



Provincia di Bergamo



Comune di Bello



Regione Lombardia

COMUNE DI BLELLO

PGT

Piano di Governo del Territorio

adottato:
delibera del Consiglio Comunale
n. 29 del 20 dicembre 2012

approvato:
delibera del Consiglio Comunale
n. 20 del 11 luglio 2013

estensore e coordinatore:
dott. agr. Guido Vitali
responsabile dello studio Geologico:
dott. geol. Augusto Azzoni



PIANO DELLE REGOLE

0 Norme tecniche

scala: -

SOMMARIO

CAPITOLO 1 - NORME GENERALI	2
Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano delle Regole.....	2
Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Piano delle Regole.....	2
Art. 3 - Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati.....	2
Art. 4 - Operatività ed attuazione del Piano delle Regole.....	2
Art. 5 - Deroghe.....	2
Art. 6 - Piani urbanistici attuativi.....	2
Art. 7 - Asservimento dell'area di pertinenza.....	3
Art. 8 - Area libera.....	3
Art. 9 - Destinazione d'uso	3
Art. 10 - Indici urbanistici e parametri edilizi.....	4
Art. 11 - Fattibilità geologica e sismica.....	6
CAPITOLO 2 - DISTANZE	6
Art. 12 - Distanza tra fabbricati	6
Art. 13 - Distanza dai confini.....	7
Art. 14 - Distanza dalle strade	7
CAPITOLO 3 - AMBITI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	8
Art. 15 - Destinazioni d'uso	8
Art. 16 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali.....	9
Art. 17 - Costruzioni accessorie in zone a destinazione residenziale	10
Art. 18 - Nuclei di antica formazione	10
Art. 19 - Tessuto urbano consolidato.....	21
Art. 19 bis - Tessuto urbano consolidato di riqualificazione.	21
CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO	22
Art. 20 - Norme comuni.....	22
Art. 21 - Ambito agricolo montano di salvaguardia naturalistica e paesaggistica	25
Art. 22 - Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica	26
Art. 23 - Ambito agricolo produttivo.....	26
Art. 24 - Ambito agricolo a bassa intensità produttiva.....	26
Art. 25 - Ambito di salvaguardia totale	27
Art. 26 - Ambiti boschivi.....	27
Art. 27 - Edifici isolati.....	27
Art. 28 - Edifici isolati di valore storico-ambientale.....	27
CAP. IV - NORME SPECIALI	28
Art. 29 - Edifici con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono.....	28
Art. 30 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto	28
Art. 30 bis - Fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue.	28
Art. 30 ter - Prevenzione del rischio radon.....	28
Art. 30 quater - Luoghi di interesse archeologico.	28
Art. 31 - Trasposizioni volumetriche	29

CAPITOLO 1 - NORME GENERALI

Art. 1 - Oggetto e finalità del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, parte del Piano di Governo del Territorio atto a definire il quadro generale dell'assetto futuro del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi. In particolare il Piano fissa:

- 1 L'uso del suolo edificato, edificabile e non, per l'intero territorio comunale;
- 2 La tutela e la valorizzazione dei beni culturali, storici, ambientali e paesistici;
- 3 La caratterizzazione quantitativa e funzionale degli ambiti territoriali;
- 4 Le specifiche norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.

Il Piano delle Regole agisce attraverso norme tecniche esplicitate da prescrizioni grafiche e descrittive aventi efficacia verso chiunque sull'intero territorio comunale.

Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elementi:

- Tav.0 - Norme tecniche
- Tav.1 – Azzonamento

Al Piano delle regole sono inoltre collegati, con valore prescrittivo, gli elaborati dei seguenti studi:

- studio geologico (carta della fattibilità geologica, carta della fattibilità sismica),
- studio del reticolo idrico minore (carta del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto)
- studio paesaggistico di dettaglio (carta degli ambiti ed elementi di rilevanza paesistica, carta della sensibilità paesaggistica).

Art. 3 - Simbologia e destinazioni specifiche - Casi di incongruenze tra gli elaborati

Le campiture e i segni grafici convenzionali riportati sulle aree della planimetria di azzonamento del Piano delle Regole indicano le prescrizioni d'intervento e possono contenere ulteriori specificazioni funzionali e di destinazione a mezzo di simboli o sigle.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le norme tecniche, prevalgono queste ultime;

Art. 4 - Operatività ed attuazione del Piano delle Regole

Le prescrizioni del Piano delle Regole hanno valore a tempo indeterminato.

Il Piano delle Regole opera mediante i seguenti strumenti:

- Norme tecniche d'attuazione contenenti prescrizioni specifiche per le aree e per gli edifici a varia destinazione d'uso;
- Planimetria di azzonamento del territorio comunale;

L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:

- Piani urbanistici attuativi, specificati in Piani Attuativi (PA), Piani di Recupero (PR) o Programmi Integrati d'Intervento (PII) localizzati o meno sulla planimetria di azzonamento;
- Convenzioni o Atti d'obbligo;
- Progetti esecutivi approvati o asseverati nel rispetto delle presenti norme, delle disposizioni del Regolamento edilizio e delle altre leggi e regolamenti vigenti;
- Permessi di costruire o Denunce d'inizio attività (DIA) o altri provvedimenti di assenso previsti dalle leggi vigenti.

Art. 5 - Deroghe

Le prescrizioni di Piano delle Regole non ammettono deroghe se non per opere pubbliche o di interesse pubblico nelle forme indicate dalle leggi vigenti.

Art. 6 - Piani urbanistici attuativi

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia i Piani attuativi possono:

- fissare arretramenti lungo le strade e zone di rispetto intorno ad attrezzature od impianti di pubblico interesse od intorno ad edifici di interesse artistico od ambientale o storico, secondo la necessità della circolazione, la struttura urbanistica programmata e le esigenze di tutela ambientale;
- precisare, articolandola, la densità edilizia nei singoli isolati o gruppi di isolati in esso ricompresi, purché ciò non comporti alcuna alterazione della edificabilità complessiva prevista per gli stessi dal Documento di Piano;
- precisare o modificare l'ubicazione, la forma planimetrica o l'aggregazione di aree per attrezzature od impianti di pubblico interesse, previste dal Piano dei Servizi del PGT oppure mutare la destinazione d'uso specifica programmaticamente prevista per esse dal Piano stesso stesso in relazione a mutate esigenze della collettività;
- porre ulteriori vincoli necessari al conseguimento di finalità di pubblico interesse.

In tutti i Piani attuativi sono obbligatorie fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie previste, sia per l'attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia per la loro localizzazione, sia per la cessione delle aree per standard e/o per la loro monetizzazione, sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o per la corresponsione degli oneri relativi.

Nelle zone a destinazione residenziale la concreta utilizzazione a scopo edificatorio delle superfici comprese in PA è subordinata alla cessione delle aree standard o alla loro monetizzazione computata sulla base dell'intera volumetria assegnata dal Documento di Piano indipendentemente dall'effettiva volumetria stabilita dalla convenzione di Piano Attuativo.

Art. 7 - Asservimento dell'area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Il permesso di costruire o comunque il documento di autorizzazione ad ogni intervento edilizio è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento di una superficie di terreno corrispondente al volume richiesto sulla base degli indici di edificabilità previsti per il terreno stesso; detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune a totale cura e spese del richiedente, previa verifica dell'assenso di ogni eventuale diverso proprietario o comproprietario.

Non è consentito l'asservimento di altre aree edificabili che non siano confinanti e che non siano nella stessa zona di Piano.

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari potranno essere asservite a favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona di Piano e nel limite della residua capacità edificatoria anche aree già edificate, con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria concessa dal Piano in supero degli indici stessi o a titolo di "una tantum".

Art. 8 - Area libera

Si considera libera un'area ineditata che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate e che non sia stata precedentemente asservita quale area di pertinenza di un fabbricato, cioè già computata ai fini edificatori.

Art. 9 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di Pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, fatte salve le ulteriori prescrizioni delle NTA per le singole destinazioni d'uso.

Art. 10 - Indici urbanistici e parametri edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici urbanistici e parametri edilizi:

1. St = Superficie territoriale (mq.)

Si intende la superficie complessiva sulla quale agisce una operazione di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e dei parcheggi pubblici e privati nonché delle fasce verdi di rispetto.

2. Sz = Superficie zonale (mq.)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno grafico uniforme, comprendente le aree per opere di urbanizzazione non individuate dal Piano delle Regole e da localizzare in fase attuativa.

3. Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' la superficie netta del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area. In particolare sono definite opere di urbanizzazione primaria:

- strade veicolari e pedonali;
- spazi di sosta e parcheggio;
- rete fognante e relativi impianti tecnologici;
- rete idrica ed attrezzature connesse;
- rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- rete ed impianti per la pubblica illuminazione;
- spazi di verde elementare attrezzato.

5. S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Si intende l'area necessaria alla realizzazione dei servizi e delle attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità.

In particolare sono definite opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati pubblici;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico convenzionato;
- servizi civici, centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali;
- verde pubblico o ad uso pubblico convenzionato.

6. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

esprime il volume massimo, in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

7. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

8. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Concerne le destinazioni produttive, commerciali e ricettive ed esprime la superficie lorda di pavimento massima in mq., costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici lorde di ogni piano (fuori terra, seminterrati o totalmente interrati) di tutti i fabbricati utilizzabili per attività continuative.

Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti misurati al perimetro esterno (cioè al lordo di tutti gli elementi verticali quali murature, scale, vani ascensore, ecc.) qualunque sia la loro destinazione d'uso.

