

COMUNE DI RIVA DI SOLTO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.: **02/2009**

Aggiorn.: **05/2011**

Aggiorn.:

Scala:

NORME DI ATTUAZIONE

ELABORATO COORDINATO ALLA
VARIANTE N. 1 DI ADEGUAMENTO AL PTR

Tav. n.

C7 QUATER

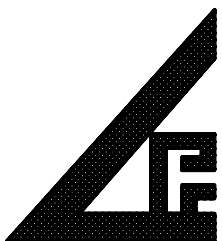
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

- Articolo 1 -**CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il piano delle regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.



Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- (lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli

obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Il Piano delle Regole. viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;
- E) Programmi Integrati di Intervento;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente

- Articolo 2 -**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione, reti telefoniche;
- g) spazi di verde attrezzato
- h) impianti cimiteriali

Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;



g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)

h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità, di proprietà privata.

- Articolo 3-

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

PIANI ATTUATIVI

Ogni insediamento realizzato mediante piani di intervento attuativo dovrà essere dotato, anche se in zone non immediatamente contigue, di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale nelle quantità di seguito indicate:

- Per interventi a destinazione residenziale in misura di 18 mq. per abitante insediabile, di cui 9 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare. Gli abitanti insediabili devono essere determinati secondo le modalità indicate nei criteri di attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
- Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi nella misura del 100% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui minimo il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

- Per interventi a destinazione produttiva nella misura del 10 % della SLP prevista di cui minimo il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare.

Le rimanenti aree destinate ad attrezzature pubbliche, potranno essere monetizzate qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è garantita dal Piano dei Servizi e pertanto non a carico degli interventi edilizi diretti. L'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatorio solo nei seguenti casi:

- nuova individuazione di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.
- nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. La dotazione



richiesta è definita nella misura del 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi ad aree per la sosta veicolare.

- nuovo insediamento di medie strutture di vendita anche se effettuate senza opere edilizie.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non è dovuto in caso di nuovi insediamenti commerciali o pubblici esercizi da localizzare in immobili già adibiti a tali attività negli ultimi cinque anni.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare ad eccezione di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) qualora non ne sia possibile il reperimento in loco e subordinatamente ad una verifica di compatibilità infrastrutturale. Questa verifica dovrà evidenziare la sussistenza di un'adeguata dotazione delle aree per la sosta veicolare (anche di previsione) in un intorno significativo riferito alla nuova attività da insediare.

- Articolo 4 -

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Superficie territoriale (s.t.)

E' la superficie complessiva di una zona omogenea o di un comparto, delimitata da un perimetro unitario.

Essa viene misurata al lordo delle aree verdi di rispetto stradale, delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e delle strade interne esistenti o previste dal Piano delle regole.



Superficie fondiaria (s.f.)

E' quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla St. deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Indice volumetrico territoriale (i.t.)

Esprime in mc. il volume massimo realizzabile per ogni mq. di s.t. edificabile: $V/St.$ (mc./mq.).

Indice volumetrico fondiario (i.f.)

Esprime in mc. il volume massimo realizzabile per ogni mq. di s.f.: $V/s.f.$ (mc./mq.).

Indice di utilizzazione territoriale (u.t.)

Esprime in mq. la superficie lorda di pavimento massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale: $s.l.p./s.f.$ (mq./mq.)

Indice di utilizzazione fondiaria (u.f.)

Esprime in mq. la superficie lorda di pavimento massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria: $S.l.p./Sf$ (mq./mq.).

Rapporto di copertura (r.c.)

Esprime il numero di mq. di superficie copribili rispetto al numero di mq. di superficie fondiaria: $s.c./s.f.$ (mq./mq.).

Superficie coperta (s.c.)

La superficie coperta è la proiezione verticale del perimetro esterno del fabbricato computato al lordo di sporti, cavedi e chiostrine.

Agli effetti del calcolo vengono considerati sporti anche le gronde, i balconi e le pensiline, purchè collegati verticalmente fra loro, per cui sono conteggiati fino al limite esterno dei



collegamenti stessi; solo le parti esterne al perimetro di detti collegamenti e le gronde non rientrano nel computo della Sc.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: I balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt. 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo); le pensiline di ingresso se non superano i 6,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere; le piscine e le vasche all'aperto; strutture sportive a raso; le aie e le serre di coltura in zona rurale; i piani caricatori in zona artigianale.

Superficie lorda di pavimento - (S.l.p.)

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i soppalchi, misurati al perimetro esterno, al lordo di tutti gli elementi verticali (ascensori, scale).

Non vanno computati:

- gli spazi interrati per cantine, depositi, magazzini, archivi, volumi tecnici (centrali termiche, impianti per il trattamento di rifiuti, extra corsa ascensori, ecc.);
- sottotetti fino ad un'altezza media ponderale di cm. 120;
- autorimesse interrate con relativi spazi di manovra ed accesso
- terrazze, balconi;
- logge, portici, pubblici e/o d'uso pubblico;
- logge e portici privati nella misura massima del 7% della slp complessiva dell'edificio. In caso di % maggiore i portici e i loggiati computano per la parte in esubero.

- Articolo 5 -**ALTEZZA DEI FABBRICATI (h)**

A) Edifici residenziali.

