pubblico.

## **52. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale**

Gli edifici residenziali legittimamente assentiti esistenti nel sistema ambientale sono confermati alla destinazione residenziale.

Per tali edifici é consentito l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,80 e nella misura del 20% della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 40 mq di SLP per ciascun edificio con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi. L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo.

In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni del sedime purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato e siano rispettate le distanze.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili sugli edifici residenziali esistenti in deroga all'altezza massima di zona ferma restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 50 cm rispetto all'altezza esistente.

Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni trasparenti con altezza massima di 1,60 m., strutture

accessorie come definite ai successivi articoli, autorimesse interraste, ecc. al servizio del fabbricato residenziale.

### **53. Edifici esistenti con altre destinazioni nel sistema ambientale**

Per gli edifici con destinazione agricola esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 15% della SLP (Superficie Lorda di Pavimento) e della SC (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 45 di SLP.

Per gli edifici collocati nel sistema ambientale esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, previo il conseguimento del titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti, il cambio di destinazione d'uso a residenza nei casi di seguito specificati:

- edifici realizzati prima del 7 giugno 1980 anche se sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento successivamente a tale data (la data è riferita è alla costruzione del primo ed originario corpo di fabbrica senza considerare successivi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento);
- edifici, individuati dal PGT con specifico simbolo, che hanno perso la funzione agricola;

Sono esclusi dal cambio d'uso a residenza:

- gli edifici soggetti a vincoli di destinazione d'uso dovuti per pregressi finanziamenti destinati ad attività agricole;
- gli edifici acquisiti da enti pubblici nei 10 anni precedenti;
- i fabbricati per attrezzature e infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con superficie coperta maggiore di mq 200.

Il cambio di destinazione è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione previsti per interventi di "nuova costruzione" con tariffe maggiorate da determinarsi con delibera di consigliare ai sensi dell'articolo 16 comma 4 d-ter del Dpr 380/2001 e dell'articolo 5 comma 10 della LR 31/2014 considerando il cambio di destinazione alla stregua di un consumo di suolo agricolo nello stato di fatto.

Avvenuto il cambio di destinazione saranno consentite sugli immobili le modalità d'intervento di cui all'articolo 52 delle presenti norme.

La richiesta di cambio d'uso è subordinata a atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi e alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti.

Per tutti gli edifici, diversi da quelli residenziali, esistenti nel sistema ambientale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento nei limiti richiamati al primo comma del presente articolo.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale è di m 6,80.

### **54. Edificazione nel sistema ambientale**

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti e alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino diritti edificatori di comuni contermini.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici ed insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Gli indici di densità fondiaria applicabili nella zona A1 sono i seguenti:

abitazione dell'imprenditore agricolo

Indice fondiario 0,01 mc/mq

Altezza massima m 7,50

attrezzature ed infrastrutture agricole

Superficie coperta 5%

Altezza massima m 9,00 all'estradosso del punto più alto della copertura

attrezzature ed infrastrutture agricole per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate

Superficie coperta 10%

Altezza massima m 9,00 all'estradosso del punto più alto della copertura

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;

- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse e in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

Alle serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117).

Il PGT individua con apposito simbolo le stalle attive con più di 10 capi indicandone la relativa zona di rispetto nella quale non possono essere collocati edifici residenziali o infrastrutture diverse da quelle agricole.

Gli allevamenti di nuova attivazione devono essere situati ad una distanza di 400 m rispetto al limite delle zone residenziali, commerciali e terziarie: tale distanza è elevata a m 600 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli.

La distanza minima dai corpi idrici principali è di m 50 elevati a m 100 per gli allevamenti suinicoli ed avicoli.

Per l'eventuale riduzione di tali distanze, per le distanze da case isolate e per gli allevamenti esistenti si applicano le disposizioni di cui al paragrafo 3 del D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

#### **55. Strutture accessorie nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, previa presentazione di idoneo titolo abilitativo, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli con le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà (anche se costituita da più mappali contigui) così come risultante alla data di adozione della prima variante al PGT;
- i manufatti devono essere realizzati in legno con copertura in guaina ardesiata di colore scuro; è ammessa, oltre alla porta, una sola finestra di cm 80 x 100 massimo;
- superficie coperta massima è di mq 10;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura è di m 2,50;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- le strutture non devono essere allacciate ai pubblici servizi.

La realizzazione è subordinata ad atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, che preveda:

- l'obbligo di manutenzione delle strutture e di mantenimento dei fondi di pertinenza della struttura;
- l'obbligo alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti e alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Restano salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistico e ambientale ed i vincoli di natura geologica ed idrogeologica.

#### **56. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive**

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, per le attività in atto (attive al momento della richiesta), può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di adozione del PGT.