9. Sc = Superficie coperta (mq.)

E' l'area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, le pensiline.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i cornicioni e le gronde, i balconi aperti non collegati verticalmente tra loro, le pensiline non praticabili le parti di edificio completamente sotterranee, i fabbricati accessori interrati per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda purché siano interamente coperti da uno strato di almeno 30 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserita in modo adeguato nella sistemazione esterna, le piscine le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre domestiche, i piani caricatori in zone produttive, i campi da gioco in genere.

10. Rc = Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie zonale S_z o la superficie fondiaria S_f .

11. Dc= Distacco minimo dai confini (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere dai confini circostanti. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

12. De= Distacco minimo fra edifici (m.)

E' la distanza minima che gli edifici debbono mantenere fra loro. Essa deve essere misurata a raggio di cerchio.

13. Ds= Distacco minimo dalle strade (m.)

E' la distanza minima in metri degli edifici dal ciglio delle strade, misurata sulla normale al ciglio stesso.

Ai sensi del Codice della Strada, si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, i parcheggi previsti dal Piano delle Regole, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

14. H= Altezza degli edifici (m.)

le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle apposite indicazioni di Piano delle Regole.

L'altezza dei fabbricati viene misurata sulla facciata più alta, dal piano di spiccato sino all'intradosso della soletta orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile (o agibile per le destinazioni produttive) o dell'intersezione tra facciata e intradosso dello sporto di gronda o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Nel caso di sottotetti abitabili con solette di copertura inclinate, l'intradosso della soletta sarà considerato nel punto d'intersezione orizzontale tra la facciata e l'intradosso dello sporto di gronda. Dette solette di copertura non potranno avere pendenza superiore al 45%.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre alla profondità di m.14 dal ciglio stradale il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di costruzioni in fregio a una via in pendenza, l'altezza si misurerà sulla mezzeria del fronte.

Nel caso di edifici contigui, si misurerà l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

15. V = volume costruibile (mc.)

Si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia ammessa, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione.

In particolare il volume è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano per le relative altezze, così computate:

- per gli edifici di carattere residenziale o simili: dal piano di calpestio del piano abitabile inferiore all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o dell'intersezione tra facciata e intradosso dello sporto di gronda o della gronda nel caso questa fosse più alta, al lordo di sporti volumetrici come balconi collegati verticalmente fra loro, bowindows; ecc.
- per gli edifici a carattere non residenziale: dal piano di calpestio del piano agibile inferiore (o del marciapiedi stradale nel caso questi fosse a quota inferiore) all'intradosso del piano di copertura o della gronda nel caso questa fosse più alta.

Per i sottotetti aventi anche solo in parte le altezza minime di abitabilità, purché tale parte sia superiore a mq.20, il volume viene computato moltiplicando la superficie avente altezza abitabile per la media delle altezze all'intradosso della soletta di copertura di tale parte abitabile.

Dovranno parimenti essere computate nel calcolo del volume le parti di fabbricato interrato eventualmente destinate a residenza, uffici, laboratori, magazzini e depositi in genere, o ad attività produttive, o la cui altezza netta interna sia comunque superiore a m.2,50.

Per soli edifici a carattere residenziale o similare, dal computo dei volumi sono esclusi:

- i porticati aperti al pubblico transito (l'uso pubblico del porticato dovrà essere garantito da atto registrato e trascritto a favore del Comune a cura e spese del richiedente);
- i balconi incassati, quando la profondità del balcone non superi la metà della sua larghezza;
- i piani terreni e quelli seminterrati sottostanti gli edifici, che abbiano altezza netta interna da pavimento a soffitto non superiore a m.2,50 e i locali in essi ricavati siano destinati esclusivamente ad accessori alla residenza;
- i volumi tecnici, per una parte non eccedente il 2% del volume totale autorizzato.

Art. 11 - Fattibilità geologica e sismica

L'intero territorio comunale di Bello è stato oggetto di uno studio delle caratteristiche geologiche, ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n°12 e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n° 8/1566; tale studio documenta analiticamente la consistenza fisica del suolo e del sottosuolo, nonché gli aspetti evolutivi e che li riguardano.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classificazioni contenute nella carte di fattibilità geologica di Piano

CAPITOLO 2 - DISTANZE

Art. 12 - Distanza tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone omogenee sono stabilite come segue:

- Nei nuclei di antica formazione, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.
- Nel Tessuto Urbano Consolidato, sia per nuovi edifici che per ristrutturazioni o ampliamento, qualora non vengano realizzati in aderenza, è prescritta tra gli edifici una distanza minima di m.10.
- Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - m.5 per lato per strade di larghezza inferiore a m.7;
 - m.7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
 - m.10 per lato per strade di larghezza superiore a m.15.

Per la larghezza stradale si intende la larghezza della carreggiata e propria aumentata di quella dei marciapiedi.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura rispondente all'altezza stessa.

Sono consentite distanze inferiori alle misure prescritte:

- tra fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche, salvo il caso di Piano di Recupero in zona di nucleo storico dove le distanze possono essere inferiori anche rispetto agli edifici esterni al perimetro di Piano;
- per i locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa;
- per gli interventi relativi a pertinenze o ad impianti tecnologici di edifici esistenti, compresi i volumi tecnici.

Sono inoltre consentite distanze tra le fronti prospicienti delle costruzioni inferiori a quelle prescritte, quando:

- due fronti prospicienti di fabbricati sorgenti sul medesimo lotto siano ambedue cieche; in tal caso la distanza fra le due fronti non può essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano e comunque non inferiori a m.10;
- due o più fronti di uno stesso edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scale;

- le fronti costituiscano rientranze laterali con una profondità non superiore a metà della larghezza della rientranza.

La distanza di muri di contenimento del terreno da fronti finestrate, a monte o a lato di fabbricati, non può essere inferiore all'altezza dei muri stessi, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

La distanza tra corpi emergenti di uno stesso edificio, nel caso che almeno una delle pareti interessate sia finestrata, non può essere inferiore all'altezza delle pareti stesse, salvo che si tratti esclusivamente di finestre di scale, di servizi o di locali accessori.

Art. 13 - Distanza dai confini

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal Piano delle Regole nella zona e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte:

- per le operazioni edilizie che comportino modificazioni di sagome o volumi in zona di nucleo storico, per le quali le distanze tra i confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti;
- per i fabbricati inseriti in Piani attuativi con proprie previsioni planivolumetriche.

Sono inoltre consentite distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente trascritto, la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima prescritta tra fabbricati;
- sia dimostrato, mediante atto legalmente trascritto a favore del Comune, l'assenso della proprietà asservita;
- sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;
- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti purché ciò determini, a giudizio della Commissione per il paesaggio, un corretto inserimento edilizio e ambientale;
- si tratti di recinzioni;
- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni;

o quando:

- si convenzioni con il confinante, mediante atto legalmente trascritto, la obbligatoria edificazione in aderenza al confine da parte dello stesso oppure qualora si intendano costruire contemporaneamente due edifici aderenti al confine con le stesse caratteristiche architettoniche.

Art. 14 - Distanza dalle strade

Fatte salve eventuali minori distanze consentite dalle norme del Piano delle Regole, la distanza delle costruzioni dai cigli stradali non può essere inferiore alla metà dell'altezza massima consentita dal Piano delle Regole nella zona e, comunque, non inferiore a m.5,00.

Sono consentite distanze dai cigli stradali inferiori a quelle prescritte fino ad arrivare al confine, quando: - sia dimostrato il rispetto di riconosciuti allineamenti preesistenti;

- si tratti di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di Piani attuativi;
- si tratti di nuove costruzioni conformi a previsioni di convenzioni, mediante atti legalmente trascritti anche fra privati, per le quali sia consentita in confine l'apertura di prospetti di locali abitabili e la realizzazione di fronti architettoniche compiute, anche con aggetti;
- si tratti di recinzioni;

- si tratti di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.

Ai sensi del Codice della Strada, la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, comprese le recinzioni in pali e rete dotate di muretto alla base come le cancellate, se fuori dai centri abitati, devono osservare una distanza minima di m.3,00 dal confine di strade extraurbane secondarie e di m.2,00 se all'interno dei centri abitati, come definiti dal Codice stesso.

Le distanze minime tra i nuovi fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari), sono le seguenti:

- m.5,00 per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
- m.10,00 per strade di larghezza superiore a m.15,00.

La strada provinciale SP 17, che interessa il territorio comunale dal suo confine comunale con Brembilla fino alla casa comunale, comporta una fascia di rispetto pari a 20 m per lato.

CAPITOLO 3 - AMBITI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 15 - Destinazioni d'uso

Sono considerate zone prevalentemente residenziali i nuclei di antica formazione ed gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree preedificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di un ambiente di vita qualificato.

In esse potranno essere tuttavia essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza e delle attività produttive;
- alberghi e ristoranti;
- teatri e cinematografi;
- sedi per il divertimento e dello svago;
- sedi attività assistenziali e culturali, di associazione in genere, sedi per l'esercizio delle attività democratiche;
- attività artigianali di servizio che non producano né rumori né odori molesti o nocivi; limitatamente ai Piani interrati o seminterrati od ai Piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

Nel caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT che risultino privi di autorimesse, queste potranno essere ricavate in interrato anche in corrispondenza delle aree scoperte, purché abbiano superficie netta non superiore a quella minima di legge, la loro altezza netta interna non superi m.2,50 e le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano la formazione dei sovrastanti tappeti erbosi.

Dette autorimesse sotterranee potranno essere costruite anche a confine, ma non con le strade né dentro le fasce di rispetto delle strade.

Gli scivoli per l'accesso a dette autorimesse dovranno avere un arretramento minimo di m.3,00 dal ciglio stradale.

Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di fabbricati accessori, fatta eccezione per quelli previsti dal successivo art.17.