L'altezza di un edificio è riferita a tutte le facciate, e su tutti i fronti va condotta la verifica di conformità ai limiti fissati dal Piano delle Regole.

L'altezza è determinata dalla differenza di quota tra la linea di intersezione dell'intradosso della copertura dell'edificio con la superficie esterna dei muri perimetrali, o la media geometrica delle quote di tale linea se la facciata ha coperture a livelli diversi o presenta un timpano, e la quota del piano di riferimento 0-0.

Il piano 0-0 di riferimento è un piano teorico che deve essere determinato per ogni progetto edilizio al fine di verificare la congruità dell'intervento in riferimento al rispetto dei limiti di altezza di facciata fissati dal Piano delle Regole nelle singole zone omogenee.

La determinazione del piano 0-0 di riferimento si effettua nei seguenti modi:

- 1) In caso di edificazione a valle di una strada comunale e ad una distanza non superiore a mt. 5, il piano 0-0 di riferimento è assunto pari alla quota della strada stessa, o, se questa è in pendenza, alla quota media di tale strada nel tratto prospiciente l'edificio.
- 2) Negli altri casi calcolando la media geometrica delle quote del terreno naturale precedente l'intervento sul perimetro del costruendo fabbricato. A tal fine sarà necessario indicare in ogni prospetto l'esatto profilo del terreno naturale. Il calcolo, a titolo esemplificativo dovrà essere condotto nel seguente modo: 1) si assume come base la quota di un piano di servizio (es. piano di calpestio del primo piano dell'edificio). 2) Si determina l'area di ogni facciata compresa tra la quota del piano di servizio e il profilo del terreno naturale (che deve essere riportato in ogni prospetto). 3) Si divide la sommatoria delle aree di ogni facciata per il perimetro dell'edificio in progetto. 4) Si sottrae la quota



così ottenuta alla quota del piano di servizio, ottenendo la quota del piano 0-0 di riferimento.

I profili del terreno sistemato dopo l'intervento su ogni prospetto non potranno presentare sbancamenti o riporti in ogni punto superiori a cm. 120

Non si applicano i limiti sugli sterri e i riporti alle rampe di accesso alle autorimesse, che pertanto, ai fini del calcolo, non si considerano.

Le rampe di accesso ai box non si considerano ai fini della determinazione delle altezze delle facciate.

Quando, per qualche zona omogenea del territorio edificato, il Piano delle Regole non prescrive una specifica altezza massima, quest'ultima dovrà essere determinata come sopra descritto per il fabbricato più alto esistente nel lotto, e rispettata in caso di qualsiasi intervento edilizio.

Si esprime in metri lineari (m.).

Per le aree soggette a Piani Attuativi, il piano di riferimento 0-0 dovrà venire individuato per ogni singolo edificio nell'ambito del piano esecutivo stesso;

B) Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti ed attrezzature agricole, l'altezza è determinata come descritto al primo comma, tra il piano di riferimento 0-0 e la più alta delle seguenti quote:

- a) imposta delle travi trasversali o in loro assenza la quota media dell'intradosso di falda;
- b) intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa.

- Articolo 6 -**VOLUME DEGLI EDIFICI (V)**

Il volume edilizio di un edificio è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale teorica di 3,0 mt..

Nel caso di locali con altezze interne maggiori di 4,0 mt. il volume del locale è determinato come SLP per l'altezza effettiva.

In zona A (nucleo storico) o per edifici ricompresi in zone urbanistiche senza indici di edificabilità definiti (zone agricole, di verde perturbano ecc.), la determinazione del volume preesistente e di quello ricostruibile viene determinato come volume geometrico complessivo dell'involucro edilizio misurato dal piano di calpestio del piano abitabile inferiore fino all'intradosso del solaio di copertura.

- Articolo 7 -**DISTANZA FRA I FABBRICATI.**

La distanza minima che intercorre tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non essere inferiore a mt. 10.

Sono ammesse distanze inferiori in caso di edifici da realizzarsi all'interno di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto al piano terreno, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.



E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, qualora i fabbricati stessi abbiano simili caratteristiche architettoniche o siano realizzati contemporaneamente, oppure allorquando il proprietario prevenuto si impegni, mediante atto unilaterale d'obbligo, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, a costruire successivamente in aderenza con le stesse caratteristiche architettoniche.

La distanza tra fabbricati viene misurata a squadra.

- Articolo 8 -

DISTANZA DAL CONFINE (d.c.).

E' la distanza minima che deve intercorrere tra la fronte dell'edificio ed il confine su cui prospetta.

In generale deve corrispondere a d.c. = $1/2 h$. per edifici con h. uguale o maggiore di mt. 10 ed a 5,0 mt negli altri casi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Esecutivi con previsioni planivolumetriche e nel caso di convenzionamento con il confinante.

- Articolo 9 -

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

La distanza che deve intercorrere tra le opere edilizie ed i corsi d'acqua sono definite dallo studio del reticolo idrico minore e principale allegato al Piano di Governo del Territorio.