La possibilità di realizzare tale ampliamento è attuata tramite permesso di costruire convenzionato ed è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale dell'attività produttiva con il contesto.

#### **57. Distributori di carburante**

La collocazione di distributori di carburante è ammessa esclusivamente nelle aree individuate dal PGT con specifica campitura.

Per dette aree si applicano le norme nazionali e regionali vigenti e, in particolare, quelle contenute nel Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n. 2.

Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

#### **58. Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco del Lago Moro**

Il piano individua il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Parco del Lago Moro che contiene la zona costiera del Lago Moro, assoggettata a vincolo paesaggistico con Decreto Ministeriale 15 novembre 1968, e le aree archeologiche comprese nel Sito Unesco n. 94; all'intero del perimetro di tali aree sono applicabili le seguenti norme e quelle in esse richiamate.

Nelle aree soggette a vincolo paesaggistico e per le aree di interesse archeologico tutti gli interventi sull'esterno degli edifici esistenti e sulle aree libere sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Tutti gli interventi aventi rilevanza estetica da effettuarsi su aree ed edifici ricompresi in tale ambito devono necessariamente sottoposti al vaglio della commissione paesaggistica comunale.

Le aree comprese nel perimetro del PLIS sono inedificabili salvo quanto di seguito specificato:

- la realizzazione di strutture accessorie nel sistema ambientale;

- per la fruizione turistico ricettiva della zona, è ammessa la realizzazione di strutture temporanee in legno ancorate ad alberature esistenti con superficie massima di 16 mq ognuna e complessivamente non superiore a 48 mq. E' inoltre ammessa la realizzazione di piccola struttura per i servizi, con SLP non superiore a 15 mq, dotata di impianti di smaltimento dei reflui secondo la vigente normativa. Dette strutture dovranno essere integralmente rimosse entro un periodo massimo di 3 anni.
- la realizzazione di strade, percorsi, spazi di sosta attrezzati, attrezzature e piccoli fabbricati (servizi, chioschi, spazi didattici, ecc.) per la fruizione delle aree previsti dal Piano dei Servizi, dai Piani di assestamento forestale e da progetti pubblici.
- la realizzazione di nuovi accessi o strade di accesso a fabbricati esistenti (larghezza massima 3 m) la cui pavimentazione deve essere realizzata in terra battuta o in selciato di pietrame.

Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni previste dal sistema ambientale in relazione alle varie destinazioni d'uso esistenti.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni previste per il sistema ambientale.

L'attività edilizia nelle aree comprese nel PLIS sarà disciplinata da un Regolamento specifico promosso unitariamente dai Comuni di Angolo Terme e di Darfo Boario Terme. Fino all'entrata in vigore di detto regolamento tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

#### **59. Zona Protezione Speciale Val di Scalve**

Il piano individua il perimetro della Zona Protezione Speciale Val di Scalve IT 2060304 (ZPS) gestita dall'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF), finalizzata alla tutela ambientale e paesaggistica e per la quale si applicano le disposizioni contenute nel Piano di Gestione approvato con DGR 10822 del 16 dicembre 2009, nelle Misure Conservazione generali ZPS (DGR 9275/2009 e s. m. i.) e nelle Misure di Conservazione per le specie di interesse comunitario.

Le aree comprese nel perimetro della ZPS sono inedificabili.

Agli edifici esistenti si applicano le disposizioni previste per gli edifici residenziali o con altra destinazione ricadenti nel sistema ambientale con esclusione della possibilità di ampliamento e, in caso di demolizione e ricostruzione, di traslazione della giacitura.

#### **60. Alberi monumentali individuati dal PTCP**

Il piano riporta l'individuazione degli alberi di interesse monumentale del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.

Per tali alberi si applicano le disposizioni di tutela previste dalla LR 10/2008 e dall'articolo 40 della Normativa del PTCP approvato con Delibera 31 del 13 giugno 2014.

#### **61. Usi civici**

Le aree soggette ad usi civici, individuate dagli appositi elenchi regionali, sono regolamentate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766 e dal relativo regolamento di attuazione (Regio Decreto n. 332 del 26 febbraio 1928) e dalle leggi regionali.

Gli usi civici sono inalienabili e imprescrittibili e non possono essere cessati né per semplice desuetudine, né per usucapione da parte dei privati.

Le aree assoggettate ad usi civici sono sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legge 431/1985.

## **62. Aree sciabili**

Il PGT individua, ai sensi delle norme regionali vigenti, gli ambiti territoriali entro i quali è possibile la realizzazione di piste sciistiche: tale individuazione corrisponde alla dichiarazione di pubblica utilità di detti ambiti.

In tali aree è ammessa la ristrutturazione e l'ammodernamento degli impianti di risalita esistenti, la realizzazione di nuove piste, di nuovi impianti e delle relative stazioni.