È in ogni caso escluso l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali, essendo ammessi soltanto esercizi di vicinato sino a mq 150 di superficie di vendita conteggiati, nel caso di esistenza di più esercizi, come sommatoria all'interno di ciascun comparto.

Art. 16 - Destinazioni d'uso nelle zone residenziali

Le zone residenziali (nuclei di antica formazione e tessuto urbano consolidato) sono destinate alle abitazioni ed alle funzioni secondarie ad esse complementari.

E' ammessa nella misura massima del 30% della SIp realizzabile o esistente, riferita a singoli edifici o alla singola unità edilizia in zona di nucleo storico (rappresentata sulla scheda di classificazione degli edifici), la realizzazione di spazi aventi le seguenti destinazioni d'uso secondarie:

- esercizi commerciali di vicinato aventi superficie massima di vendita di mq.150, localizzati al piano terra e al piano inferiore se direttamente ed autonomamente connessi;
- ristoranti e bar;
- studi professionali e commerciali e in genere uffici pubblici e privati;
- sedi di associazioni;
- magazzini e depositi, limitatamente al piano seminterrato ed al piano terra;
- botteghe artigianali di servizio alle famiglie che non producano disturbo, limitatamente al piano terra ed al piano seminterrato e interrato, fatte salve le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.
- attività artigianali che non producano né rumori né odori molesti o nocivi limitatamente al piano interrato o seminterrato o al piano terra, purché i relativi spazi dedicati vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, purché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio e ad una conveniente protezione contro i rumori molesti;

Sono esclusi gli insediamenti produttivi industriali, gli allevamenti zootecnici, lo stoccaggio di rifiuti.

Nei nuclei di antica formazione e nel tessuto urbano consolidato sono sempre ammessi cambi di destinazione da non residenziale a residenziale.

La destinazione residenziale ammette sia la residenza permanente, sia quella temporanea, sia la residenza individuale, sia quella in comunità, sia quella ricettiva quando esistente.

Tali insediamenti sono comunque soggetti a valutazione dell'impatto urbanistico, che dovrà verificare se sia adeguata la dotazione di parcheggio, riservare particolare attenzione agli accessi allo stesso e valutare la compatibilità del traffico veicolare indotto con le infrastrutture di viabilità esistenti; a tal fine sono sospesi gli effetti della comunicazione d'inizio attività per l'apertura, la concentrazione, l'ampliamento ed il trasferimento degli esercizi di vicinato e deve essere richiesta l'autorizzazione comunale.

In zona di centro storico ogni cambio di destinazione d'uso, anche non comportante interventi edilizi, deve essere autorizzato dal Comune.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su un edificio non comportano l'adeguamento alle prescrizioni sopra descritte.

Per quanto non definito dal presente articolo, si fa riferimento al regolamento edilizio comunale.

Le autorimesse interrate previste dalla L.n.122/1989 potranno essere costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, fatte salve eventuali prescrizioni del Comune; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indenizzabilità.

Le autorimesse eventualmente realizzate fuori terra dovranno essere realizzate in aderenza agli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze fra costruzioni stabilite dal DM.n. 1444/1968.

In tale caso il Comune potrà subordinare la costruzione di nuove autorimesse ad un intervento di riordino ambientale del fondo; tale intervento dovrà prevedere la ricostruzione con l'accorpamento ad esse di altri manufatti autorizzati esistenti sullo stesso fondo, che siano in contrasto con l'ambiente o che abbiano aspetto precario o fatiscente e che comunque, a giudizio della Commissione per il paesaggio, costituiscano fattore di disordine; tali manufatti dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento autorizzato.

Nelle zone di tessuto urbano consolidato, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sprovvisti di autorimesse e quando queste non possono tecnicamente, a giudizio della Commissione per il paesaggio comunale, essere realizzate né all'interno dell'edificio né interrate, potrà essere autorizzata anche in supero del rapporto massimo di copertura e degli indici volumetrici prescritti, la costruzione di un autorimessa per ogni unità immobiliare avente i seguenti requisiti:

- abbiano un'altezza fuori terra, all'estradosso della copertura, non superiore a m.2,50;
- non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- il loro volume non sia superiore a mc.60 per ogni unità immobiliare.

Per l'applicazione del precedente comma, nel caso di fondi interclusi ai quali non è possibile accedere con automezzi, sono considerati autorimesse anche i locali accessori adibiti a deposito di motoveicoli o biciclette, con limitazione del volume a mc.30,00.

Per le autorimesse esistenti al piano terra di un edificio non è ammesso il cambio di destinazione in residenziale se non in caso di costruzione contestuale di autorimessa interrata.

Si intendono interrate le autorimesse il cui estradosso di copertura, senza considerare lo strato di terra prescritto, rimanga al di sotto del piano naturale di campagna o fuoriesca fino ad un massimo di m.0,30 Il solaio di copertura delle autorimesse interrate dovrà essere coperto da uno strato di terra di coltivo per la formazione di tappeto erboso e la piantumazione con arbusti, ad esclusione della superficie necessaria alla formazione di percorsi, di spazi di sosta e di aerazione.

Per ogni ambito a destinazione residenziale sono fissati indici massimi di edificabilità (If o V definito, H).

Il Comune può autorizzare il sopralzo di un solo piano di edifici di abitazione non regolamentari per il rapporto di copertura, esistenti all'atto di adozione del PGT, purché lo consenta l'indice di altezza massima consentita, relative alla zona di cui l'intervento ricade.

Salvo quanto previsto all'art.17, non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio della licenza d'uso.

Art. 17 - Costruzioni accessorie in zone a destinazione residenziale

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, in aree utilizzate a giardino di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammessa, senza computo di volume e superficie coperta, la costruzione di elementi di arredo come chioschi, piccole serre, pergolati, ecc. intesi come costruzioni accessorie o costituenti pertinenze di edifici esistenti.

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino, pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali sistemate a giardino purché abbiano i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
- distinto almeno m.3 dai confini o siano realizzate in aderenza a costruzioni esistenti a confine, fermo restando il rispetto del D.M. n.1444/68;
- abbiano altezza media esterna massima di m.2,50 e occupino una superficie non superiore a mq.9,00;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non regolarmente assentita o provvisoria perché dovuta alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.

Art. 18 - Nuclei di antica formazione

18.1 - Generalità

Il Piano delle Regole nella tavola di azionamento individua il perimetro dei nuclei di antica formazione comprese eventuali aree circostanti che si considerano parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani così perimetrati.

Entro tale perimetro, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione del PGT, saranno ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni e ristrutturazioni con finalità di conservazione e recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio, anche mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78; sono vietate nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzioni, ad eccezione degli edifici giudicati in contrasto col contesto architettonico e ambientale di cui all'art.18.2.3 comma d) e delle specifiche previsioni contenute nelle schede di intervento.

Il perimetro dei nuclei di antica formazione, costituisce individuazione delle Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Qualora non siano predisposti piani attuativi tutti gli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente a rispettare le prescrizioni dell'ufficio tecnico in ordine all'armonizzazione dell'intervento nell'ambito dell'intero insediamento interessato, alle opere di compensazione, alla cessione di aree standard, al rispetto delle norme di cui al presente articolo, ed al versamento del contributo d'istruttoria come determinato dall'amministrazione comunale mediante apposito idoneo atto.

Gli interventi sugli edifici e sugli spazi urbani esistenti compresi in tale perimetro devono attenersi a criteri di recupero diretti a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico, architettonico e ambientale, consentendone la lettura, integrandone e trasmettendone i valori; rientrano in tali criteri anche gli elementi di valore scultoreo pittorico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo della cultura materiale dei luoghi e del vivere.

18.2 - Salvaguardia e riqualificazione dell'ambiente urbano e naturale

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme ed in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il quadro ambientale, devono essere progettati e realizzati in modo da:

- inserirsi in maniera corretta e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifica caratterizzazione;
- contribuire alla riqualificazione e ad una più ordinata conformazione delle zone degradate;
- conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

Dei criteri sopra elencati, si deve sempre tenere conto sia nella fase di progettazione, sia nell'asseverazione da parte del tecnico progettista in caso di Denuncia di Inizio Attività, sia nell'esame istruttorio e nella formazione del parere sui progetti da parte del responsabile del procedimento o della Commissione per il paesaggio.

La scelta dei colori delle facciate e delle relative finiture sarà effettuata dall'ufficio tecnico comunale sulla scorta di adeguata campionatura predisposta dal costruttore; se vigente, sarà il Piano del Colore (o altro strumento affine) a determinare le possibili scelte.

Le insegne devono essere consone al carattere della zona; è comunque vietata l'installazione di insegne luminose a cassonetto o a caratteri scatolati, mentre è consentita l'illuminazione esterna di insegne dipinte su facciata o costituite da pannelli Piani da installare su facciata.

La forma, le dimensioni e l'aspetto estetico della pubblicità e della segnaletica stradale, devono essere sottoposte a preventivo parere del Responsabile del servizio che, anche su eventuale parere della Commissione per il paesaggio, ne verificherà l'ambientazione in relazione al luogo nel quale devono essere collocati.

Dove tecnicamente possibile, le tubazioni, le canalizzazioni elettriche e telefoniche e dell'illuminazione pubblica e le apparecchiature complementari devono essere realizzate con impianti interrati o sottotraccia.

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di impossibilità tecnica, le parti esterne dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

18.2.2 - Spazi esterni ai complessi edilizi

In sede di attuazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, il Comune potrà stipulare convenzioni con i privati al fine di consentire e regolamentare l'accessibilità pubblica agli spazi esterni aventi valenza urbanistica e ambientale di carattere generale.

