



**Comune di Oltressenda Alta**

*Provincia di Bergamo*



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE N. 1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
AI SENSI DELLA L.R. 12 DEL 11/03/2005**

- AGG.TO N. 1 DEL 31/07/2007 (a seguito di conferenza per esclusione VAS) -

**ELABORATO DI RAFFRONTO TRA LE NORME TECNICHE VIGENTI E LA PROPOSTA DI VARIANTE PER  
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE -**

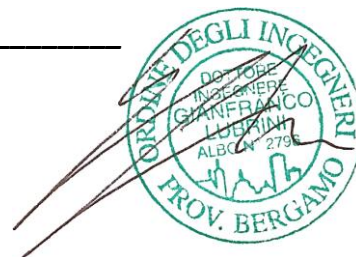
**Adottata dal consiglio comunale con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**Approvata dal consiglio comunale con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**Il Sindaco** \_\_\_\_\_

**Il Segretario** \_\_\_\_\_

**Oltressenda Alta, 31 luglio 2019**





## **Indice**

<b>2 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI</b>	<b>5</b>
<b>10 SISTEMA AMBIENTALE – AGRICOLO</b>	<b>11</b>
10.1 Zona del sistema ambientale agricolo	11
10.1.1 Interventi ammessi	12
10.1.2 Criteri di intervento	13
10.1.3 Soggetti aventi titolo ad edificare.	14
10.1.4 Piccoli fabbricati strumentali alla attività agricola.	14
10.1.5 Edifici in area agricolo ambientale non connessi all'agricoltura.	15
10.2 Disciplina dell'agriturismo	16
10.3 Modalità di intervento sugli edifici isolati non più agricoli	17
<b>13 STRADE E PERCORSI, FASCE DI RISPETTO</b>	<b>19</b>
13.1 Infrastrutture per la viabilità	19
13.2 Percorsi pedonali aperti al pubblico	20
13.3 Indirizzi per i percorsi agro-silvo-pastorali	20
13.4 Aree per la sosta privata aperta al pubblico in ambito di Parco	22
<b>14 DECORO AMBIENTALE</b>	<b>22</b>
14.1 Prescrizioni generali per gli interventi	22
14.1.1 Prescrizioni edilizie	23
14.1.1.1 Facciate	23
14.1.1.2 Aperture in facciata	24
14.1.1.3 Serramenti esterni	24
14.1.1.4 Tetti	25
14.1.1.5 Aperture nei tetti	25

---



<b>14.1.1.6 Spazi scoperti</b>	<b>25</b>
<b>14.1.1.7 Recinzioni nei centri e nuclei storici</b>	<b>26</b>
<b>14.1.1.8 Autorimesse</b>	<b>26</b>
<b>14.1.1.9 Spazi pubblici scoperti nel centro e nuclei storici</b>	<b>27</b>
<b>14.2 Tutela delle aree a verde</b>	<b>27</b>
<b>14.3 Qualità dell'arredo urbano</b>	<b>28</b>
<b>14.4 Recinzione delle aree</b>	<b>28</b>
<b>14.5 Costruzioni accessorie in zone residenziali</b>	<b>29</b>
<b>14.6 Cautele per le aree produttive in caso di riconversione ad altra destinazione d'uso</b>	<b>30</b>



## **Premessa**

Nel seguito si riportano nella colonna di sinistra le Norme Tecniche di Attuazione vigenti e nella colonna di destra le Norme Tecniche di Attuazione in variante con evidenziazione delle variazioni apportate:

parte aggiunta

~~parte eliminata~~

Si sono riportate per facilità di lettura solo le parti oggetto di modifica o quelle strettamente necessarie alla corretta comprensione del testo.



## VIGENTE

[omissis]

### 2 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

**St – Superficie territoriale:**

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscano ad un determinato piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

**Sf – Superficie fondiaria:**

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla Sf quale si applicano gli indici If e Uf.

**It – Indice di fabbricabilità territoriale:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

**If – Indice di fabbricabilità fondiaria:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**Ut – Indice di utilizzazione territoriale:**

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

**Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:**

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**(Sc) – Superficie coperta**

È la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, comprese le scale esterne chiuse o tamponate.

## VARIANTE

[omissis]

### 2 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

**St – Superficie territoriale:**

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscano ad un determinato piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

**Sf – Superficie fondiaria:**

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla Sf quale si applicano gli indici If e Uf.

**It – Indice di fabbricabilità territoriale:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

**If – Indice di fabbricabilità fondiaria:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**Ut – Indice di utilizzazione territoriale:**

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

**Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:**

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**(Sc) – Superficie coperta**

È la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, comprese le scale esterne chiuse o tamponate.