- Articolo 10 -**DISTANZA DALLE STRADE (d.s.).**

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le strade extraurbane primarie di tipo C mt. 30
- per le strade extraurbane primarie di tipo F mt. 20
- per le strade urbane di scorrimento a funzione mista ed urbane di quartiere, dal confine stradale mt. 5,00
- per tutte le altre strade nei centri abitati o fuori da essi ma in zone definite dal Piano di Governo del Territorio come edificabili mt. 5,00
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati in zone non definite dal Piano di Governo del Territorio come edificabili, comprese le zone agricole mt. 20,00 ad eccezione delle strade vicinali per le quali la distanza è ridotta a mt. 10,00;

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.



- Articolo 11 -**ALLINEAMENTI STRADALI.**

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 mt.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

- Articolo 12 -**COSTRUZIONI ACCESSORIE.**

Nelle aree libere circostanti i fabbricati ricadenti nelle zone residenziali e produttive, sono ammesse solo costruzioni completamente interrate ed al servizio delle abitazioni, quali: autorimesse, cantine, lavanderie, centrali termiche e ripostigli.

A parziale deroga del comma precedente è ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati per il ricovero attrezzi da giardino di volume massimo pari a 10 mc. per lotto edificabile. Tali piccoli fabbricati di altezza massima pari a mt. 2,00 all'imposta del tetto, potranno essere edificati anche a confine di proprietà non rilevando ai fini delle distanze tra fabbricati. Dovranno essere realizzati in legno con copertura a due falde.

Nelle zone E1, E2 e VP1 è ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati accessori al servizio dell'attività agricola o del mantenimento dei luoghi, di volumetria massima pari a 40 mc.. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario. L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi con una superficie massima di 15,00 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde.

- Articolo 13 -

SOTTOTETTI.

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto, non è ammesso nella zona A, nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nelle zone con Piano attuativo in corso di validità alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

- Articolo 14 -

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.

- a) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse a destinazione residenziale, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.



- Articolo 15 -**EDIFICI IN DIFFORMITA'.**

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.

- Articolo 15 bis -**PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Le aree a destinazione privata ricomprese in Piani e Programmi approvati e non ancora convenzionati sono vincolate al contenimento dello stato di fatto fino alla stipula della relativa convenzione. Per tutti i Piani e Programmi alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.-

Articolo 16 -**ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

Nelle zone residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione.



Sono considerate funzioni accessorie o complementari, e pertanto realizzabili nella misura massima del 30% delle volumetrie assentibili nel lotto:

i negozi e le botteghe per il commercio;

gli studi professionali, gli uffici pubblici o di interesse pubblico;

le sedi di associazioni ed enti;

le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;

i magazzini ed i depositi, limitatamente ai piani seminterrati e terreni;

piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fornite di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati e terreni.

Non è ammessa l'attività agricola di allevamento di animali.

Non è ammessa l'attività produttiva molesta o inquinante.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere opportunamente piantumate o sistemate con pavimentazione drenante.

- Articolo 17 -

ZONA "A" – NUCLEI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE

La zona "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.



Nelle zone "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contrario sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il Piano delle Regole determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito.

Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V l'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella preesistente l'intervento di demolizione.



Nell'ambito della zona A il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, non sarà necessario predisporre un progetto complessivo.
- al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano delle regole
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici previsto dal Piano delle Regole;
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole del Piano delle Regole.
- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle soprastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo I del RLI ricorrendo, se del caso, all'istituto della deroga e/o il ricorso a soluzioni tecniche alternative, su conforme parere, anche preventivo, della competente struttura tecnica dell'ASL.

Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o la per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al III°, IV° o V° grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale Denuncia di Inizio Attività dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso.

In tale caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico, finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle principali ripartizioni interne, delle destinazioni d'uso.

Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante.

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

Grado I: RESTAURO

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storica di cui al primo comma.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della

composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;

- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico di dei fabbricati accessori o parti di essi assoggettati al V° grado di intervento che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o concessione edilizia

Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO.

Il Piano delle Regole individua gli immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) o di altri Piani Attuativi.

Qualora all'interno della perimetrazione di un Piano di Recupero fossero inseriti solo parzialmente edifici appartenenti ad un'unica unità minima di intervento, il Piano Attuativo avrà efficacia per la sola parte compresa nel perimetro, ma dovrà essere proposto un progetto di intervento complessivo che preveda un recupero funzionale ed architettonico dell'intero complesso edilizio.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

- a) il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
- b) la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.



I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni del Piano delle Regole senza costituirne variante, definiranno:

- a) la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi;
- b) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
- c) la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- d) le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
- e) le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- f) il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone di recupero sono consentiti esclusivamente gli interventi secondo i gradi definiti dal Piano delle Regole;

I P.R. in atto sono confermati fino a conclusione o scadenza; successivamente gli interventi sugli immobili avverranno secondo quanto previsto dai gradi di intervento attribuiti dal Piano delle Regole.

E' sempre possibile, da parte dei proprietari degli immobili proporre un P.R. che interessi una o più unità minime di intervento, eventualmente anche in deroga alle previsioni del

Piano delle Regole; in questo caso si potrà procedere con l'approvazione di un piano attuativo in variante.