Non è consentito suddividere con recinzioni fisse gli spazi unitari interni di cortili; nel caso in cui queste preesistessero alla data di adozione del PGT, esse dovranno essere eliminate, anche parzialmente, in occasione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Nei casi di recinzioni in proprietà, dovrà essere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo di impegno alla futura demolizione contestualmente ad analogo intervento da parte del confinante.

18.2.3 - Autorimesse e locali accessori

In zona di centro storico le autorimesse, anche di tipo collettivo e se tecnicamente possibile, devono essere realizzate completamente interrate (sotto la linea di andamento naturale del terreno) ovvero se realizzate nei locali siti al Piano terreno dei fabbricati, subordinatamente all'osservanza di criteri di coerenza architettonica con le facciate interessate e col contesto ambientale.

L'introduzione di autorimesse potrà avvenire solamente se l'intervento non comporterà una alterazione delle caratteristiche delle facciate e della coerenza architettonica tra le stesse e l'organizzazione funzionale e distributiva interna all'edificio.

La rampa di accesso alle autorimesse non deve superare la pendenza del 20% e deve prevedere la realizzazione di una zona di stazionamento, in corrispondenza dell'innesto sulle strade di pubblico transito, avente profondità non inferiore a mt. 4,00 e pendenza non superiore al 5%.

Manufatti fatiscenti od in contrasto ambientale che siano giuridicamente e di fatto esistenti potranno essere recuperati, ove possibile, nel rispetto del contesto architettonico della zona e nel rispetto delle presenti norme, oppure demoliti ed il volume utilizzato in ampliamento ad edifici esistenti ed appartenenti al nucleo storico, sempre che sia rispettato il contesto architettonico della zona.

Gli edifici accessori realizzati dopo il 6/8/1967 e privi di autorizzazione o di sanatoria sono destinati alla graduale demolizione, senza recupero della volumetria; per essi sono ammessi solamente interventi di ordinaria manutenzione.

18.3 - Interventi sugli edifici

- Generalità

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre mirare a restituire un assetto tipologico e morfologico coerente con l'impianto urbanistico-edilizio del tessuto storico, utilizzandone gli elementi caratterizzanti.

E' vietato l'impiego di materiali, finiture e tecniche costruttive estranee alle caratteristiche originarie degli antichi edifici, o comunque estranee ai modi del costruire storicamente consolidatisi nei centri storici.

La progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, dovranno tenere in considerazione le stratificazioni storiche intervenute sugli edifici o su porzioni di essi, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, e dovranno essere condotte nel rigoroso rispetto dei valori architettonici espressi dagli antichi edifici.

Per gli interventi di cui alle lettere c/d dell'art.27 della LR.12/2005, è obbligatoria la contestuale eliminazione delle superfetazioni esistenti di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, ecc.)

Gli interventi sugli antichi edifici dovranno valorizzare gli elementi strutturali che ne identificano l'impianto originale, e gli elementi architettonici, ambientali, artistici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede esecutiva, garantendone la salvaguardia e la conservazione con opportune previsioni progettuali; per tali interventi, possono essere autorizzate o prescritte opere in parziale deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene quando queste siano finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione di beni architettonici e del patrimonio edilizio esistente, ove riconosciuti di importante valenza ambientale da parte della Commissione per il paesaggio, e comunque producenti evidenti e significative migliorie igieniche ed edilizie.

Gli interventi sulle facciate degli antichi edifici dovranno sempre essere riconoscibili; potranno essere ricostruite solo porzioni essenziali al mantenimento ed alla conservazione del complesso edilizio, e alla comprensione di episodi architettonici, previa integrazione del progetto con adeguata documentazione, ed esecuzione dei lavori con impiego di materiali, tecniche o sistemi costruttivi propri della tradizione locale.

In sede di rilascio del Permesso di costruire o DIA, previo parere della Commissione per il paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, l'ingombro volumetrico, il carattere architettonico e le finiture degli edifici oggetto di trasformazione e di quelli da ricostruire, quando questi prospettino anche parzialmente su strade o piazze o si trovino in vicinanza di edifici o nell'ambito di complessi di interesse collettivo o di pregio artistico, storico, ambientale. Per gli interventi in cui è ammessa la ricostruzione (art.18.2.3 comma d), i tipi edilizi dovranno essere coerenti con quelli di valore storico caratterizzanti l'area oggetto di intervento, con mantenimento delle volumetrie, delle altezze in gronda e in colmo preesistenti; solamente in caso di coperture piane o di modesta pendenza di ultimi Piani già abitabili, è consentita la modifica delle quote sopra indicate fino all'ottenimento delle pendenze del tetto strettamente necessarie alla posa dei manti di copertura ammessi dalle presenti norme, con formazione di struttura inclinata avente altezza netta interna in gronda, misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, non superiore a m.2,00.

Per tutti gli altri tipi di intervento l'altezza massima ammissibile è considerata quella esistente alla data di adozione della nuova normativa sui centri storici, fatta eccezione per le previsioni di sopralzo espressamente contenute nelle prescrizioni delle schede di intervento.

18.3.1 - Singoli elementi architettonici incongrui

Gli elementi architettonici incongrui sono generalmente costituiti da contorni, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza con l'ambiente storico-architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale. In occasione degli interventi di cui alle lettere b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005 nell'ambito delle prescrizioni di Permesso di Costruire, dovrà essere prevista la demolizione o la rimozione di tali elementi incongrui.

E' comunque vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.); laddove già realizzate ne è obbligatoria la rimozione o la loro sostituzione con caratteristiche conformi ai criteri generali di cui all'art.18.2.

18.3.2 - Singoli elementi di pregio architettonico

I singoli elementi di pregio architettonico presenti negli edifici e indicati sulle schede di classificazione degli edifici (finestre, portali, barriere, inferriate, murature ecc.), ancorché collocati su edifici privi di valore architettonico o in contrasto, devono essere conservati e salvaguardati, e gli interventi sulle facciate degli edifici su cui si trovano devono essere condotti con opportuna cautela, ricercando e riportando in evidenza eventuali ulteriori elementi di pregio non visibili di cui essi costituiscono indizio.

18.3.3 - Classificazione degli edifici e modalità specifiche di intervento

a) Edifici di particolare valore storico - architettonico - ambientale

Sugli edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs.n.490/1999, nonché quelli giudicati di particolare valore storico, architettonico, ambientale, sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lettere a/b/c dell'art.27 della LR.12/2005.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei valori architettonici espressi dagli edifici, tenendo in considerazione le stratificazioni storiche intervenute anche su porzioni di edificio, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, con particolare riguardo alle caratteristiche delle facciate.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli elementi tipologici, morfologici, funzionali distributivi e strutturali che hanno determinato la classificazione, riportati nelle rispettive schede di analisi, e dovranno salvaguardare la coerenza tra le caratteristiche di facciata e l'organizzazione distributiva e funzionale degli interni.

Tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs.n.490/1999 sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

b) Edifici di pregio architettonico ambientale di valore esemplare per la presenza di alcuni elementi tipologici e morfologici nel contesto del disegno delle facciate, o con presenza di elementi architettonici e decorativi di valore assoluto.

Sugli edifici giudicati di valore esemplare o comunque contenenti elementi architettonici e decorativi di valore assoluto, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, subordinatamente alla contestuale salvaguardia dell'integrità degli elementi tipologici, morfologici e costruttivi che hanno determinato il loro inserimento in questa classe di valutazione .

A tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica analisi dello stato attuale e da una dettagliata e specifica proposta di conservazione di tali elementi con divieto di demolizione delle parti di riconosciuto valore.

c) Edifici privi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale

Per tutti gli edifici privi di significativi elementi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell'art.27 della LR.n.12/2005, con divieto di totale demolizione e ricostruzione.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati dovranno essere rispettati i criteri generali di cui agli artt. 18.3, 18.3.1. e 18.3.2.

d) Edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale.

Per gli edifici giudicati in contrasto con il contesto architettonico e ambientale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a/b/c/d/e dell'art.27 della LR.12/2005.

Ove espressamente indicato dalle schede di analisi e intervento, saranno altresì ammessi interventi di demolizione e ricostruzione sia con rispetto dei limiti delle volumetrie preesistenti sia con incremento d'incentivazione, da attuarsi secondo i criteri indicati nell'art.18.2 e nei paragrafi successivi del presente articolo.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo potranno essere effettuati in modo graduale nei limiti e criteri indicati al quarto comma del presente punto, e dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico; la progettazione degli interventi su edifici isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

Sulla scorta di conforme parere della Commissione per il paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali descritti al comma precedente, siano funzionali alla valorizzazione di disegni architettonici di rilevante qualità formale esistenti, da documentare e illustrare con approfondita relazione tecnica.

Ad eccezione dei soli interventi di ordinaria manutenzione, l'entità delle demolizioni, sostituzioni, adeguamenti degli elementi in contrasto dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo le porzioni interessate a vario titolo da interventi edilizi; in ogni caso dovrà essere perseguito l'obiettivo di un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto suddivisioni di intervento non tecnicamente giustificabili, e dovranno comunque essere demolite le superfetazioni di epoca recente nei casi di intervento di cui alle lettere c/d/e dell'art.27 della LR.n.12/2005.

18.4 - Interventi sugli spazi aperti - Generalità

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi sugli edifici di cui alle lettere a/b/c/d/e dell'art.27 della LR.n.12/2005 dovranno essere tenute in considerazione le relazioni dimensionali, funzionali, storiche e ambientali tra edifici e spazi aperti che ne costituiscono pertinenza.

Pertanto ad ogni tipo di intervento prescritto per ogni edificio dal Piano delle Regole viene prescritto lo stesso tipo d'intervento, tra i tipi d'intervento sugli spazi aperti descritti e articolati al successivo art.18.3.2. In generale dovrà essere perseguito un obiettivo di valorizzazione dei disegni e degli elementi caratterizzanti; (i percorsi, gli elementi di arredo, le aree a verde, ecc), e di contemporanea rimozione di tutti gli elementi e le sistemazioni estranee alla natura ed alla tipologia dello spazio aperto.