## VIGENTE

Non sono computate nella superficie coperta le parti aggettanti per non più di mt 1,50 ed aventi i 2/3 del perimetro aperti. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta.

Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici esclusivamente finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra sono ammesse, e non sono computate come superficie coperta, le costruzioni nel sottosuolo quando non occupino più del 50% della superficie scoperta del lotto, abbiano copertura con estradosso a quota non superiore a mt 0,50 misurata dalla quota stradale e siano ricoperte con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a mt 0,50.

### (SLP) – Superficie Lorda di Pavimento:

La superficie lorda di pavimento è la somma, in mq, delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese quelle degli eventuali piani interrati adibiti a laboratori, uffici, magazzini con permanenza di persone o comunque agibili.

A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm.; i maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n. 26, non vengono computati nella SLP.

Rientrano nel computo della SLP le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli edifici accessori aventi caratteristiche di abitabilità, le superfici dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale superiore a 2,40.

La SLP non comprende:

- le superfici delle scale condominiali, chiuse o aperte, a servizio di più di una unità immobiliare.
- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di portici e passaggi che consentano il pubblico passaggio; le superfici di logge rientranti, balconi, tettoie a sbalzo fino ad un massimo complessivo pari al 70% della superficie coperta.
- I portici a piano terra privati quando aperti e privi di serramenti almeno su un intero lato.
- la superficie dei sottotetti con altezza interna media netta ponderale inferiore a mt. 2,40.
- i rustici, le cantine e le autorimesse esterne o addossati all'edificio principale, purché non emergenti dalla quota di spiccatto per un'altezza maggiore di mt 2,20.
- la superficie delle aree a parcheggio e i relativi spazi di manovra siti ai piani interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.50 per la porzione corrispondente alla superficie coperta, purché destinati a parcheggio o spazi comuni senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità.
- I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni esistenti quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.

## VARIANTE

Non sono computate nella superficie coperta le parti aggettanti per non più di mt 1,50 ed aventi i 2/3 del perimetro aperti. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta.

Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici esclusivamente finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

All'esterno della proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra sono ammesse, e non sono computate come superficie coperta, le costruzioni nel sottosuolo quando non occupino più del 50% della superficie scoperta del lotto, abbiano copertura con estradosso a quota non superiore a mt 0,50 misurata dalla quota stradale e siano ricoperte con uno strato di terreno coltivabile di spessore non inferiore a mt 0,50.

### (SLP) – Superficie Lorda di Pavimento:

La superficie lorda di pavimento è la somma, in mq, delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese quelle degli eventuali piani interrati adibiti a laboratori, uffici, magazzini con permanenza di persone o comunque agibili.

A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm.; i maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n. 26, non vengono computati nella SLP.

Rientrano nel computo della SLP le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli edifici accessori aventi caratteristiche di abitabilità, le superfici dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale superiore a 2,40.

La SLP non comprende:

- le superfici delle scale condominiali, chiuse o aperte, a servizio di più di una unità immobiliare.
- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di portici e passaggi che consentano il pubblico passaggio; le superfici di logge rientranti, balconi, tettoie a sbalzo fino ad un massimo complessivo pari al 70% della superficie coperta.
- I portici a piano terra privati quando aperti e privi di serramenti almeno su un intero lato.
- la superficie dei sottotetti con altezza interna media netta ponderale inferiore a mt. 2,40.
- i rustici, le cantine e le autorimesse esterne o addossati all'edificio principale, purché non emergenti dalla quota di spiccatto per un'altezza maggiore di mt 2,20.
- la superficie delle aree a parcheggio e i relativi spazi di manovra siti ai piani interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.50 per la porzione corrispondente alla superficie coperta, purché destinati a parcheggio o spazi comuni senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità.
- I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni esistenti quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.



## VIGENTE

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m., e nei limiti del 5% della SLP realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.
- Sono altresì escluse del calcolo della slp le superfici per opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre solari, impianti per il teleriscaldamento e finalizzate al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione del Regolamento Edilizio. In caso di uso promiscuo di tali opere ai fini residenziali o quali accessori, devono comunque essere verificate anche gli ordinari criteri di esclusione dal computo della slp di cui ai punti precedenti.

### (V) – Volume degli edifici:

La volumetria degli edifici, da considerarsi ai fini del calcolo delle densità edilizie, si ricava moltiplicando la superficie (intesa come slp) dei singoli piani abitabili, compresa entro il perimetro delle pareti di chiusura, per le altezze interpiano -da soffitto a soffitto - compresi i corpi aggettanti chiusi e la parte di volume interrato eventualmente abitabile.