Piano di recupero in località Zorzino:

In caso di predisposizione di Piano di Recupero il rispetto dei gradi di intervento attribuito alle singole unità minime non è prescrittivo ma rappresenta un atto di indirizzo. Resta invece prescrittivo il rispetto dei gradi in caso di intervento edilizio diretto senza il ricorso al Piano di Recupero.

E' ammessa la realizzazione di una struttura a destinazione artigianale completamente interrata di slp massima pari a 450 mq. ed altezza interna netta di mt. 5,00. È ammesso altresì realizzare aperture finestrate nel muro contro terra verso la strada comunale ed un eventuale accesso, il tutto secondo un progetto che dovrà essere sottoposto al parere degli esperti ambientali.

Piano di recupero in località Riva:

Il Piano di Recupero ha lo scopo di realizzare un porticato pubblico sulla strada comunale. A compensazione delle volumetrie perse potrà essere previsto l'ampliamento del fabbricato verso il lago.



- Articolo 18**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO – ZONA B1**

In esse è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti che dovrà avvenire con gli indici previsti dalla zona omogenea in cui è ubicato l'edificio.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

Indici di volumetria: densità fondiaria:	0,80 mc./mq.
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	7,00 m.
Numero massimo dei piani:	N. 2 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m. 10.00

- Articolo 19 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO – ZONA B2**

In tali ambiti vengono confermate le volumetrie e le destinazioni esistenti.

In questi ambiti sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, compresa la demolizione e la successiva ricostruzione.



Una tantum è ammesso esclusivamente per adeguamento igienico-sanitario, un aumento della volumetria in essere, alla data di approvazione del Piano delle Regole, fino ad un massimo del 10%.

Fra questi ambiti sono state classificate anche le aree ricomprese in piani attuativi in corso di validità alla data di adozione del Piano delle Regole. Per queste aree, alla scadenza del piano attuativo, sarà ancora possibile soltanto l'edificazione dei lotti eventualmente non ancora edificati secondo l'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mc./mq., a condizione che siano stati adempiuti tutti gli obblighi convenzionali previsti.

Per tutti gli ambiti B2 gli indici edilizi da rispettare sono i seguenti:

Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	7,00 m.
Numero massimo dei piani:	N. 2 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m. 10.00

- Articolo 20 -

**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO CON NORMATIVA SPECIALE – ZONA B3**

In essi è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

Per la zona contraddistinta con il numero 1 valgono i seguenti indici edilizi ed urbanistici:

Volumetria edificabile	1.000 mc.
Rapporto di copertura:	1/3



Altezza massima delle costruzioni:	7,00 m.
Numero massimo dei piani:	N. 2 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m. 10.00 o in aderenza del fabbricato dell'oratorio

Per la zona contraddistinta con il numero 2 ed il numero 3 valgono i seguenti indici edilizi ed urbanistici:

Volumetria edificabile	700 mc.
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	7,00 m.
Numero massimo dei piani:	N. 2 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m. 10.00

- Articolo 21 -

**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DI
COMPLETAMENTO – ZONA B4**

In essa è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

Indici di volumetria: densità fondiaria:	0, 80 mc./mq.
rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	m. 10.00
N.massimo dei piani:	N. 3 abitabili



Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m.10.00

- Articolo 21 -bis

**AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO – ZONA B5**

In essa è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la ricostruzione dei fabbricati esistenti.

L'edificazione è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato nel quale l'attuatore si impegni alla realizzazione ed alla conseguente cessione alla Pubblica Amministrazione di aree per la sosta veicolare nella misura minima di 9,0 mq. per abitante insediabile.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono i seguenti:

Destinazione residenziale.

densità territoriale:	0,8 mc./mq.
rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	m. 6,50
Numero massimo dei piani:	N. 2 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra i fabbricati:	m. 10.00

- Articolo 22 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O TURISTICA
RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RICONVERSIONE SOGGETTI A
PIANO ATTUATIVO – ZONA C1**

Tali zone sono soggette alla obbligatoria approvazione di Piani Attuativi, comprensivi dell'intera zona perimetrata, nella tavola di Piano delle Regole.

Ai piani attuativi è demandata la definizione planivolumetrica degli edifici, la suddivisione delle aree in lotti e la specificazione delle aree per la viabilità interna e per i parcheggi.

I Piani Attuativi medesimi dovranno prevedere la realizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale come definite dalle presenti norme.

Piano attuativo PL1

In questa zona è ammessa la modifica di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti da produttiva a turistico alberghiera. E' ammessa inoltre la destinazione residenziale fino ad un massimo del 50% della volumetria complessiva realizzata. Gli interventi ammessi nella zona sono quelli previsti alla lettera d) dell'art. 3 del testo unico per l'edilizia.

In caso di demolizione totale o parziale la successiva ricostruzione dovrà rispettare i parametri

volumetria complessiva	mc. 7.000
rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima delle costruzioni:	m. 10.00
N.massimo dei piani:	N. 3 abitabili
Distanza dai confini:	m. 5.00
Distanza tra fabbricati:	m.10.00

E' prescritta la tipologia edilizia a blocco isolato.

Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.



Piano attuativo PL3

Per gli edifici non residenziali, il recupero è ammesso per il 50% del volume esistente solo per destinazione residenziale.