Su parere della Commissione per il paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda il disegno planimetrico, il carattere architettonico e le finiture di eventuali elementi di arredo e piccoli volumi tecnici da installare sulle proprietà private, ammessi nei limiti fissati per la ristrutturazione al punto d-3 di cui al successivo art.18.3.2.

Gli interventi su spazi aperti vincolati ai sensi del D.Lgs.n.490/1999 sono soggette a concessione o autorizzazione, previa autorizzazione da parte degli Enti competenti.

In caso di rinvenimenti di resti archeologici, ove ne siano accertati dalla competente Soprintendenza valore e qualità rilevanti, è fatto obbligo di operare tutte le scelte progettuali idonee alla preservazione dei resti rinvenuti.

18.4.1 - La sistemazione degli spazi aperti

a) Gli spazi pubblici

La sistemazione degli spazi pubblici, oltre a perseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano e di ricostituzione di una relazione materica, dimensionale e funzionale con gli edifici e le aree che si affacciano su tali spazi, dovrà mirare a riproporre ordinamenti e gerarchie che ne accrescano il livello di riconoscibilità funzionale, architettonica e culturale.

Essi dovranno pertanto ridisegnare i luoghi pubblici di incontro, transito, sosta, svago, all'interno dei centri storici, attribuendo al transito veicolare spazi e percorsi strettamente necessari a garantire l'accessibilità ai vari luoghi di sosta interni agli edifici, ed ai servizi di pubblico interesse interni al perimetro dei centri storici.

Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere confinate in ambiti individuati puntualmente e integrati in progetti di ridisegno nell'ambito urbanistico-edilizio che li comprende.

Le pavimentazioni dovranno preferibilmente utilizzare materiali e modalità di posa affini alla tradizione locale, o comunque in grado di integrarsi efficacemente con il contesto ambientale e architettonico.

I percorsi inseriti nelle aree verdi dovranno comunque consentire un adeguato grado di fruibilità in relazione alle caratteristiche intrinseche delle singole aree, badando nel contempo a non alterarne il valore naturalistico e paesaggistico nella sua integrità e unitarietà.

Gli elementi di arredo urbano dovranno contribuire ad assicurare un elevato livello di fruizione e di riconoscibilità del sito; per conseguire questo obiettivo dovranno essere utilizzati preferibilmente elementi realizzati con materiali e finiture affini ai materiali prevalenti nella cultura materiale consolidata.

L'inserimento di eventuali elementi di particolare valenza architettonica e/o artistica sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio riferito all'intero contesto in cui lo spazio aperto è inserito, rimanendo comunque ammessa la realizzazione di installazioni temporanee.

b) Gli spazi privati

La sistemazione degli spazi privati deve essere rivolta a riattribuire a tali aree la funzione di disegno urbano e la valenza ambientale che ne hanno caratterizzato il disegno e le funzioni originarie.

Le aree di uso comune dovranno essere ricondotte a un disegno unitario, caratterizzato dalla specificità di funzioni (sosta veicoli, percorsi, verde, socializzazione);

Eventuali marciapiedi lungo i fronti degli edifici, da realizzarsi esclusivamente con materiali lapidei, potranno essere previsti solamente nell'ambito di un ridisegno generale delle aree esterne, ponendo particolare attenzione alle modalità di superamento dei dislivelli; lungo i fronti stradali la loro ammissibilità è subordinata ad una verifica di compatibilità con le condizioni di sicurezza della circolazione e con le caratteristiche ambientali del nucleo storico.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e assoggettate a interventi conservativi.

In occasione di interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione degli spazi aperti, di cui al successivo art.18.3.2, è obbligatoria la contestuale demolizione o rimozione delle strutture e degli elementi, anche a carattere provvisorio, in contrasto con i criteri generali di compatibilità architettonica e ambientale contenuti nel presente articolo e negli artt.18.3 e 18.5 nonché privi di autorizzazione edilizia; in caso di strutture ed elementi precedentemente autorizzati, per i soli interventi di ristrutturazione dovrà essere presentato un progetto di adeguamento ai criteri generali sopra citati.

c) Materiali e tecniche consentiti

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive deve essere adeguato alle prescrizioni generali ed ai criteri di cui all'art.18.5 delle presenti norme.

Per le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati, è prescritto l'uso dei seguenti materiali: il porfido, i ciottoli, il cotto e la pietra a spacco o taglio nei tipi e con le modalità di posa ricorrenti nella zona il pietrischetto.

Per le strutture verticali eventualmente comprese entro gli spazi aperti, sono ammessi la pietra, il mattone intonacato, il ferro; sono inoltre ammessi il legno e il ferro per le strutture portanti delle loro coperture, le ardesie o i coppi di recupero per le coperture, il rame e la lamiera preverniciata di colore scuro per le gronde e i pluviali; le murature saranno di norma intonacate (totalmente o a raso-pietra) con malta a base di calce, e l'utilizzo di pietrame a vista sarà consentito solamente per particolari e motivati interventi architettonici da mettere in relazione col contesto architettonico e ambientale.

18.5 - Guida degli elementi ricorrenti nei nuclei di antica formazione

La guida si riferisce alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici storici, ed è principalmente rivolta a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

- Finitura delle superfici murarie di facciata
- Portici, androni, loggiati
- Balconi
- Scale esterne
- Coperture
- Zoccolatura

- Materiali lapidei
- Finestre, vani, davanzali
- Inferriate
- Serramenti
- Porte, portoncini, ingressi
- Vetrate
- Impianti tecnologici
- Soppalchi
- Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni
- Pavimentazione di cortili
- Recinzioni

a) - Finitura delle superfici murarie di facciata

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

1) intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:

- intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc)
- intonaco bianco con tinteggiatura a calce (scialbatura)
- intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

2) intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietrame di fattura non particolarmente pregevole, o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto Piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

3) intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di pietrame.

Le murature tradizionali in pietrame a vista devono essere mantenute; gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

Non è ammesso lasciare a vista tratti di muratura che già non lo fossero o per i quali fosse prescritto il mantenimento a vista, salvo il rinvenimento di tessiture murarie di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati

Le decorazioni a bugne nonché eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservate o ripristinate

b) - Portici, androni, loggiati

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura con elementi in trasparenza solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

E' prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Nel caso di realizzazione di nuovi porticati, questi dovranno essere realizzati con pilastri in muratura con architrave od arco a tutto sesto o ribassato, intonacati e con l'esclusione di impiego di nuovi elementi in pietra naturale o artificiale o di elementi decorativi come mattoni a vista ecc.

c) - Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

E' vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti; eventuale deroga a tale divieto ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, escluse quelle prospettanti su spazi pubblici, e di riqualificazione di ambiti degradati.

La formazione di nuovi balconi è ammessa solamente per edifici privi di valore architettonico o in contrasto col contesto; per gli edifici di pregio architettonico la valutazione di ammissibilità sarà effettuata dalla Commissione per il paesaggio in relazione al grado di coerenza col contesto architettonico esistente ed alle esigenze di salvaguardia di peculiari caratteristiche delle facciate interessate.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale.

In tutti gli altri casi i parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, dell'alluminio dell'acciaio inox, ecc.

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, o satinato di colore scuro.

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

d) - Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti; l'eventuale formazione di nuove aperture o luci nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

Le scale esterne esistenti, se giudicate di pregio, sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili; è ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il Piano terra e il Piano primo.

La formazione di nuove scale esterne, da piano terra al primo piano, e la copertura o la chiusura di quelle esistenti, con materiali compatibili con il contesto, è ammessa solamente per edifici privi di valore architettonico o in contrasto col contesto.

e) - Copertura degli edifici

E' prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza tra il 30% e il 35% e con manto di copertura in ardesie, tegole di cemento di colore grigio antracite e di sagoma affine alle coperture in ardesia, in tegola a canale in laterizio (coppi), in lamiera di piombo, di rame, di zinco e leghe metalliche di colore grigio in forma di larghe doghe piane, con l'esclusione di altri materiali o forme.

E' prescritto il recupero delle ardesie e dei coppi esistenti in buono stato di conservazione, da riutilizzare nello posa strato superiore della copertura.

E' ammesso, per edifici o corpi a forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrini devono essere realizzati in muratura intonacata come le facciate in mattoni, o di tipo prefabbricato in laterizio di forma esclusivamente circolare, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.

E' vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto: è ammessa esclusivamente l'apertura di abbaini (vedi art.18.1.4) di lucernari, di forma rettangolare o quadrata di dimensione non superiore a m.0,70 di base per 1,20 di altezza complanari alla falda, nei limiti di 1/20 della superficie della falda stessa, non visibili dagli spazi pubblici.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato con trattamento protettivo.

Se coerente con i caratteri dell'edificio il sottogronda può essere realizzato a cassetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata; è vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

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.

Nei casi in cui i pluviali si trovino in corrispondenza di spazi pubblici, il tratto terminale al piede, per l'altezza minima di m.2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti; negli altri casi deve essere realizzato con apposito elemento in ghisa.

f) - Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque leggermente differenziato dal colore del fondo della facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al Piano terreno e deve riguardare l'intero; 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.

E' ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria di Sarnico o pietre di analoga tonalità cromatica, con spessore minimo di cm.4 e con lavorazione della superficie spuntata o a Piano di sega bocciardata.

g) - Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc) sono soggetti a vincolo di conservazione, sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'impiego dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati;

per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di congruità architettonica nei confronti dell'intera facciata.