Sono esclusi dal computo del volume gli elementi non computati nella slp; sono altresì esclusi:

- i volumi tecnici e di servizio emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- le autorimesse, e i volumi di servizio sottostanti il piano abitato privi di caratteri di abitabilità;

Sono computati nei volumi i corpi scala di accesso ai vari piani a servizio di una singola unità immobiliare quando chiusi da muri perimetrali.

Ai fini del calcolo del volume fabbricabile, e della verifica degli indici urbanistici, ogni piano abitabile, comprese le mansarde, verrà considerato pari a mt 3,00 di altezza, indipendentemente dalla sua misura reale, e le solette di 30 cm di spessore.

Per i piani servizio quali cantine, autorimesse, centrali termiche e simili l'altezza interpiano, al fine di escluderli dal computo del volume, non dovrà superare i mt 2,50.

È consentito il trasferimento di volume secondo quanto precisato nelle presenti norme e nei criteri attuativi del Documento di Piano. Sono fatte salve le previsioni formulate dai piani attuativi in vigore.

### (H) – Altezza degli edifici

Per altezza delle costruzioni in superficie piana ed acclive si intende quella misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto compresa e all'intradosso dello sporto di gronda, misurata in ogni punto dello sviluppo dell'edificio.

Per edifici privi di sporto o coronamento è la misura reale calcolata fra il piano di spiccato e lo spigolo che si viene a costituire tra parete laterale e copertura, da verificare per ogni lato del fabbricato.

Nel caso di edifici a schiera o articolati in più corpi, disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno, si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

## VARIANTE

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m., e nei limiti del 5% della SLP realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.
- Sono altresì escluse del calcolo della slp le superfici per opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre solari, impianti per il teleriscaldamento e finalizzate al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione del Regolamento Edilizio. In caso di uso promiscuo di tali opere ai fini residenziali o quali accessori, devono comunque essere verificate anche gli ordinari criteri di esclusione dal computo della slp di cui ai punti precedenti.

### (V) – Volume degli edifici:

La volumetria degli edifici, da considerarsi ai fini del calcolo delle densità edilizie, si ricava moltiplicando la superficie (intesa come slp) dei singoli piani abitabili, compresa entro il perimetro delle pareti di chiusura, per le altezze interpiano -da soffitto a soffitto - compresi i corpi aggettanti chiusi e la parte di volume interrato eventualmente abitabile.

Sono esclusi dal computo del volume gli elementi non computati nella slp; sono altresì esclusi:

- i volumi tecnici e di servizio emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- le autorimesse, e i volumi di servizio sottostanti il piano abitato privi di caratteri di abitabilità;

Sono computati nei volumi i corpi scala di accesso ai vari piani a servizio di una singola unità immobiliare quando chiusi da muri perimetrali.

Ai fini del calcolo del volume fabbricabile, e della verifica degli indici urbanistici, ogni piano abitabile, comprese le mansarde, verrà considerato pari a mt 3,00 di altezza, indipendentemente dalla sua misura reale, e le solette di 30 cm di spessore.

Per i piani servizio quali cantine, autorimesse, centrali termiche e simili l'altezza interpiano, al fine di escluderli dal computo del volume, non dovrà superare i mt 2,50.

È consentito il trasferimento di volume secondo quanto precisato nelle presenti norme e nei criteri attuativi del Documento di Piano. Sono fatte salve le previsioni formulate dai piani attuativi in vigore.

### (H) – Altezza degli edifici

Per altezza delle costruzioni in superficie piana ed acclive si intende quella misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto compresa e all'intradosso dello sporto di gronda, misurata in ogni punto dello sviluppo dell'edificio.

Per edifici privi di sporto o coronamento è la misura reale calcolata fra il piano di spiccato e lo spigolo che si viene a costituire tra parete laterale e copertura, da verificare per ogni lato del fabbricato.

Nel caso di edifici a schiera o articolati in più corpi, disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno, si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.





## VIGENTE

Per piano di spiccato, o quota 0,00, in superficie piana si intende la quota stradale aumentata di 30 cm.  
Nel caso di superficie acclive si intende la quota del piano di campagna in corrispondenza del fronte a valle nel punto più basso.

### **(R) – Rapporto di copertura**

È il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ( $R = Sc \times Sf \times 100$ ).

### **(Dc) – Distanza dai confini di proprietà**

È la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Gli edifici residenziali di nuova costruzione, o l'ampliamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati a confine di diverse zone omogenee, purché le aree a confine siano della stessa proprietà.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50 (esclusi i canali di gronda).