Si intendono parte della stazione, i locali per i macchinari, la biglietteria, i servizi igienici, i depositi per attrezzi nonché i vani indispensabili al personale necessario alla conduzione dell'impianto con divieto di ogni altra destinazione d'uso.

E' ammessa la nuova costruzione di una nuova struttura turistico ricettiva (rifugio) collocata entro un raggio di m 100 dalla stazione di arrivo degli impianti di risalita.

La nuova costruzione, autorizzabile tramite permesso di costruire convenzionato, dovrà avere una SLP massima di mq 350 e un'altezza non superiore a m 6,80.

E' ammesso l'ampliamento una tantum fino a un massimo del 40% della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PG delle strutture turistico ricettive (rifugi) esistenti all'interno delle aree sciabili. L'intervento, che può anche prevedere la demolizione e ricostruzione dell'esistente con cambio di sedime, è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

## **63. Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il PGT**

L'utilizzazione, legittimamente assentita, di aree e immobili in atto alla data di adozione della variante al PGT e che sia in contrasto con previsioni del PGT stesso, può essere mantenuto sino all'approvazione del Piano Attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Entro detto termine sugli immobili sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

Agli interventi già assentiti alla data di adozione della prima variante al PGT che sono in contrasto con le previsioni del PGT stesso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 15, ultimo comma del DPR 380/2001.

Per i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i permessi di costruire convenzionati con convenzione urbanistica stipulata alla data di adozione del presente PGT continuano ad applicarsi, fino alla loro scadenza, le disposizioni contenute nella convenzione stessa.

## **NORME FINALI**

### **64. Ambito di applicazione**

Fino all'entrata in vigore del Nuovo Regolamento Edilizio Unico, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 5 e alla "Guida d'intervento sull'edilizia storica" di cui agli articoli 71 e seguenti, si applicano disposizioni contenute nelle presenti NTA.

### **65. Costruzioni accessorie**

Le costruzioni accessorie sono fabbricati privi di autonomia funzionale e sono destinati al servizio di un fabbricato (autorimesse, lavanderie, portici, locali per attrezzi, di legnaie, ecc.).

I fabbricati accessori hanno un'altezza esterna massima di m 2,50 e possono essere realizzati a confine o rispettando le distanze minime previste dal Codice Civile salvo deroga pattuita fra i confinanti.

Le costruzioni accessorie sono conteggiate nella Superficie coperta e nella SLP:

Nei giardini di pertinenza degli edifici, destinati anche parzialmente a residenza, posti nel Tessuto urbano consolidato, è ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 5 mq di SLP, con altezza media interna pari a 2,20 m e con altezza massima esterna di m 2,40, con tetto a due falde inclinate manto di copertura in guaina ardesiata color scuro, distanza minima di m 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale esistente all'atto dell'adozione del P.G.T. Tali manufatti devono essere in legno e sono soggetti a comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico.

### **66. Recinzioni, muri di contenimento e sostegno**

Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o privati di uso pubblico devono essere contenute completamente nella proprietà privata e avere altezza non superiore a m 1.50 misurati dalla quota naturale del terreno sui confini verso le proprietà private e dalla quota del marciapiedi adiacente verso le proprietà pubbliche.

Gli ingressi pedonali devono essere arretrati di 1,00 m dal filo della recinzione in assenza di marciapiede mentre in caso di ingresso carrabile l'arretramento deve essere non inferiore ai 3 m.

Le pensiline di copertura non devono sporgere dal filo della recinzione.

All'interno del tessuto urbano consolidato, con esclusione dei Nuclei di antica formazione per i quali si applicano le specifiche disposizioni, si applicano le disposizioni che seguono:

- tra fondi confinanti, previo accordo tra gli stessi, possono essere realizzate recinzioni anche del tipo cieco con altezza massima di 1,50;
- le recinzioni che si affacciano su pubbliche vie e/o spazi pubblici possono essere realizzate con altezza massima di m 1,60 e devono essere costituite da zoccolo di altezza massima di m 0,50 e soprastante cancellata metallica trasparente (inferriate o simili).

L'altezza massima dei muri di contenimento, 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.

**67. Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon**

Ai sensi della Ddg. 12678 del 21/12/2011 “Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al gas radon in ambiti indoor” della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive per gli edifici permanenti e di nuova costruzione l’adozione di seguenti sistemi di prevenzione dell’ingresso del radon:

- la posa di una membrana impermeabile al medesimo gas, l’inserimento di guaina anti-radon nei nuovi vespai;
- la creazione di un vespaio areato non inferiore a 40 cm per la circolazione dell’aria con bocche di aerazione contrapposte con pavimento unito e impermeabile.
- il prolungamento delle bocchette di aerazione dei vespai fino alla quota di copertura al fine di aumentare la depressione e ridurre la presenza di gas Radon negli ambienti.