I davanzali devono avere uno spessore minimo di cm.15 con finitura a piano di sega e successiva sabbiatura, bocciardatura o spuntatura.

h) - Finestre: vani, davanzali

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Per i davanzali delle finestre di nuova formazione è ammesso l'utilizzo di elementi in pietra o legno ove ciò costituisca elemento ricorrente sulla facciata oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai Piani terra dovranno di norma essere dotate di inferriate. E' ammessa l'apertura di porte e finestre murate a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc) dell'antico vano
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico- artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

I contorni in legno esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti irrimediabilmente degradate e non recuperabili, .

i) - Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere a disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale, le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile"

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

l) - Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammessi gli antoni realizzati con tavole in legno, di larghezza non inferiore a cm.16, o le persiane esterne ad ante a stecche, eventualmente smaltate con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere sull'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, soprattutto se prospettati su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche interne.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere sull'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Di norma è da evitare l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile".

E' vietato l'utilizzo di monoblocchi che integrano il serramento con il sistema d'oscuramento e di oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane di qualunque materiale).

m) - Porte, portoni, ingressi

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

I portoni e portoncini di nuova realizzazione devono essere realizzati in legno con disegno ispirato a tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti, non dovranno comunque essere visibili eventuali telai metallici.

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

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

n) - Vettrine

Negli edifici dove è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vettrine con luci di dimensioni superiori a m.3,00 per altezza m.3,00, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vettrine devono essere realizzati in muratura intonacata.

E' vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc.

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento.

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

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.

o) - Impianti tecnologici

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

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.)

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata, ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

p) - Soppalchi

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, purché realizzati con strutture lignee o metalliche, mediante interventi reversibili.

La realizzazione dei soppalchi deve dar luogo a spazi abitabili o comunque praticabili, aventi altezza media non inferiore a m.1,80.

q) - Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture e decorazioni pittoriche, fatti salvi gli obblighi di segnalazione alla competente Soprintendenza, si dovrà operare per salvaguardare e conservare quanto rinvenuto, adeguando le previsioni progettuali alle esigenze insorte.

r) - Nuovi elementi in aggetto

E' vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge; in tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato col disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

s) - Le facciate: interventi di ridisegno

Negli interventi di conservazione e ridisegno delle facciate, nonché in quelli di adeguamento a esigenze di redistribuzione interna dei locali e degli alloggi, dovranno essere salvaguardati i seguenti criteri generali:

- le facciate dovranno garantire un equilibrato rapporto fra le parti cieche (murature) e le aperture (finestre, loggiati, portici, arcate), contenendo queste ultime entro allineamenti coerenti con l'impianto strutturale dell'edificio (orizzontale e verticale) e con l'impianto funzionale interno dell'edificio stesso, mantenendole comunque ad adeguata distanza dagli spigoli estremi delle facciate; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla distribuzione delle aperture in riferimento alla tipologia edilizia cui l'edificio si riferisce.

- La presenza di elementi strutturali o di collegamento esterno alla muratura di facciata (scale, sostegni, ballatoi ..), qualora costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della stessa, devono essere salvaguardati e riconfermati, anche se non destinati (in tutto o in parte) alla funzione originaria, con interventi idonei a mantenere il ruolo svolto attualmente nel disegno di facciata.

- La profondità di porticati e logge aperte dovrà essere maggiore o uguale ai 2/3 dell'altezza del Piano per gli edifici privi di valore storico-ambientale oggetto di riqualificazione; per gli altri edifici, ove esistenti, si confermano le profondità attuali.

t) - Pavimentazione di cortili

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati;
- lastre di pietra spuntata;
- ghiaietto o terra battuta;
- cubetti in porfido di tonalità grigia.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, grès o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastrine, opus incertum o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls prefabbricato, sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

u) - Recinzioni

E' vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari, conformemente a quanto stabilito dall'Art. 18.3.1 delle presenti Norme.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non ne prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro.

E' vietato l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc., 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 per il soleggiamento e la 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.

Art. 19 - Tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato comprende le zone residenziali già edificate ed urbanizzate, comprensive di alcuni lotti ancora liberi e di lotti con interventi in atto, la cui facoltà edificatoria è confermata.

Sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi.

Oltre alla destinazione d'uso principale, che è la residenziale, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso che con essa sono compatibili, come la commerciale, turistica e di servizio. I volumi accessori alla residenza possono anche essere destinati a piccole attività produttive, come l'agricola o l'artigianale, sempre che non risultino produttive di molestia, degrado od inquinamento a danno dell'ambiente residenziale circostante.

Per tutti gli interventi devono essere rispettati i seguenti indici edilizi:

If 1,00 mc/mq

H m.8,50

Rc 35%

Gli ampliamenti sono ammessi nell'ambito della volumetria disponibile.

I volumi esistenti alla data di approvazione del PGT sono ammessi previa eventuale sanatoria.

È comunque ammesso l'incremento un tantum del volume esistente, sempre che non abusivo, fino ad un massimo del 30%.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione e ricostruzione di edifici esistenti aventi dimensioni eccedenti gli indici suddetti, o che li superino grazie all'incremento un tantum, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un progetto di riqualificazione architettonica dell'edificio, con contestuale eliminazione degli elementi architettonici incoerenti.

I sopralzi non potranno superare l'altezza massima di m 8,50, con distacco da confini, costruzioni e strade non inferiori all'esistente.

Il parcheggio inerente le nuove costruzioni non potrà essere inferiore a 2 mq / 20 mc di nuovo volume.

Art. 19 bis - Tessuto urbano consolidato di riqualificazione.

L'area a confinante sud con il nucleo storico di Ghisalerio è assoggettata a disciplina specifica ai fini di una miglior tutela del nucleo stesso.

La tipologia degli interventi edilizi ammessi, la destinazione d'uso e la disciplina degli ampliamenti devono rispettare le stesse regole di cui al precedente art. 19 salvo, per la destinazione d'uso, quanto segue.

I volumi accessori alla residenza o con destinazione non residenziale, purché destinazione ammissibile, possono essere autonomamente realizzati, anche fuori terra, soltanto a servizio di edifici residenziali ubicati nell'ambito regolamentato dal presente articolo o nel limitrofo nucleo storico.

Allo scopo dovrà essere sottoscritto da parte dell'avente titolo, e debitamente trascritto nei registri della proprietà immobiliare, un atto d'impegno unilaterale a non destinare l'immobile a servizio di edifici altrove ubicati, con previsione di penalità per il caso d'inosservanza.

In alternativa il richiedente potrà in ogni caso optare per la costituzione di un vincolo di pertinenzialità relativo ad un edificio residenziale identificato.

Gli interventi edilizi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato e devono rispettare i seguenti indici edilizi:

If 1,00 mc/mq

Rc 35%

La convenzione dovrà definire tra l'altro i seguenti elementi qualificanti relativi al progetto:

- contenimento in altezza delle nuove costruzioni affinché non interferiscano con la visuale o con la panoramica del limitrofo centro storico,
- cessione di aree o monetizzazione per aree standard e viabilità.

La scelta delle soluzioni architettoniche dovrà essere conforme alla normativa relativa ai centri storici, come da precedente art. 18,

Il parcheggio inerente le nuove costruzioni non potrà essere inferiore a 2 mq/20 mc di nuovo volume.

L'ambito è interessato dal tracciato viario di accesso che servirà il nucleo storico e le aree comprese tra via Marco Polo e via Giulio Cesare. Tale tracciato, facendo salva la funzionalità dell'opera ai fini della pubblica utilità, potrà subire modifiche od aggiustamenti in sede progettuale, con l'accordo delle parti interessate.

CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO

Art. 20 - Norme comuni

La regolamentazione del territorio non urbanizzato persegue i seguenti obiettivi generali:

- il riconoscimento del suolo naturale come risorsa non rinnovabile di interesse della collettività, serbatoio della produttività alimentare, della funzionalità degli ecosistemi e della qualità del paesaggio;
- la fruibilità, anche ricreativa, del territorio agro forestale da parte della popolazione, secondo modalità che ne rispettino i riconosciuti valori produttivo, naturalistico o turistico ricreativo;
- lo sviluppo sostenibile e multifunzionale delle attività produttive del settore primario, riconosciute come presidio di salvaguardia territoriale e come momenti e luoghi di produzione di benefici indiretti per la collettività;
- la salvaguardia della biodiversità e dell'efficienza dei sistemi ecologici;
- la gestione sostenibile del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la valorizzazione del territorio agricolo come elemento costitutivo della qualità del paesaggio.

Nel territorio non urbanizzato sono comunque salvaguardate e regolamentate le attività agro silvo pastorali e le attività ad esse correlate, complementari od integrative secondo la definizione dell'art. 2.135 del codice civile;

Esse sono esercitate a pieno titolo nei modi e con i limiti di cui agli articoli che seguono.

Nelle zone agricole individuate dal Piano delle Regole sono ammesse 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 attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative degli aventi titolo non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

- 0,06 mc/mq, su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
- 0,01 mc/mq su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo il caso delle aziende orto floro vivaistiche per le quali tale rapporto non potrà superare il 20%.

Per le aziende esistenti alla data di prima adozione del PGT, gli indici di densità fondiaria sono incrementati del 20%.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento in aderenza in superficie e/o in altezza e di demolizione con ricostruzione, le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono sempre ammessi; in particolare l'ampliamento o la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti che superino la volumetria ammessa in base alla superficie a disposizione, è ammesso fino al 20% del volume esistente, con altezza massima di m.7,00 e nel rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dagli altri edifici.

Gli interventi edificatori ammessi sono assentiti esclusivamente mediante permesso di costruire, salvo i diversi casi previsti dalla L. R. 12/2005; il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 2, 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 ed 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.