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

### **(De) – Distanza tra edifici**

È la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata in perpendicolare fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio; si determina misurando la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti:

Centro Storico

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere

## VARIANTE

Per piano di spiccato, o quota 0,00, in superficie piana si intende la quota stradale aumentata di 30 cm.  
Nel caso di superficie acclive si intende la quota del piano di campagna in corrispondenza del fronte a valle nel punto più basso.

### **(R) – Rapporto di copertura**

È il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ( $R = Sc \times Sf \times 100$ ).

### **(Dc) – Distanza dai confini di proprietà**

È la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Gli edifici residenziali di nuova costruzione, o l'ampliamento di quelli esistenti, potranno essere realizzati a confine di diverse zone omogenee, purché le aree a confine siano della stessa proprietà.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

È ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50 (esclusi i canali di gronda).

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

### **(De) – Distanza tra edifici**

È la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata in perpendicolare fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio; si determina misurando la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti:

Centro Storico

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere





## VIGENTE

inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso di intervento di sopralzo, la distanza è quella preesistente, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

### Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente. In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

### Ambiti di Trasformazione

È prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

### **(Ds) – Distanza dalle strade**

È la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), 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 che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

### **Sp – Superficie permeabile:**

Si determina misurando in percentuale la superficie del lotto non interessata da edificazione anche sotterranea e lasciata allo stato naturale di permeabilità.

La Sp si determina in rapporto percentuale alla superficie fondiaria in base alla prescrizione di piano per l'area di intervento.

Per quanto riguarda i fabbricati di nuova realizzazione, la superficie fondiaria dovrà avere una percentuale di superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto auto se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento

## VARIANTE

inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso di intervento di sopralzo, la distanza è quella preesistente, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

### Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente. In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

### Ambiti di Trasformazione

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

### **(Ds) – Distanza dalle strade**

È la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), 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 che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

### **Sp – Superficie permeabile:**

Si determina misurando in percentuale la superficie del lotto non interessata da edificazione anche sotterranea e lasciata allo stato naturale di permeabilità.

La Sp si determina in rapporto percentuale alla superficie fondiaria in base alla prescrizione di piano per l'area di intervento.

Per quanto riguarda i fabbricati di nuova realizzazione, la superficie fondiaria dovrà avere una percentuale di superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto auto se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento



## VIGENTE

all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- Interventi di recupero di cui agli art. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444 e s.m.i.: residenziale di conferma dell'edificazione esistente (art. 8.2), residenziale consolidato (art. 8.3), residenziale di completamento con attuazione condizionata dalle norme geologiche (art. 8.4);

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **Ip - Indice di piantumazione**

È espresso in numero di piante per centinaia di mq. di superficie fondiaria.

### **Superficie minima**

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT, in assenza di diverse prescrizioni nel Regolamento Edilizio, Le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del PGT non potranno essere suddivise in altre aventi superficie lorda di pavimento minore di 45 mq.

Analogamente non potranno essere realizzati edifici residenziali di nuova costruzione aventi unità immobiliari di superficie lorda di pavimento minore di 45 mq.

### **Area di pertinenza**

Gli edifici esistenti, autorizzati con titolo edificatorio conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del PGT, sono vincolati alle aree che, nella dimensione e nella delimitazione, risultano di loro pertinenza negli atti di rilascio della concessione stessa.

Nei casi in cui le aree di pertinenza degli edifici esistenti non siano rilevabili dagli atti del titolo edificatori, saranno desunte da quelli catastali considerandole estese alle eventuali aree scoperte contigue appartenenti alla stessa proprietà del fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici stabiliti dal PGT.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti, individuate nel modo stabilito dai commi precedenti, sono vincolate d'ufficio alla volumetria degli edifici stessi dalla data di adozione del PGT; non possono quindi concorrere alla formazione di superficie fondiaria per nuove volumetrie da edificarsi da parte di operatori anche diversi dai proprietari degli edifici esistenti quando risultino cedute posteriormente alla data di adozione del PGT

L'idoneo titolo edificatorio viene rilasciato previa impegnativa di utilizzazione della densità edilizia (parziale o totale), che verrà trascritta in atto pubblico a spese dell'edificatore, onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.

## VARIANTE

all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- Interventi di recupero di cui agli art. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444 e s.m.i.: residenziale di conferma dell'edificazione esistente (art. 8.2), residenziale consolidato (art. 8.3), residenziale di completamento con attuazione condizionata dalle norme geologiche (art. 8.4);

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **Ip - Indice di piantumazione**

È espresso in numero di piante per centinaia di mq. di superficie fondiaria.