**68. Dimensione minima degli alloggi**

La superficie utile (SU) degli alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazione e/o ampliamenti, calcolata come previsto dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977 n. 801, non potrà essere inferiore a mq 45.

E' ammessa una superficie utile inferiore:

- nel caso di edilizia pubblica finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
- nel caso di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari nel quale non si incrementa il numero esistente di unità abitative, fermo restando il rispetto delle dimensioni minime previste Regolamento di Igiene Locale.

**69. Monetizzazione delle aree per servizi**

I valori da applicare per monetizzazione delle aree per servizi, corrispondenti con l’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree, sono i seguenti:

- da €80,00 a €120,00 per la residenza;
- da €60,00 a €100,00 per le altre destinazioni.

Per gli interventi che non determinano consumo di suolo i valori sono ridotti del 40%.

Il valore esatto da applicare sarà definito dall’Ufficio tecnico comunale in relazione alle specifiche caratteristiche di ogni area e dovrà essere interamente pagato al momento della stipula della convenzione o del rilascio dei titoli abilitativi.

## **GUIDA D'INTERVENTO SULL'EDILIZIA STORICA**

### **70. Ambito di applicazione**

Fino all'entrata in vigore del Nuovo Regolamento Edilizio Unico, si applicano le seguenti disposizioni.

La presente guida contiene le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica e sulle relative pertinenze e si applica:

- all'interno dei Nuclei di antica formazione così come individuati dal PGT;
- agli edifici isolati di valore storico ed architettonico ed alle relative pertinenze all'esterno dei Nuclei di antica formazione i.

Per gli edifici di Categoria A5 l'applicazione della guida è facoltativa privilegiando comunque l'unità stilistica delle facciate alla applicazione delle disposizioni delle guide.

### **71. Deroga**

La deroga alle disposizioni, anche di carattere prescrittivo, contenute nelle guide è ammessa per i progetti riconosciuti di valenza architettonica, artistica, culturale.

Tale valenza è riconosciuta dalla Commissione del paesaggio che si assume la responsabilità culturale delle scelte.

I progetti in deroga dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione che identifichi i riferimenti culturali dell'intervento e motivi, dal punto di vista culturale e tecnologico, il ricorso a tecniche e materiali diversi da quelli previsti dalla presente guida.

### **72. Riambientamento**

E' prescritto, in rapporto all'entità dell'intervento previsto, il riambientamento delle finiture e delle parti recenti non coerenti ai caratteri dell'edificio e con le disposizioni contenute nella presente guida.

### **73. Finitura delle superfici murarie di facciata**

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a civile con intonaco a base di calce. Intervenendo su murature esistenti si deve evitare di lasciare a vista brani di muratura in pietra, pietre angolari, ecc. salvo in presenza di elementi decorativi di particolare pregio. L'intonaco a base di calce è solitamente applicato in tre strati: il rinzaffo, l'intonaco rustico e la rasatura a civile.

Per l'ultimo strato sono proponibili i seguenti tipi di finitura:

- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, coccio pesto, ecc.);
- intonaco bianco con tinteggiatura a calce;
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati;
- l'intonaco bugnato dove preesistente o coerente con i caratteri dell'edificio.

L'intonaco di sottofondo deve essere ben stagionato, stabile, privo di fessurazioni e cavillature ed applicato utilizzando tutti i provvedimenti necessari per evitare fessurazioni quali reti metalliche o in materiale plastico e rivestimento (rincocciatura) con laterizio delle parti in calcestruzzo.

Le decorazioni a bugne, le decorazioni pittoriche o a graffito e le altre lavorazioni particolari di intonaci di facciate e/o di sottogronde esistenti devono essere conservate e/o ripristinate.

Gli interventi su murature esistenti in pietrame a vista di cui non sia prevista l'intonacatura a civile devono limitarsi a pulizia, consolidamento, riparazione, sigillatura da eseguirsi con malte a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Sono in ogni caso vietate le seguenti finiture:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale salvo quanto di seguito specificato per le zoccolature;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
- rivestimenti in metallo o in materiali plastici.

#### **74. Materiali lapidei**

I materiali lapidei più diffusi negli edifici tradizionali sono il calcare, l'arenaria grigia e la Pietra Simona cavate in loco e utilizzati quale pietra da costruzione in blocchi grezzi o solo grossolanamente squadrati.

I tradizionali paramenti murari, in genere grossolani, non sono concepiti per essere lasciati a vista ma prevedono l'intonacatura o quantomeno la finitura rasopietra.