Il permesso di costruire é 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;
- b) alla presentazione, contestualmente all'istanza, di un programma aziendale a firma di professionista abilitato e competente, secondo i criteri di cui al successivo paragrafo;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, 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.

I programmi aziendali dovranno contenere le seguenti indicazioni:

- a) descrizione dell'attualità aziendale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda di impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione aziendale prevista ad interventi effettuati, secondo i termini di cui alla precedente lettera a).
- d) giustificazione dell'eventuale fabbisogno abitativo in termini di Unità Lavorative, secondo i criteri definiti da Regione Lombardia in funzione del tipo di coltura o di allevamento praticati.

I programmi dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) individuazione catastale di tutti i terreni dell'azienda, con indicazione delle proprietà e delle forme d'uso del suolo (coltura);
- b) individuazione su base catastale e cartografica e descrizione di tutti i fabbricati o manufatti, che insistono sui terreni aziendali o che siano da essi interclusi, che siano o meno di pertinenza dell'azienda;
- c) indicazione delle proprietà e dimostrazione del titolo in base a cui viene esercitato l'uso relativamente a terreni e fabbricati di pertinenza aziendale (proprietà, affitto, usufrutto, diritto d'uso, altro, con relativa scadenza temporale);
- d) previsione evolutiva o di sviluppo dell'attività aziendale per un periodo di almeno venti anni.

Il richiedente sarà tenuto a fornire ogni altra documentazione gli sia eventualmente richiesta dal comune in fase di istruttoria.

Le nuove costruzioni saranno ammesse dai programmi aziendali quando venga dimostrata l'assoluta inadeguatezza d'uso delle volumetrie esistenti nel territorio interessato.

I programmi, nel definire gli indirizzi colturali terranno in particolare conto:

- gli assetti delle sistemazioni esistenti, o comunque i caratteri sistematori utili alla salvaguardia idrogeologica,
- l'inserimento di nuove colture in rapporto alla morfologia del territorio, alla qualità dei terreni ed alle conseguenze idrogeologiche o d'erosione del suolo.

In relazione alla presenza ed alle dimensioni degli allevamenti i programmi dovranno precisare i modi di stoccaggio, trattamento e reimpiego agronomico delle deiezioni degli animali od il loro recapito e, ricorrendo le condizioni di legge, dovranno adeguarsi alle prescrizioni contenute nella L.R. 15/12/93 n. 37, ed al relativo Regolamento di Attuazione.

Qualora l'azienda disponga di un documento di programmazione aziendale redatto precedentemente e per altri scopi, il programma aziendale potrà consistere in un semplice adeguamento del medesimo alle prescrizioni di cui sopra.

Il programma aziendale potrà essere motivatamente variato, e sottoposto a nuova approvazione da parte del Comune, in qualunque momento ed in qualunque sua parte, nel rispetto delle presenti norme e degli eventuali impegni assunti dal concessionario.

L'approvazione comunale potrà avvenire previa sottoscrizione, se necessario, di un nuovo impegno unilaterale.

A coloro che non hanno i requisiti per eseguire interventi edilizi in zona agricola, nel caso che conducano a titolo di proprietà fondi di superficie minima di mq.5.000, potrà essere accordato il permesso di costruire piccoli edifici in legno od in muratura con pietra a vista le cui dimensioni non superino la superficie coperta di mq 25 e l'altezza massima all'imposta di gronda o all'intradosso della soletta di m.3,00, esclusivamente per finalità connesse alla conduzione del fondo od alla manutenzione del territorio rurale, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente.

Nel caso che l'intervento riguardi nuovi edifici in muratura e/o che sui fondi in conduzione o di proprietà del richiedente siano presenti altri edifici, il richiedente sarà chiamato a presentare una relazione tecnica asseverata, a firma di un tecnico abilitato, che attesti e documenti la conformità dell'edificio progettato alle finalità di legge.

L'intervento edilizio su edifici esistenti può essere attuato a norma dell'art. 62 della Legge Regionale 12/2005 anche da parte dei soggetti di cui ai due capoversi precedenti ed anche dietro semplice presentazione al comune di denuncia di attività nei modi di legge, salvo che sia previsto il mutamento della destinazione d'uso a residenza, nel qual caso l'intervento potrà essere assentito unicamente mediante permesso di costruire.

Per gli edifici esistenti di antica formazione ,o singoli o isolati o a gruppi, e NON più utilizzati a stalla o fienile o ripostiglio per i quali, onde evitare il loro abbandono ed il degrado che potrebbe dare origine alla totale perdita del bene avitico, potranno essere effettuate opere di recupero, anche da parte di persone diverse da quelle indicate negli artt. 59-60 della L.R. 12/2005.

Il recupero di questi edifici si attua per intervento edilizio diretto costituito da Permesso di Costruire Convenzionato.

Il rilascio del Permesso di Costruire inerente interventi di Ristrutturazione Edilizia, per il cambio d'uso ai fini abitativi, così come definito dall'art. 3 D.P.R. 380/2001 (è esclusa la demolizione e ricostruzione salvo documentazione comprovante la pericolosità dell'immobile) saranno concessi alle seguenti condizioni:

- 1) Rispetto delle normative-sanitarie previste dalle leggi vigenti sia in merito alla fornitura di acqua che per gli scarichi civili;
 - 2) Assunzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e versamento del relativo costo di costruzione compreso di cessione e/o monetizzazione degli standard urbanistici al ritiro del PdC.
 - 3) Assunzione, mediante atto unilaterale, registrato a cura e spese dei concessionari, con carattere di vincolo reale a favore del Comune, dell'obbligo;
 - a) di non modificare lo stato naturale e reale del luoghi circostanti l'immobile;
 - b) di mantenere in essere il tracciato delle mulattiere o sentieri pedonali esistenti, che eventualmente attraversano la proprietà e di effettuare opere di pulizia e mantenimento per la transitorietà degli stessi.
- A carico esclusivo dei concessionari e non subordinati al versamento degli oneri primari al Comune, è la fornitura di tutti i servizi primari necessari alla funzionalità degli edifici stessi.

– Il Permesso abilitativo per le opere di manutenzione Ordinaria e Straordinaria ai sensi dell'art.3 del DPR n.380/2001 sarà concesso nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma inerente la ristrutturazione con cambio d'uso residenziale.

– Negli edifici esistenti, isolati o gruppi, oltre che alle abitazioni, anche saltuarie e secondarie, sono ammesse:

- 1) Le attività connesse all'esercizio di "cantina" o "frasche" purché siano a carattere stagionale ed abbiano gli idonei requisiti igienico-sanitari.
- 2) Attività del tipo Agriturismo come previste dalle Leggi Vigenti.
- 3) Attività ricettive o di ospitalità con uso prevalente residenziale anche aperte al pubblico

– Per i proprietari, o chi ne detiene il titolo, iscritti all'albo degli imprenditori, rimangono applicabili gli articoli della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

Eventuale movimentazione di terra nella zona a vincolo idrogeologico, dovrà essere oggetto di richiesta di preventivo Nulla Osta in base alla L.R. n. 27/2004 e s.m.i.

Tutte le opere e gli interventi in area agricola sono soggetti al parere della commissione del paesaggio.

Potranno sempre essere costruite le infrastrutture (strade, accessi, acquedotti, elettrodotti, ecc.) necessarie a sostenere le attività agro silvo pastorali o gli usi residenziali in atto.

Il comune potrà prescrivere che tali opere siano realizzate secondo criteri di utilità territoriale, a servizio anche di altri fondi.

È vietata la recinzione dei fondi, anche temporanea, quando non sia motivata da esigenze di protezione degli edifici e loro pertinenze o delle coltivazioni intensive, o di protezione contenimento degli animali al pascolo.

Le strade di accesso o di servizio ai fondi dovranno essere realizzate, gestite ed utilizzate nel rispetto del vigente Regolamento comunale della viabilità agro silvo pastorale, e supportate da relazione agronomica o forestale che ne documenti l'effettiva necessità.

In sede autorizzativa il comune potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla revisione del tracciato od all'assunzione di specifici impegni di gestione e/o di destinazione dell'opera al servizio anche di altri fondi o di altre parti di territorio.

Il PGT contiene la previsione di nuove strade agro silvo pastorali che rivestono particolare importanza per la mobilità nel territorio comunale a servizio delle attività rurali e di salvaguardia ambientale.

Tali strade, pertanto, ancorché di realizzazione prioritariamente demandata all'iniziativa dei proprietari dei fondi serviti, potranno beneficiare di aiuti o contributi pubblici.

Il tracciato delle nuove strade agro silvo pastorali non preclude eventuali modifiche che potranno essere apportate in sede progettuale per adattare il percorso all'asperità dei luoghi o per migliorare la qualità complessiva dell'opera. In particolare, relativamente al nuovo tratto che supera la chiesa lungo il lato nord, potrà essere studiato un percorso alternativo che la superi lungo il lato sud.

Art. 21 - Ambito agricolo montano di salvaguardia naturalistica e paesaggistica

L'ambito corrisponde alla parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica.

La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria l'esigenza di:

- favorire le attività di fruizione del territorio che sono compatibili o funzionali al maggior livello possibile di salvaguardia della naturalità, con riferimento alle attività economiche di presidio ed alla frequentazione di carattere ricreativo, nonché di salvaguardia delle possibili emergenze archeologiche;
- impedire l'insediamento delle attività incompatibili.

I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 6 m.

Altezze maggiori per gli edifici produttivi potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale, e non potranno comunque superare i 7 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 350 mc.

I volumi seminterrati che siano per più del 30% fuori terra verranno computati integralmente.