### **Superficie minima**

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT, in assenza di diverse prescrizioni nel Regolamento Edilizio, Le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione del PGT non potranno essere suddivise in altre aventi superficie lorda di pavimento minore di 45 mq.

Analogamente non potranno essere realizzati edifici residenziali di nuova costruzione aventi unità immobiliari di superficie lorda di pavimento minore di 45 mq.

### **Area di pertinenza**

Gli edifici esistenti, autorizzati con titolo edificatorio conforme alle disposizioni urbanistiche vigenti prima dell'adozione del PGT, sono vincolati alle aree che, nella dimensione e nella delimitazione, risultano di loro pertinenza negli atti di rilascio della concessione stessa.

Nei casi in cui le aree di pertinenza degli edifici esistenti non siano rilevabili dagli atti del titolo edificatori, saranno desunte da quelli catastali considerandole estese alle eventuali aree scoperte contigue appartenenti alla stessa proprietà del fabbricato fino a raggiungere il valore degli indici stabiliti dal PGT.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti, individuate nel modo stabilito dai commi precedenti, sono vincolate d'ufficio alla volumetria degli edifici stessi dalla data di adozione del PGT; non possono quindi concorrere alla formazione di superficie fondiaria per nuove volumetrie da edificarsi da parte di operatori anche diversi dai proprietari degli edifici esistenti quando risultino cedute posteriormente alla data di adozione del PGT

L'idoneo titolo edificatorio viene rilasciato previa impegnativa di utilizzazione della densità edilizia (parziale o totale), che verrà trascritta in atto pubblico a spese dell'edificatore, onde evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per il calcolo del volume edificabile.



## VIGENTE

La proprietà può variare la delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purché ne derivi un'area che, comprendendo la superficie coperta dagli edifici, formi una sola figura geometrica avente superficie sufficiente a soddisfare gli indici di edificabilità fondiaria del PGT.

La demolizione parziale degli edifici esistenti riduce la superficie fondiaria delle relative aree di pertinenza delle quantità risultanti dalla differenza tra la superficie totale originaria e quella occorrente per la volumetria dell'edificio conservato secondo gli indici di edificabilità del PGT. La demolizione totale rende edificabile l'area secondo gli indici di edificabilità del PGT.

### Area libera

Si considera libera un'area ineditata che non risulti stralciata, assentita o vincolata dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate, e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.

Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.

[omissis]

### 10 SISTEMA AMBIENTALE – AGRICOLO

Il Piano delle Regole individua il sistema ambientale agricolo entro il quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

Le funzioni compatibili sono precisate nei seguenti articoli

#### 10.1 Zona del sistema ambientale agricolo

La zona del sistema ambientale agricolo è finalizzata all'esercizio delle attività agricole e forestali, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo della silvicoltura e della agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

È incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

## VARIANTE

La proprietà può variare la delimitazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti purché ne derivi un'area che, comprendendo la superficie coperta dagli edifici, formi una sola figura geometrica avente superficie sufficiente a soddisfare gli indici di edificabilità fondiaria del PGT.

La demolizione parziale degli edifici esistenti riduce la superficie fondiaria delle relative aree di pertinenza delle quantità risultanti dalla differenza tra la superficie totale originaria e quella occorrente per la volumetria dell'edificio conservato secondo gli indici di edificabilità del PGT. La demolizione totale rende edificabile l'area secondo gli indici di edificabilità del PGT.

### Area libera

Si considera libera un'area ineditata che non risulti stralciata, assentita o vincolata dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate, e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.

Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.

[omissis]

### 10 SISTEMA AMBIENTALE – AGRICOLO

Il Piano delle Regole individua il sistema ambientale agricolo entro il quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

Le funzioni compatibili sono precisate nei seguenti articoli

#### 10.1 Zona del sistema ambientale agricolo

La zona del sistema ambientale agricolo è finalizzata all'esercizio delle attività agricole e forestali, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo della silvicoltura e della agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

È incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali, **che comunque non possono superare la superficie coperta di 20 mq.**



## VIGENTE

### 10.1.1 Interventi ammessi

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono determinati dalla legislazione regionale vigente e non possono superare i seguenti limiti:

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

H 5 mt  
Ds, Dc, De vedi art. 2

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

Al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della

## VARIANTE

### 10.1.1 Interventi ammessi

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono determinati dalla legislazione regionale vigente e non possono superare i seguenti limiti:

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

H 5 mt  
Ds, Dc, De vedi art. 2

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

Al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della



## VIGENTE

compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie sono fatte le normative vigenti e l'intervento è subordinato al parere dell'Ente gestore nelle forme previste dalla legge.