- Articolo 23-**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA - CAMPEGGIO**

Sono consentiti interventi edilizi, preordinati per i servizi, gli impianti a rete e le opere di urbanizzazione strettamente necessarie per lo stazionamento di tende da campo, roulotte e campers.

Viene confermata la presenza dei fabbricati di servizio ad uso turistico attualmente esistenti.

Sugli edifici esistenti saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con l'aumento un-tantum fino ad un massimo del 20% del volume e della superficie coperta in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.

Non sono ammesse costruzioni nuove stabili di alcun tipo.

- Articolo 24 -**VERDE PRIVATO VINCOLATO – ZONA VP1**

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni



aumento delle volumetrie così come non sono ammesse modificazioni delle superficie delle singole unità immobiliari, nè mutamenti di destinazione d'uso.

Sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge N. 122/89, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante.

Sono ammesse recinzioni previo ottenimento del parere da parte degli esperti ambientali.

- Articolo 25 -

BENI IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO – D.LGS 42/2004

ART. 10-11

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico vincolati da apposito decreto. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza ai monumenti.

- Articolo 26 -

VINCOLO CIMITERIALE.

La zona di rispetto cimiteriale, vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N. 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N. 883/57, si estendono per un'ampiezza di m. 50 dei limiti esterni dei cimiteri.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso.



- **Articolo 27** -

AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA – ZONA E1

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento



dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi precedenti sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo.

Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT; all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

limitatamente ai soggetti individuati dalla lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.



- Articolo 28 -**AMBITI BOSCATI SOGGETTI A TUTELA E VALORIZZAZIONE – ZONA E2**

Per tali zone valgono le stesse norme edilizie e di intervento di cui al precedente art. 27, in esse è inoltre vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio Comunale o dei Comuni contermini.

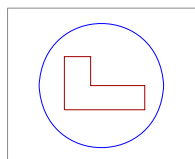
E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti

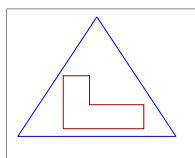
- Articolo 29 -**EDIFICI NON RURALI IN ZONA AGRICOLA**

Gli edifici non rurali attualmente esistenti in zona agricola sono stati individuati con i seguenti simboli grafici:

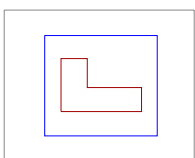


A) Il simbolo

individua gli edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale per i quali è ammesso l'aumento volumetrico massimo del 20% del volume in essere alla data di adozione del Piano delle Regole a condizione che tali edifici non siano stati oggetto di altro ampliamento negli ultimi 10 anni.

B) Il simbolo

individua gli edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale per i quali è comunque ammesso un aumento volumetrico del 20% del volume in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.

C) Il simbolo

individua gli edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale per i quali non è ammesso alcun aumento volumetrico.

- Articolo 30 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai laghi e dai fiumi (art. 142 lett. b-c Dlgs 42/2004)
- vincolo territoriale e paesaggistico di 800 mt. slm (Ambiti di elevata naturalità)
- zone soggette a vincolo di protezione bellezze naturali art 136 Dlgs 42/2004 vincolato con DM 15/11/1956

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesistica.

- Articolo 31 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.**

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana Alto Sebino.



- Articolo 32 -**AMBITI RICOMPRESI NEL PLIS ALTO SEBINO.**

Il Piano delle Regole contraddistingue con apposita simbologia grafica la zona destinata a parco di interesse sovracomunale denominato Alto Sebino.

In tale zona possono essere consentite le attività silvo-pastorali, agricole, nonché le attività per la salvaguardia idrogeologica del suolo e gli interventi conservativi dell'esistente.

Nella predetta zona, saranno consentite attrezzature di carattere sportivo, pubbliche o private di uso pubblico, in funzione di progetti che dovranno ottenere tutte le approvazioni di rito.

- Articolo 33 -**AMBITI DI PROTEZIONE AMBIENTALE.**

In tali zone non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio, salvo le opere preordinate all'esercizio della agricoltura.

Possono peraltro essere realizzate inoltre:

- le opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- le opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato e degli Enti Locali;
- le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, a seguito di studio che verifichi la compatibilità delle stesse con la tutela dei valori ambientali;
- per gli edifici esistenti con diverse destinazioni, è consentito l'ampliamento "una tantum" nella misura massima del 20% del volume esistente, alla data di adozione del Piano delle Regole;



- sono consentiti impianti tecnologici anche collegati ed al servizio della produzione, fino a 5 m. dal limite della zona demaniale, previo parere del Genio Civile, ai fini idraulici;
- analogamente, nelle zone limitrofe ai torrenti di qualsiasi natura sono consentiti impianti tecnologici, anche posti al servizio dell'attività di produzione, fino a m. 5 dal limite fra le proprietà e la zona demaniale, previo parere del Genio Civile.

In ogni caso, gli atti assentivi dovranno essere preceduti dai pareri favorevoli, dalle concessioni e/o dalle autorizzazioni degli organismi competenti.

- Articolo 34 -

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;



4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132-220-380 kV.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare dovranno essere verificati i limiti massimi di esposizione alle onde elettromagnetiche ammessi dalle normative vigenti..

- Articolo 35 -

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.