Per la realizzazione di davanzali, soglie ed altri elementi lapidei potranno essere usate il calcare, l'arenaria grigia e la Pietra Simona o, limitatamente alle soglie, serizzi grigi con finitura spuntata, a spacco o piano di sega evitando finiture lucidate.

E' da evitare l'impiego di elementi lapidei di spessore limitato per la formazione di spalle e architravi di aperture: qualora si intendano realizzare spalle e architravi in pietra è prescritta una sezione minima di cm 15 x 15.

I davanzali e le soglie dovranno avere uno spessore minimo di cm 6: per tali manufatti oltre alla pietra è ammesso l'utilizzo di cemento decorativo di colore grigio ad imitazione della pietra di Sarnico (arenaria grigia).

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali di facciate o di parti di esse salvo la formazione di zoccolature come specificato nel relativo paragrafo.

#### **75. Zoccolature**

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore di fondo della facciata.

E' ammessa, se coerente con i caratteri dell'edificio, la zoccolatura in pietra nel rispetto dei materiali e delle lavorazioni indicate nel paragrafo relativo ai materiali lapidei.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

#### **76. Isolamenti a cappotto**

Gli isolamenti a cappotto esterno sono vietate sulle facciate che prospettano direttamente su spazi pubblici o di uso pubblico (strade, piazze, percorsi, ecc) qualora il cappotto sporga, anche in minima parte, su detto spazio pubblico.

L'applicazione del cappotto non è inoltre permessa sulle facciate che presentano tessiture murarie di pregio, elementi decorativi in materiale lapideo (archi, spalle, contorni, davanzali, ecc.), decorazioni pittoriche o graffite, loggiati o porticati la cui lettura risulti alterata dall'incremento di spessore derivante dall'applicazione del cappotto.

La finitura dei cappotti dovrà essere conforme alle indicazioni contenute nell'articolo relativo agli intonaci.

#### **77. Impianti tecnologici**

I contatori del gas e dell'energia elettrica, solitamente ubicati in facciata, devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone i caratteri compositivi e adottando tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo.

A tal fine si devono impiegare sportelli in acciaio zincato con rete adatta ad essere intonacata come la facciata; ove non sia possibile tale intervento gli sportelli metallici dovranno avere superficie piana da verniciare con lo stesso colore della facciata o dello zoccolo evitando superfici a vista zincate, in acciaio inox, in materia plastica, reti, grigliati, ecc.

In presenza di murature significative è da evitare l'incasso degli impianti che, con la realizzazione di consistenti scassi, vada a compromettere la solidità e la continuità delle murature portanti: in tal caso è preferibile operare mantenendo gli impianti a vista, ubicandoli, per quanto possibile, in posizione di ridotta visibilità, disponendoli in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi dell'edificio e considerandoli quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata.

Le canne fumarie devono essere realizzate preferibilmente all'interno del fabbricato.

Qualora non sia possibile la realizzazione interna le nuove canne fumarie esterne devono ubicate in posizione di ridotta visibilità dagli spazi pubblici, disponendole in modo ordinato e coerente con i caratteri compositivi dell'edificio e considerandole quindi come elemento che a tutti gli effetti entra nella composizione della facciata.

Le canne fumarie esterne dovranno essere rivestite in rame, in lamiera preverniciata di colore marrone, in materiali autopassivanti di tonalità calde (Corten), evitando finiture lucide (inox, ecc.).

Gli impianti fotovoltaici e solari termici installati sulle coperture devono avere le seguenti caratteristiche:

– essere complanari alla falda e non emergere più di 20 cm dal piano del manto che, qualora sia realizzato in coppi, deve essere mantenuto nella sua continuità garantendo la reversibilità dell'intervento;

– l'insieme dei pannelli deve avere forma regolare, rettangolare o quadrata, mantenendo una fascia libera di almeno 80 cm dai fili di gronda e dai colmi;

E' vietata l'installazione sulle coperture di strutture di supporto emergenti dal piano della falda e di serbatoi e di apparecchiature diverse dai pannelli.

#### **78. Finestre, vani, spalle, architravi**

Negli edifici tradizionali le finestre presentano in genere disegno regolare con aperture rettangolari con un rapporto di 1 x 1,5 o maggiore in altezza o, più raramente, quadrate. Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.

Al fine di limitare al minimo la necessità di realizzare nuove aperture, in particolare negli edifici che presentano superfici tipiche murarie significative per continuità ed estensione, si applicano le deroghe alle norme igienico sanitarie previste per gli edifici di interesse storico ed architettonico.

Nei casi dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti dovranno di norma essere rispettate le proporzioni tipiche di quelle esistenti evitando comunque larghezze superiori cm 100 misurati sul vano murario netto.

Le spalle e le architravi delle nuove aperture dovranno essere preferibilmente finite con intonaco; è ammesso l'impiego di spalle ed architravi in pietra, nel rispetto di quanto specificato nel paragrafo relativo ai materiali lapidei, qualora tali elementi siano presenti nella facciata.