### 10.1.2 Criteri di intervento

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e

## VARIANTE

compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie sono fatte le normative vigenti e l'intervento è subordinato al parere dell'Ente gestore nelle forme previste dalla legge.

### 10.1.2 Criteri di intervento

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e



## VIGENTE

funzionanti.

Non sono ammesse recinzioni nelle aree agricole e forestali.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

### **10.1.3 Soggetti aventi titolo ad edificare.**

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, fatto salvo quanto precisato agli articoli successivi ai sensi dell'articolo 62 della l.r.12/2005, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05.

### **10.1.4 Piccoli fabbricati strumentali alla attività agricola.**

Nelle aree destinate all'agricoltura, è ammessa inoltre la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio da parte dei proprietari residenti anche se non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005, finalizzati esclusivamente alla manutenzione delle aree agricole e all'esercizio di una attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare. Questi edifici dovranno avere una altezza media massima di interpiano non superiore a 2,50 m e un volume non superiore a 100 mc e non potranno avere caratteri di abitabilità e in fase di intervento dovrà essere depositato e trascritto un atto riportante il vincolo di destinazione a fabbricato strumentale rurale.

I fabbricati potranno essere realizzati esclusivamente su fondi destinati a prato aventi estensione non inferiore a 0,2 ha risultanti dalla consistenza catastale al 1 gennaio 2009 e non già asserviti ad altre edificazioni a destinazione agricola e non.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di convenzione che preveda il mantenimento, a propria cura e spese, delle aree prative individuate di cui al comma precedente per anni 15.

In sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato ai fabbricati accessori destinati totalmente o parzialmente a stalla o piccoli allevamenti di animali da cortile, potranno essere imposte maggiori distanze rispetto alle minime previste dalle regolamentazioni edilizie e igieniche, avendo riguardo alle specifiche condizioni localizzative, all'orientamento dei venti dominanti, alla situazione geomorfologica.

## VARIANTE

funzionanti.

Non sono ammesse recinzioni nelle aree agricole e forestali.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

### **10.1.3 Soggetti aventi titolo ad edificare.**

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, fatto salvo quanto precisato agli articoli successivi ai sensi dell'articolo 62 della l.r.12/2005, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05.

### **10.1.4 Piccoli fabbricati strumentali alla attività agricola.**

Nelle aree destinate all'agricoltura, è ammessa inoltre la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio da parte dei proprietari **residenti** anche se non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005, finalizzati esclusivamente alla manutenzione delle aree agricole e all'esercizio di una attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare. Questi edifici dovranno avere una altezza **media** massima di interpiano non superiore a **2,50 m** **3,00 m** e un volume non superiore a 100 mc e non potranno avere caratteri di abitabilità e in fase di intervento dovrà essere depositato e trascritto un atto riportante il vincolo di destinazione a fabbricato strumentale rurale **e il vincolo di asservimento del terreno di cui risulta strumentale. È prescritto comunque il rispetto delle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati adiacenti, oltre che di ogni vincolo presente in sito, compresa la fattibilità geologica.**

I fabbricati potranno essere realizzati esclusivamente su fondi destinati a prato aventi estensione non inferiore a 0,2 ha, **anche non contigui**, risultanti dalla consistenza catastale al 1 gennaio 2009 e non già asserviti ad altre edificazioni a destinazione agricola e non. **Per prato si intende sia la situazione di fatto in sito sia quella catastale derivante da visura.**

L'edificazione è subordinata alla presentazione di convenzione che preveda il mantenimento, a propria cura e spese, delle aree prative individuate di cui al comma precedente per anni 15.

In sede di rilascio di permesso di costruire convenzionato ai fabbricati accessori destinati totalmente o parzialmente a stalla o piccoli allevamenti di animali da cortile, potranno essere imposte maggiori distanze rispetto alle minime previste dalle regolamentazioni edilizie e igieniche, avendo riguardo alle specifiche condizioni localizzative, all'orientamento dei venti dominanti, alla situazione geomorfologica, **comunque**



## VIGENTE

La realizzazione e le caratteristiche architettoniche di tali piccoli fabbricati sono comunque subordinati alla verifica di ammissibilità sotto il profilo idrogeologico, di impatto ambientale e paesaggistico e devono seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte nelle linee guida per gli interventi sugli edifici di valore storico-culturale e, per quanto possibile in relazione alle specificità funzionali, le indicazioni di cui al successivo art. 10.3. Non è ammessa la realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.