- Articolo 36 -**LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;
- Medie strutture di vendita (fino a 300 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi all'interno del tessuto urbano consolidato;
- Medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse

Sull'intero territorio comunale la possibilità di nuovi insediamenti commerciali di media struttura di vendita è ammessa fino al raggiungimento massimo di mq. 588.



- Articolo 37 -**PIANO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA REGIONALE DI VALORIZZAZIONE DEL DEMANIO DELLA NAVIGAZIONE INTERNA DEI LAGHI DI ISEO, ENDINE E MORO**

Il Piano delle regole recepisce integralmente il piano di attuazione del programma regionale di valorizzazione del demanio della navigazione interna dei laghi di Iseo, Endine e Moro con la relativa normativa tecnica.

- Articolo 38 -**PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON**

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.



Edilizia abitativa e non abitativa
TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione alternativa	tecniche	Derega al requisito-obbligo	Derega su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.8.0 c.3);
3.2.6 colonna 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercepzioni con sistema di scolo delle acque	Ammesse: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	
3.6.4 colonna b (per locali interni e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	
3.2.6 colonna 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità E delle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Veraporo: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte Pavimento unito e impermeabile	Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale opportunamente coespanso e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	
			- Altre soluzioni: da valutare			

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLD)
non attualmente previsto	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	Vespajo arcato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte) Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti, convenientemente sigillati Sistemi di aerazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kappen, tubi di ventilazione naturale) o/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)	Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo: - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente compatto e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon ortificata e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	NON AMMESSA	Ammissio: dimostrazione di miglioramento raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica oggettiva (campionamento e analisi)

- Articolo 39 -**NORME DI CARATTERE PAESAGGISTICO**

A seguito dell'adeguamento del PGT alle disposizioni del PTR, ed in particolare del PPR, in relazione agli elementi di carattere paesaggistico individuati nella tavola A15 "Carta condivisa del paesaggio" valgono le seguenti prescrizioni:

39.1 Aree a vocazione agricola caratterizzate da colture agrarie con importanti connotazioni arboree irrigue e fondiarie

Sono ambiti nei quali la tessitura storica poderale, del reticolo idraulico e di terrazzamento ha conservato nel tempo i suoi caratteri identitari e morfologici.

In tali ambiti vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche e delle sistemazioni agrarie terrazzate. Eventuali modifiche dell'impianto originario sono ammesse solo nel caso di sostituzione delle tecniche colturali che possano garantire una migliore economicità delle lavorazioni, fatta salva la verifica delle conseguenze di eventuali alterazioni indotte negli equilibri idrogeologici del versante collinare.

Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche e i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione attraverso la previsione di fasce a verde o opere di rimboschimento.



39.2 Aree a vocazione agricola caratterizzate da colture agrarie con modeste connotazioni arboree irrigue e fondiarie

Sono ambiti nei quali la tessitura storica poderale, del reticolo idraulico e di terrazzamento è stata oggetto di modificazione e parziale trasformazione.

Possono essere introdotte tecniche di coltura diverse da quelle presenti fatta salva la verifica delle conseguenze di eventuali alterazioni indotte negli equilibri idrogeologici del versante collinare.

Dovrà essere posta particolare cura all'inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

Ove ammesse, le opere edilizie dovranno recuperare le tecniche, i caratteri espressivi e i materiali dell'edilizia tradizionale rurale (pietra, legno, ecc.).

La realizzazione di infrastrutture e servizi tecnologici dovrà prevedere opere di mitigazione e mascheramento attraverso la realizzazione di fasce a verde alberato.

39.3 Aree boscate – filari alberati

Le aree boscate rappresentano ecosistemi che hanno funzione fondamentale di equilibrio ecologico. Gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati per quanto possibile al loro mantenimento.

Le eventuali riduzioni delle loro superfici devono essere compensate attraverso l'attuazione di opere di rimboschimento in coerenza con la normativa di settore ed in coerenza con la salvaguardia dei caratteri connotativi del paesaggio locale.

In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Specifica attenzione deve essere rivolta alla tutela delle alberature di pregio, dei filari alberati e della vegetazione posta lungo i bordi di fondi agricoli. Devono essere altresì tutelate le macchie

boschive esistenti e i sistemi verdi di ripa che affiancano gli elementi dell'idrografia superficiale. Gli interventi edilizi, ove ammessi, devono essere finalizzati alla conduzione agricola, alla produzione di legname o si caratterizzeranno per la loro valenza culturale e simbolica.

I percorsi carrabili, ove previsti, devono prevedere opere di mitigazione attraverso la previsione di fasce a verde o opere di rimboschimento.

Particolare cura va riposta nelle opere di diradamento culturale e protettivo del bosco così come nella sistemazione dei sentieri esistenti.

39.4 Ambiti di elevata naturalità

Ai fini della tutela paesistica l'art. 17 delle norme del P.P.R. definisce di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesistica del P.P.R. persegue i seguenti obiettivi generali:

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

Ancora il P.P.R. stabilisce che non subiscono alcuna specifica limitazione, le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

39.5 Aree di alto valore vegetazionale e morfologico

Sono ambiti di elevato valore naturalistico e paesistico dalle complesse risorse biologiche, geomorfologiche e idrogeologiche particolarmente pregiate.