Per la realizzazione dei davanzali potranno essere usate l'arenaria grigia (Pietra di Sarnico), la Pietra Simona dello spessore minimo di cm 6; è ammesso l'utilizzo di cemento decorativo ad imitazione della pietra.

Le eventuali griglie di ventilazione, dove prescritte dalle vigenti normative, dovranno essere colorate con il colore di facciata o essere realizzate in rame, evitando griglie in metallo lucido, in alluminio, in materiale plastico, ecc.

#### **79. Serramenti**

I serramenti dovranno essere preferibilmente realizzati in legno.

Per l'oscuramento è ammesso l'impiego di persiane esterne ad anta o ripiegabili (evitando la persiane scorrevoli) in legno a stecche con traverso centrale o di antoni in legno di disegno tradizionale.

E' da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta sulle finestre con originariamente serramenti a due ante e l'utilizzo di blocchi che integrano il serramento con la persiana o l'antone.

I serramenti devono essere preferibilmente verniciati con colori coprenti uguali per tutti i piani dell'edificio: è ammesso l'impiego di legno a vista evitando in ogni caso finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

E' vietato l'utilizzo di oscuramenti avvolgibili o impacchettabili a vista.

In casi particolari (chiusura di loggiati, portici, aperture di grande dimensione) è ammesso l'impiego di serramenti in profilati di ferro verniciato, passivato o brunito.

Per l'oscuramento delle aperture dove il movimento delle persiane o degli antoni interferisca con lo spazio pubblico (ad esempio piani terra verso strada) devono essere utilizzate ante cieche interne evitando l'uso di persiane scorrevoli o di tende alla veneziana in alluminio o altro materiale.

#### **80. Inferriate**

Le inferriate sulle finestre devono essere posizionate all'interno del vano ed essere costituite da tondi o quadri verticali eventualmente con piatti di irrigidimento orizzontale o a maglia quadrata formata da tondi o quadri.

Le inferriate devono essere verniciate con colore scuro.

Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali acciaio inox, con finitura zincata, reti, grigliati, ecc.

### **81. Porte, portoni, ingressi**

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale verniciati con colori coprenti.

I portoni più grandi devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali di grandi dimensioni, senza telai metallici a vista, con verniciatura coprente.

E' ammesso l'impiego di legno a vista evitando finiture lucide o che alterino notevolmente il colore naturale del legno.

Sono vietati i serramenti o portoni di tipo scorrevole all'esterno.

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione ed è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle dimensioni originarie: è ammessa la sostituzione delle parti degradate con identici materiali, dimensioni e lavorazione delle superfici.

Le roste tradizionali (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a vincolo di conservazione.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno posizionati preferibilmente ad incasso sui portoni evitando ogni sporgenza o, se tale soluzione non risulta praticabile, vanno incassati nella muratura.

E' vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

I campanelli, i citofoni, le cassette postali e le targhe dovranno essere realizzati preferibilmente con ottone lucidato evitando l'impiego di altri metalli lucidati, di alluminio anodizzato e di materie plastiche.

### **82. Portici, androni, loggiati**

Portici, androni e loggiati dovranno essere mantenuti aperti: dove ammesso dal grado d'intervento è consentita esclusivamente l'apposizione di vetrate trasparenti sorrette da struttura di sezione ridotta preferibilmente in metallo verniciato, passivato o brunito: l'intervento dovrà essere riconoscibile e reversibile, essere coerente con il disegno delle facciate e non dovrà comportare alterazioni delle parti di pregio esistenti.

E' vietata l'installazione di apparecchiature di oscuramento esterni ad esclusione delle tende in tessuto.

E' prescritto il mantenimento dei solai in legno esistenti nei porticati, negli androni e nei loggiati.

Dove ammesso dal grado d'intervento i nuovi porticati e/o loggiati dovranno essere realizzati con pilastri in muratura intonacata ad architrave o ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato evitando l'impiego di nuove colonne in pietra naturale o artificiale o di elementi decorativi di diverso genere.

### **83. Balconi**

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con prescritta eliminazione degli elementi contrastanti: è ammessa la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili utilizzando identiche forme e materiali.

E' vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti.

E' preferibile che i nuovi balconi siano realizzati con struttura portante, piano di calpestio e parapetto in legno.

Qualora si realizzi il balcone in muratura è prescritta l'intonacatura a civile di tutte le parti, intradosso compreso con divieto del cemento armato lasciato a vista.

I parapetti potranno essere in legno, con disegni tradizionali, o, nel caso di balconi in muratura, saranno realizzati con profilati di ferro semplici: piatti, tondi e quadri.