La realizzazione dei fabbricati è autorizzata una-tantum ed è onerosa. In caso di uso improprio o mancato rispetto dei termini della convenzione è disposta d'ufficio la demolizione, con oneri a carico della proprietà, o l'acquisizione al patrimonio comunale.

Per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie sono fatte le normative vigenti e l'intervento è subordinato al parere dell'Ente gestore nelle forme previste dalla legge.

### **10.1.5 Edifici in area agricola ambientale non connessi all'agricoltura.**

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli.

Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per tali edifici gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo IV delle presenti NTA, con apposita schedatura.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopraddetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento, secondo le indicazioni della specifica schedatura del censimento dei fabbricati in zona rurale.

## VARIANTE

**con un minimo di 50 m dai fabbricati adiacenti residenziali o con permanenza di persone.**

La realizzazione e le caratteristiche architettoniche di tali piccoli fabbricati sono comunque subordinati alla verifica di ammissibilità sotto il profilo idrogeologico, di impatto ambientale e paesaggistico e devono seguire le caratteristiche tipologiche e costruttive descritte nelle linee guida per gli interventi sugli edifici di valore storico-culturale e, per quanto possibile in relazione alle specificità funzionali, le indicazioni di cui al successivo art. 10.3. Non è ammessa la realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.

La realizzazione dei fabbricati è autorizzata una-tantum ed è onerosa. In caso di uso improprio o mancato rispetto dei termini della convenzione è disposta d'ufficio la demolizione, con oneri a carico della proprietà, o l'acquisizione al patrimonio comunale.

Per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie sono fatte **salve** le normative vigenti e l'intervento è subordinato al parere dell'Ente gestore nelle forme previste dalla legge.

**Per gli interventi di cui al presente articolo sono prescritti i seguenti materiali:**

- **murature lapidee con finitura rasopietra o legno;**
- **coperture con struttura in legno;**
- **manto di copertura esclusivamente in cotto o tegole con effetto simil-coppo;**
- **serramenti in legno.**

**È prescritto inoltre che gli stessi fabbricati, in tema di impianti, siano dotati esclusivamente di impianto elettrico.**

### **10.1.5 Edifici in area agricola ambientale non connessi all'agricoltura.**

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli.

Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione **della variante n. 1** del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per tali edifici gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo IV delle presenti NTA, con apposita schedatura.

**Si specifica che nel caso di catalogazione anche nella schedatura dei centri storici, prevalgono per gli edifici le prescrizioni di cui al centro storico.**

Per gli edifici non compresi tra quelli sopraddetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento, secondo le indicazioni della specifica schedatura del censimento dei fabbricati in zona rurale.





## VIGENTE

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere adeguate sistemazioni a prato e arboree nell'area di intervento attivando nel contempo la manutenzione dei tracciati agrosilvopastorali.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale del territorio.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli isolati dismessi, per i quali deve essere dimostrata la dismissione da almeno un triennio, è a titolo oneroso e subordinato a permesso di costruzione convenzionato oltre all'eventuale reperimento di aree di parcheggio pertinenziale e servizi (o l'eventuale loro monetizzazione). I permessi sugli edifici non connessi all'agricoltura di cui al presente articolo possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005. La convenzione dovrà individuare aree prative ed accessorie per una superficie non inferiore a 10 volte la superficie coperta dell'intervento con l'impegno del proponente di mantenimento, a propria cura e spese, per una durata minima di anni 15.

### **10.2 Disciplina dell'agriturismo**

Nelle zone del sistema ambientale-agricolo è ammessa l'attività agrituristica.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita attraverso interventi sugli edifici esistenti nel rispetto della legislazione vigente in materia e, se ricadenti nel perimetro del parco, delle norme del PTC del Parco Regionale delle Orobie.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della accessibilità esistente e di progetto.

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 20% del volume esistente, per un massimo di 60 mc una-tantum, finalizzati al recupero ai fini igienico-sanitari e all'efficienza dell'esercizio.

Sono esclusi gli ampliamenti per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.

## VARIANTE

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere adeguate sistemazioni a prato e arboree nell'area di intervento attivando nel contempo la manutenzione dei tracciati agrosilvopastorali.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale del territorio.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli isolati dismessi, per i quali deve essere dimostrata la dismissione da almeno un triennio, è a titolo oneroso e subordinato a permesso di costruzione convenzionato oltre all'eventuale reperimento di aree di parcheggio pertinenziale e servizi (o l'eventuale loro monetizzazione). I permessi sugli edifici non connessi all'agricoltura di cui al presente articolo possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005. La convenzione dovrà individuare aree prative ed accessorie per una superficie non inferiore a 10 volte la superficie coperta dell'intervento con l'impegno del proponente di mantenimento, a propria cura e spese, per una durata minima di anni 15.