Il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici non potrà superare il carico zootecnico di 10 q/ettaro.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Tutti gli edifici, sia esistenti, sia in progetto, appartengono alla categoria degli edifici di valore storico ambientale di cui all'art. 28.

Il comune potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi o di trasformazione del suolo alla presentazione, a corredo del progetto, di uno studio archeologico o di uno studio ecologico faunistico e/o floristico redatte da esperto qualificato.

Il comune potrà negare il titolo abilitativo nel caso che il programma aziendale preveda coltivazioni, allevamenti od altre attività incompatibili con gli obiettivi di tutela del presente ambito.

Art. 22 - Ambiti agricoli di salvaguardia paesaggistica

L'ambito corrisponde alla parte di territorio non urbanizzato di maggior quota altimetrica compresa entro i 1.000 m s.l.m..

La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione persegue in via prioritaria la salvaguardia dei caratteri del paesaggio.

I nuovi edifici a destinazione abitativa non potranno avere complessivamente più di due piani fuori terra, e non potranno superare in altezza i 7 m.

Altezze maggiori potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale, e non potranno comunque superare gli 8 m. Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc.

I volumi seminterrati che siano per più del 30% fuori terra verranno computati integralmente.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Tutti gli edifici, sia esistenti, sia in progetto, appartengono alla categoria degli edifici di valore storico culturale di cui all'art. 28.

Art. 23 - Ambito agricolo produttivo

L'ambito è costituito dalla porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture.

La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità.

In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 24 - Ambito agricolo a bassa intensità produttiva

L'ambito è costituito dalla porzione di territorio non urbanizzato meno interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture, in quanto prevalentemente boscata ed a morfologia generalmente aspra.

La regolamentazione delle attività antropiche e dell'edificazione tiene conto dell'intrinseca fragilità del territorio e mira nel contempo a salvaguardarne la naturalità.

Non è ammessa la nuova edificazione a fini abitativi. Gli indici volumetrici di cui al precedente art. 20 rimangono validi ed utilizzabili per l'edificazione in altro ambito territoriale.

Le nuove costruzioni potranno avere altezza massima 6 m, salvo fabbisogno di altezze maggiori tecnicamente motivato nel programma aziendale.

Le nuove costruzioni dovranno rendere minimo l'impatto visivo ed assicurare il migliore inserimento nell'estetica complessiva del paesaggio mediante ogni opportuno accorgimento, sia nella scelta delle modalità costruttive, sia nella progettazione di spazi o barriere verdi.

Tutti gli edifici, sia esistenti, sia in progetto, appartengono alla categoria degli edifici di valore storico culturale di cui all'art. 28.

Il comune potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo per interventi edilizi o di trasformazione del suolo alla presentazione, a corredo del progetto, di uno studio ecologico faunistico e/o floristico redatto da esperto qualificato.

Il comune potrà negare il titolo abilitativo nel caso che il programma aziendale preveda coltivazioni, allevamenti od altre attività incompatibili con gli obiettivi di tutela del presente ambito.

Art. 25 - Ambito di salvaguardia totale

L'ambito è costituito da profonde valli ed incisioni torrentizie.

Nessuna edificazione è consentita salvo che si tratti di infrastrutture, anche a servizio di fondi privati, o che si tratti di opere di pubblica utilità.

Art. 26 - Ambiti boschivi

Il territorio ricoperto da bosco è soggetto alla normativa regionale di cui al capo IV della L.R. 31/2008.

La delimitazione dell'area boscata di cui al presente piano vale come determinazione di maggior dettaglio rispetto a quella individuata planimetricamente nell'ambito del Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) redatto dalla Comunità Montana di Valle Brembana in applicazione dell'art. 42 L.R. 31/2008 relativo alla definizione di "bosco".

Le attività di gestione e/o di trasformazione del bosco e del territorio boscato dovranno conformarsi alle norme contenute nel Piano d'indirizzo Forestale, essendo assoggettate, caso per caso, al regime autorizzativo appropriato.

Le attività edilizie e di trasformazione sono ammissibili come definito nei precedenti articoli relativi al territorio agricolo, salvo limitazioni, adempimenti ed oneri determinati dall'appartenenza ad area boscata.

Nel caso che un'area risulti erroneamente inclusa in area boscata, l'interessato potrà richiederne al comune lo stralcio o la rettifica producendo idonea documentazione comprovante lo stato dei luoghi anche con riferimento alla data di adozione del PGT.

Nel caso che un'area risulti erroneamente esclusa dal bosco è comunque assoggettata al regime autorizzativo delle aree boscate, dovendosi sempre assumere come riferimento lo stato reale dei luoghi in relazione all'art. 42 della L.R. 31/2008.

È fatta salva, in ogni caso, la possibilità da parte degli organi competenti di procedere ad accertamenti tecnici o di polizia forestale.

Art. 27 - Edifici isolati

Per gli immobili isolati a destinazione non agricola siti in zone rurali, sono sempre consentiti, oltre che opere di manutenzione interna ed esterna, ampliamenti in aderenza o in sopralzo (fino all'altezza massima di m.7,50), con un aumento di volume fino al 20% del volume preesistente, fatte salve le distanze di legge.

I predetti aumenti di volume avranno valore "una tantum" e saranno utilizzabili solo per gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT.

I predetti aumenti di volume non sono cumulabili con le possibilità di ampliamento determinate dalla normativa nazionale, ove applicabili.

Art. 28 - Edifici isolati di valore storico-ambientale

Sulla planimetria di azionamento sono individuati gli edifici isolati di valore storico-ambientale.

Indipendentemente dalla destinazione in atto o di progetto ogni intervento edilizio dovrà essere volto alla conservazione del carattere originario dell'edificio e dell'area circostante di pertinenza, escludendo alterazioni estranianti dell'aspetto esteriore ed utilizzando modalità e materiali coerenti con quelli originari.

Tutti gli interventi oltre la manutenzione ordinaria, prevedono sempre la demolizione di superfetazioni, cioè di manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria che siano privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Per tali edifici valgono le stesse norme relative all'ampliamento previste all'art. precedente, ma gli ampliamenti potranno avvenire solo se tecnicamente possibili nel rispetto delle prescrizioni architettoniche di cui al presente articolo.

I volumi non abusivi riferiti alle superfetazioni demolite e quelli relativi all'ampliamento ammesso, potranno essere trasferiti su altri edifici isolati in ristrutturazione o di nuova costruzione, purché l'intervento sia contestuale.

CAP. IV - NORME SPECIALI

Art. 29 - Edifici con uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono

Gli edifici esistenti aventi uso difforme dalla destinazione della zona in cui ricadono, fatto salvo quanto specificato per gli edifici non agricoli in zona agricola, sono consolidati allo stato di fatto.

Per tali edifici sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fermo restando che sono consentiti gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione solo se diretti a conformarne la destinazione d'uso alle prescrizioni di zona.

Art. 30 - Edifici ricadenti in fasce di rispetto

Gli edifici esistenti che ricadono in fasce di rispetto soggette a vincolo di inedificabilità sono consolidati allo stato di fatto e possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con vincolo di non indennizzabilità delle opere realizzate.

Art. 30 bis - Fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue.

Tutti gli edifici dovranno essere regolarmente allacciati rete fognaria comunale, fatti salvi i casi isolati (edifici in zona non servita da pubblica fognatura) per i quali gli scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati dall'autorità competente (Provincia), nel rispetto dell'art. 52, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26, e dei Regolamenti Regionali n. 3/2006 e n. 4/2006.

Nel caso che vengano costruite nuove fognature dovrà essere prevista la costruzione di reti separate per consentire lo smaltimento in loco delle acque non contaminate.

Nel caso che sia disponibile la rete di raccolta separata tutti gli edifici di nuova costruzione o soggetti ad intervento edilizio dovranno essere dotati di idoneo allacciamento per il recapito delle acque non contaminate.

Art. 30 ter - Prevenzione del rischio radon.

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento a tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG12678 del 21.12.2011- LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR ed eventuali s.m.i..

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida" andranno certificate dal committente, progettista o direttore dei lavori in fase di progetto ed in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazione sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati".

Art. 30 quater - Luoghi di interesse archeologico.

La tavola n. 3 dello studio paesaggistico del territorio comunale, "Carta degli ambiti ed elementi di rilevanza paesistica", a cui la presente norma è a tutti gli effetti esplicitamente riferita, definisce gli elementi territoriali (un areale e due puntiformi) che rivestono interesse archeologico.

Tutti i progetti che prevedano scavo, anche di minima entità, ricadente all'interno dell'area od in corrispondenza dei punti di interesse archeologico saranno trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'emissione del parere di competenza.

Preliminarmente alla realizzazione di tali progetti dovranno essere condotte specifiche indagini da parte di ditta archeologica specializzata e sotto la direzione della Soprintendenza.

Art. 31 - Trasposizioni volumetriche

Allo scopo di consentire l'utilizzo di lotti insufficienti all'edificazione di interventi particolari, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per il paesaggio potrà permettere l'utilizzo, ai fini del computo volumetrico, di lotti non contigui.

Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che tali lotti facciano parte della medesima zona omogenea e che venga dimostrato che non ne possa derivare disordine nella configurazione ambientale e del tessuto urbano e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine.

Con la trasposizione, la densità edilizia risultante sul lotto su cui si richiede di edificare non potrà essere superiore al 15% della densità stabilita dal Piano delle Regole sul medesimo lotto.

Anche quando la volumetria delle costruzioni esistenti su un lotto abbia raggiunto o superato quella ammessa, sarà possibile il riutilizzo del volume di fabbricati accessori o di parti del fabbricato principale, per la sua ristrutturazione, completamento o ampliamento, a condizione che esse abbiano ottenuto, alla data di adozione del PGT, il certificato di agibilità.