Qualsiasi tipo di attività e di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici.

Gli interventi riguardanti la vegetazione devono essere finalizzati per quanto possibile al suo mantenimento.

L'eventuale riduzione della superficie vegetazionali dovrà essere compensata attraverso opere di rimboschimento. In ogni caso l'eventuale sostituzione o reintegrazione della vegetazione presente, dovrà essere realizzata mediante l'utilizzo di essenze di specie autoctone di opportuna dimensione o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico. Per quanto concerne la disciplina per gli aspetti morfologici e geologico-strutturali si rimanda alle prescrizioni del paragrafo 40.15 del presente articolo.

39.6 Terrazzamenti e balze

Gli interventi saranno finalizzati a non alterare l'originaria morfologia di terrazzamenti e balze, in particolare minimizzando le movimentazioni del terreno e attraverso l'utilizzo delle tecniche costruttive e dei materiali che hanno caratterizzato nella storia tali ambiti paesaggistici.

Ove siano previsti interventi edificatori che comportino alterazioni del terreno al di fuori della mera superficie interessata dal manufatto edilizio, è fatto obbligo di ripristinare le balze e i terrazzamenti interessati dai movimenti terra, al fine di ricostruirne l'integrità morfologica presente allo stato dei luoghi.

Significativa importanza assume la scelta del verde e, in particolare, delle essenze arboree, che dovranno appartenere a specie autoctone o comunque già consolidate nel contesto paesaggistico, nel rispetto delle connotazioni vegetazionali, tradizionalmente consolidate nell'area.

39.7 Aree verdi di rilevanza urbana

Sono aree prevalentemente tenute a verde a servizio di insediamenti privati (compresi i giardini) o a fruizione pubblica.

In generale le superfici boscate eventualmente presenti dovranno essere oggetto di tutela.

Eventuali riduzioni di tali aree boscate, saranno compensati con opere di rimboschimento o attraverso la piantumazione di fasce a verde o di filari arborei.

Particolare attenzione devono assumere la scelta del linguaggio architettonico e la scelta dei materiali di finitura, sia dei fabbricati che degli spazi aperti, in particolare per le aree poste in prossimità di nuclei storici o altri elementi di elevato valore paesaggistico.

39.8 Ambiti inediti di frangia compatibili con sviluppo urbanizzativo

La progettazione degli interventi edilizi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesaggistico e ambientale. L'impatto sulla componente del paesaggio implica azioni di mitigazione. In particolare sono da prevedersi fasce a verde di connessione tra il territorio rurale e le aree edificate sulle quali non sarà ammessa nuova edificazione. La progettazione in ambiti di frangia dovrà tenere conto delle regole di organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbano esistente limitrofo (allineamenti, articolazione volumetrica, presenza di logge e porticati); ciò vale in particolare se gli interventi edilizi si trovano in prossimità di nuclei storici, caratterizzati da una chiara identità formale.

39.9 Nuclei di interesse storico – insediamenti rurali - edifici rurali sparsi

La progettazione volta al recupero ed alla valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, dovrà porre specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con particolare cura alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni.

Gli interventi saranno finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre in essere azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio, e volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati.

Gli interventi sui manufatti architettonici e sui suoi elementi costitutivi dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

39.10 Cave abbandonate

Esse costituiscono elemento di criticità a causa del degrado geomorfologico, ambientale ed estetico-percettivo indotto. Le azioni dovranno prevedere la rimozione degli impianti e dei manufatti dismessi e il successivo recupero ambientale finalizzato al riutilizzo alla fruizione pubblica, all'uso turistico o all'attività agricola. Particolare cura va riposta nella progettazione di interventi di ingegneria naturalistica.

39.11 Percorsi di fruizione paesistica - strade panoramiche

Tali percorsi attraversano aree di valore paesistico, costituiscono connessione tra luoghi di interesse storico e turistico o, nel caso di fruizione panoramica, dominano ampie prospettive o costeggiano corsi d'acqua e laghi. Gli interventi urbanizzativi non dovranno ridurre le condizioni di visibilità dei percorsi panoramici. La cartellonistica dovrà essere limitata alla segnaletica stradale e alla segnaletica informativa. Particolare attenzione dovrà essere adottata nella sistemazione o nella costruzione di manufatti come muretti, scarpate, attraversamenti di corsi d'acqua, arredo urbano e nella scelta delle pavimentazioni e delle piantumazioni, con specifica attenzione alla realizzazione di aree di sosta, anche attrezzate. L'affaccio degli insediamenti dovrà essere quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei.

39.12 Visuali significative

Gli interventi edificatori dovranno avere caratteristiche dimensionali e tipologiche tali da non costituire ostacolo alle visuali e ai punti panoramici verso elementi naturali o a segni identificativi del territorio (quali campanili, edifici noti, nuclei rurali ecc.) a meno si tratti di edifici che assumono particolare valenza sociale o simbolica per la collettività.

39.13 Edifici di pregio vincolati

Tali edifici sono soggetti a tutela diretta dello Stato in forza del D.L.gs 42/2004 Parte Seconda che fa carico alle competenti sovrintendenze, le quali disciplinano gli interventi e rilasciano le autorizzazioni.