Tutte le parti metalliche devono essere verniciate con colore scuro: non sono ammesse superficie zincate o metalliche a vista.

E' vietata la realizzazione di parapetti ciechi o parzialmente ciechi in muratura o altro materiale salvo il legno utilizzato nelle forme tradizionali.

Per la realizzazione di parapetti metallici è vietato l'utilizzo di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali trasparenti, di acciaio inox, di alluminio ed in genere di tutti i materiali diversi dal legno e dal ferro verniciato.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi, per tipo e lavorazione, a quanto specificato per i davanzali e le soglie, evitando superfici lucide o spessori limitati. Per il contenimento delle pavimentazioni è da evitare l'impiego di profilati o di elementi metallici.

### **84. Scale esterne**

E' vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

E' ammesso il rifacimento delle scale in muratura purché rampe e pianerottoli relativi alla prima rampa siano poggianti su murature e tutte le superfici siano completamente intonacate evitando l'impiego di cemento armato a vista.

I gradini potranno essere realizzati con i materiali lapidei previsti per le soglie e i davanzali, con esclusione di finiture lucide, o con cemento decorativo di colore grigio ad imitazione della pietra di Sarnico.

Nelle scale in muratura i parapetti saranno realizzati in ferro verniciato o in legno in analogia a quanto indicato per i balconi.

### **85. Coperture degli edifici**

Allo scopo di mantenere l'unità percettiva del tessuto storico per la realizzazione delle coperture è prescritto l'impiego di tetti a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi).

E' raccomandato il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

E' ammessa, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre metalliche (rame, zinco, piombo evitando le finiture lucide).

Le linee anticaduta dovranno essere posizionate sulle falde del tetto evitando il posizionamento sulla linea di colmo del tetto.

I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata come le facciate o essere di tipo prefabbricato di forma circolare in laterizio, in rame o in lamiera zincata, con divieto di impiego di manufatti prefabbricati in cemento, fibrocemento, materiali plastici, acciaio inox, ecc.

I torrini ed i comignoli dovranno essere accorpati evitando la disseminazione di elementi sulle falde: le dimensioni e le posizioni dei comignoli devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.

Lo sporto di gronda deve essere mantenuto entro la misura esistente ed essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata tinteggiata con colori coprenti opachi e chiari.

E' in ogni caso vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

La formazione di tetti ventilati e/o la coibentazione del manto, quando non ammesso dal grado d'intervento attribuito all'edificio, non devono modificare la forma geometrica del tetto e/o determinare incrementi di altezza.

Il particolare in corrispondenza dello sporto di gronda deve essere mantenuto lo spessore minimo (manto, assito e travetto) evitando, per tale tratto, la realizzazione dello strato ventilante e realizzando le prese d'aria per la ventilazione del tetto in corrispondenza del punto di incontro fra il filo esterno della facciata e l'intradosso della gronda.

I canali di gronda devono avere sezione semicircolare ed essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone, con materiali autopassivanti di tonalità calde (marrone, grigio-cemento tipo Cor-ten o zinco-titanio).

I pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda e presentare un andamento il più lineare possibile.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale può essere annegato in facciata, con gocciolatoio ai gomiti, o realizzato con apposito elemento in ghisa.

Le scossaline e le lattonerie in genere dovranno essere di altezza minima: le scossaline poste sulla linea di falda non devono coprire il travetto che deve essere a vista.

## **86. Lucernari**

I lucernari complanari avranno la superficie massima di mq 1,00 con una larghezza massima di m 0,80.

## **87. Vetrine**

Dove ammesso dal grado d'intervento le nuove aperture per vetrine dovranno avere luci di dimensioni non superiori a m 3,00 x h.3,00 fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti della facciata.

I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, rivestiti in ferro verniciato o con elementi lapidei di dimensione e materiali specificati nel relativo paragrafo; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali diversi da quelli indicati, piastrelle di qualunque genere, metalli, legno, materie plastiche, ecc.

I serramenti devono essere realizzati preferibilmente in ferro con verniciatura coprente.

Le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: sono vietate rientranze, sfondati anche parziali o sporgenze.

Per le soglie è prescritto l'impiego di materiali lapidei con superfici a spacco, spuntate, a piano di sega, con divieto di lavorazioni lucide; in caso di impiego di teste a vista non sono consentiti spessori inferiori a cm 5.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

Sono ammesse le serrande purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro con verniciatura coprente.

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili con verniciatura coprente, è vietato l'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata.

Le vetrine esistenti di interesse storico o ambientale sono soggette a vincolo di conservazione.

Le tende, compatibilmente alle dimensioni delle vetrine, devono essere conformi per forma, materiali e colore per tutta l'unità edilizia. Nelle tende non è consentito l'uso di materiali plastici ma esclusivamente quello della tela, sono inoltre vietate le forme non lineari a bauletto.

Le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'aggetto massimo consentito è inferiore di cm 40 alla dimensione del marciapiedi, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere più di 15 cm dal filo della vetrina.

## **88. Insegne**

All'interno dei centri storici sono vietate le seguenti insegne e mezzi pubblicitari e di segnalazione:

- le insegne di tipo auto illuminante;
- le insegne con illuminazione intermittente;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna;
- qualunque elemento che occulti, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.

Sono consentiti i seguenti tipi di insegna:

- insegne a bandiera di tipo opaco con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad una altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;

- insegne dipinte su facciata o a graffito sull'intonaco;
- pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro con scritte dipinte.

Le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina; in caso di apertura ad arco la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15: tali insegne non potranno avere un'altezza maggiore di cm 45 misurati, in caso di apertura ad arco, in corrispondenza della chiave dell'arco.

La sporgenza dell'insegna dal filo facciata non può superare i cm 7.

Sono vietate le insegne non in aderenza di facciata ed in particolare le insegne sui parapetti dei balconi e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta.

Le insegne devono riportare soltanto scritte riguardanti il nome dell'attività, della gestione, il genere commerciale, il marchio o logo: è ammessa di norma una sola insegna per attività e comunque, se contenute entro il fornice dell'apertura, non più di una insegna per vetrina.

E' ammessa l'apposizione di insegne dipinte sugli antoni di chiusura.

Non è consentita, all'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni e in genere qualunque attività devono essere non autoilluminare, realizzate in materiali lapidei, legno o metallo, vetro con esclusione delle materie plastiche, dell'alluminio anodizzato e dell'acciaio inox.

Nel caso di presenza di più targhe queste devono essere posizionate unitariamente nel rispetto della partitura della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.

## **89. Segnaletica e toponomastica**

I cartelli per la segnaletica stradale nei centri storici dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale.

Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee o indicazioni dipinte o graffite sulle murature evitando l'uso delle usuali targhe metalliche.

## **90. Pavimentazione di cortili**

Le pavimentazioni devono preferibilmente essere realizzate in selciato, acciottolato, in lastre regolari di pietra spuntata o in ghiaietto.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso e in materiali lapidei con finitura lucida.

## **91. Recinzioni all'interno dei centri storici**

Le recinzioni tradizionali sono soggette a vincolo di conservazione.

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Dove ammesso o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi orizzontali).

E' vietato l'impiego di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e compatibile al soleggiamento ed alla ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.

## **92. Disposizioni per gli edifici montani tradizionali**

Oltre a quanto previsto dalla presente guida, agli edifici montani tradizionali si applicano le ulteriori disposizioni di seguito riportate che prevalgono sulle disposizioni contenute nei gradi d'intervento previsti dal PGT:

### Coperture

Negli edifici montani tradizionali è vietata la formazione di gronde se non preesistenti in particolare sulle testate.

### Aperture

Negli edifici tradizionali montani le eventuali nuove aperture dovranno essere di dimensione ridotta e limitate nel numero, coerenti per posizione e dimensioni ai caratteri del fabbricato, evitando grandi aperture e preferendo una disposizione articolata che privilegi la caratteristica della superficie muraria continua.

Nelle nuove aperture è vietata la formazione di contorni di qualunque materiale privilegiando il semplice vano murario intonacato o raso pietra.

Le nuove aperture dovranno avere serramento ad anta unica ed utilizzare profili in legno di sezione ridotta con oscuramento con antoni in legno.

### Spazi esterni

Gli spazi esterni alle costruzioni montane tradizionali dovranno di norma essere mantenuti con manto erboso; le parti pavimentate dovranno essere limitate a ridotte superfici (massimo 10 mq complessivamente) e realizzate con elementi di pietra locale posati a passo perduto.

Eventuali manufatti interrati devono essere ricoperti da uno strato di terreno vegetale con spessore minimo di cm 30.

## **93. Criteri per l'ampliamento di edifici tradizionali isolati**

L'ampliamento di edifici tradizionali all'esterno del centro storico, dove ammesso dalle norme urbanistiche potrà avvenire con due differenti criteri:

- intervento di tipo mimetico che prevede l'impiego dei materiali, delle tipologie e delle modalità d'intervento previste per l'edilizia storica e specificate nella presente guida;

- intervento di tipo moderno nel quale è ammesso il ricorso anche a materiali e tecniche diverse da quelli indicati dalla guida (quali metallo, calcestruzzo a vista, legno lamellare o in pannelli, vetro, ecc.) a fronte di una progettazione, a giudizio della Commissione del paesaggio, particolarmente accurata in rapporto al contesto ambientale, alla qualità architettonica ed alle soluzioni tecnologiche adottate.