39.14 Tracciati guida paesistici: linee di navigazione lacuale

Sono parte della viabilità di fruizione ambientale definita dall'art. 26 delle norme del P.P.R. come la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili. Al comma 10 dell'articolo sopra citato il P.P.R. definisce i requisiti ai quale la rete di fruizione ambientale deve rispondere. In sintesi:

- fruibilità con modalità e mezzi altamente compatibili con l'ambiente, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali,...);
- privilegiare, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;
- separazione, ove possibile, dalla rete territoriale ordinaria;
- interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

39.15 Geositi

Un geosito è un bene naturale non rinnovabile. Con il termine geositi si indicano i beni geologici-geomorfologici di un territorio intesi quali elementi di pregio ambientale, paesaggistico e scientifico del patrimonio naturalistico. Essi vanno considerati quali elementi intangibili ed irrinunciabili del paesaggio e dell'ambiente. Nei geositi di prevalente interesse geografico, paesaggistico e naturalistico in generale si esclude ogni trasformazione antropica e ogni fruizione capace di degradarli e comprometterne l'integrità, con particolare riferimento alle movimentazioni di terra che possono modificarne permanentemente l'assetto morfologico. Dovrà essere evitata inoltre l'introduzione di elementi di disturbo che possano limitare la visuale d'insieme. I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale e petrografico devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visitabilità delle esposizioni esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni od impedirne la visita.

L'amministrazione comunale dovrà predisporre un adeguato studio finalizzato alla esatta perimetrazione dei geositi e alla definizione di azioni di tutela degli stessi.

39.16 Ambito compreso nella fascia di 300 m dalla linea di battigia.

Per gli interventi edilizi da effettuarsi internamente alla fascia di 300 metri dalla sponda lacuale dovranno essere inoltre garantite le seguenti indicazioni paesaggistiche:

- Garantire la salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;
- Assicurare la conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- garantire la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, ed il contenimento e la migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari;
- salvaguardare lo specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale;

Nella fascia compresa fra i 300 metri dalla sponda del lago viene comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita.

39.17 Approfondimenti paesistici.

A seguito di un'analisi paesistica approfondita di maggior dettaglio, rispetto a quella condotta dal PGT, l'attuatore di un intervento edilizio può chiedere alla Commissione per il Paesaggio una diversa valutazione e il grado di tutela sugli elementi rappresentati dalla Carta Condivisa del Paesaggio.

La Commissione potrà, con adeguata motivazione, consentire interventi in deroga alle norme del presente art. 39 soltanto per opere di preminente interesse pubblico o subordinatamente all'esecuzione di interventi di compensazione paesaggistica.



Articolo 1:

CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 2:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 3:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Articolo 4:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 5:

ALTEZZA DEI FABBRICATI (h)

Articolo 6:

VOLUME DEGLI EDIFICI (V)

Articolo 7:

DISTANZA FRA I FABBRICATI.

Articolo 8:

DISTANZA DAL CONFINE (d.c.).

Articolo 9:

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Articolo 10:

DISTANZA DALLE STRADE (d.s.).

Articolo 11:

ALLINEAMENTI STRADALI.

Articolo 12:

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Articolo 13:

SOTTOTETTI.

Articolo 14:

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.

Articolo 15:

EDIFICI IN DIFFORMITA'

Articolo 15 bis:

PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Articolo 16:

ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Articolo 17:

ZONA "A" – NUCLEI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AMBIENTALE

Articolo 18:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
– ZONA B1

Articolo 19:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO
DELLO STATO DI FATTO – ZONA B2

Articolo 20:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
CON NORMATIVA SPECIALE – ZONA B3

Articolo 21:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DI
COMPLETAMENTO – ZONA B4

Articolo 21 bis:

AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO – ZONA B5

Articolo 22:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E/O TURISTICA
RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RICONVERSIONE SOGGETTI A PIANO
ATTUATIVO – ZONA C1

Articolo 23:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA –
CAMPEGGIO

Articolo 24:

VERDE PRIVATO VINCOLATO – ZONA VP1

Articolo 25:

BENI IMMOBILI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO – D.LGS 42/2004
ART. 10-11

Articolo 26:

VINCOLO CIMITERIALE.

Articolo 27:

AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA – ZONA E1

Articolo 28:

AMBITI BOSCATI SOGGETTI A TUTELA E VALORIZZAZIONE – ZONA E2

Articolo 29:

EDIFICI NON RURALI IN ZONA AGRICOLA

Articolo 30:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPONENTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

Articolo 31:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Articolo 32:

AMBITI RICOMPRESI NEL PLIS ALTO SEBINO.

Articolo 33:

AMBITI DI PROTEZIONE AMBIENTALE.

Articolo 34:

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED
ELETTRODOTTI.

Articolo 35:

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Articolo 36:

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Articolo 37:

PIANO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA REGIONALE DI VALORIZZAZIONE
DEL DEMANIO DELLA NAVIGAZIONE INTERNA DEI LAGHI DI ISEO, ENDINE E
MORO

Articolo 38:

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

Articolo 39

NORME DI CARATTERE PAESAGGISTICO