### **10.2 Disciplina dell'agriturismo**

Nelle zone del sistema ambientale-agricolo è ammessa l'attività agrituristica.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita attraverso interventi sugli edifici esistenti nel rispetto della legislazione vigente in materia e, se ricadenti nel perimetro del parco, delle norme del PTC del Parco Regionale delle Orobie.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della accessibilità esistente e di progetto.

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 20% del volume esistente, per un massimo di 60 mc una-tantum, finalizzati al recupero ai fini igienico-sanitari e all'efficienza dell'esercizio.

Sono esclusi gli ampliamenti per i fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.



## VIGENTE

### 10.3 Modalità di intervento sugli edifici isolati non più agricoli

Gli interventi ammessi sono regolati dal catalogo allegato al presente PGT.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a - Dovrà essere conservato l'impianto urbanistico originario basato sul rapporto tra edificio ed area di pertinenza non modificando il rapporto reciproco (distanze e volumi) con quelli esistenti.

b - Dovrà essere rispettata la conformazione planivolumetrica degli edifici, in particolare il sedime, l'altezza in gronda, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto, la dimensione e la forma delle aperture, ed infine l'impianto strutturale.

c - Sono vietati elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica di questi edifici. Gli sporti delle coperture non dovranno superare il limite massimo di 50 cm.

d - Non è ammessa la chiusura di portici a piano terra, l'eventuale chiusura di legnaie o vani aperti al primo piano potrà essere effettuata esclusivamente con pareti in legno color naturale poste sul filo interno del muro perimetrale lasciando in vista le strutture e gli elementi murari esistenti (la parete di tamponamento deve "correre" senza interruzioni all'interno di tali elementi). Il Comune potrà valutare più opportuno il recupero di volumi equivalenti a quelli ricavati da tali chiusure con la formazione di nuovi corpi di fabbrica ad integrazione e completamento delle sagome esistenti. Ogni intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruzione convenzionato ed è titolo oneroso in relazione all'incremento ottenuto (da sommarsi agli altri oneri già previsti ai precedenti articoli).

e - Le logge ed i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici utilizzando spazi analoghi preesistenti.

f - Nel restauro le altezze dei vari livelli dovranno di norma essere mantenute nelle quote originali, ed il pavimento del piano terreno sarà ad una quota non superiore a 10 cm. dal piano di campagna. Qualora ne risultassero, per i locali adibiti ad abitazioni, altezze medie inferiori a quelle stabilite dai vigenti regolamenti edilizi e di igiene, dovranno comunque essere assicurate condizioni idonee a garantire la salubrità anche in riferimento alla ventilazione, aerazione ed illuminazione, purché non venga superato il limite di altezza minima di m. 2,40, con un limite massimo al bordo esterno di m. 1,70 per i solai inclinati.

La superficie ventilante ed illuminante minima ammessa, ove non sia possibile procedere ad adeguamenti

## VARIANTE

### 10.3 Modalità di intervento sugli edifici isolati non più agricoli

Gli interventi ammessi sono regolati dal catalogo allegato al presente PGT.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a - Dovrà essere conservato l'impianto urbanistico originario basato sul rapporto tra edificio ed area di pertinenza non modificando il rapporto reciproco (distanze e volumi) con quelli esistenti.

b - Dovrà essere rispettata la conformazione planivolumetrica degli edifici, in particolare il sedime, l'altezza in gronda, l'andamento e la pendenza delle falde del tetto, la dimensione e la forma delle aperture, ed infine l'impianto strutturale.

c - Sono **vietati consentiti** elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, **soltanto previa valutazione favorevole della Commissione del Paesaggio**, in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica di questi edifici. Gli sporti delle coperture non dovranno superare il limite massimo di **50 cm 80 cm.**

d - Non è ammessa la chiusura di portici a piano terra, l'eventuale chiusura di legnaie o vani aperti al primo piano potrà essere effettuata esclusivamente con pareti in legno color naturale poste sul filo interno del muro perimetrale lasciando in vista le strutture e gli elementi murari esistenti (la parete di tamponamento deve "correre" senza interruzioni all'interno di tali elementi). Il Comune potrà valutare più opportuno il recupero di volumi equivalenti a quelli ricavati da tali chiusure con la formazione di nuovi corpi di fabbrica ad integrazione e completamento delle sagome esistenti. Ogni intervento di ampliamento è soggetto a permesso di costruzione convenzionato ed è titolo oneroso in relazione all'incremento ottenuto (da sommarsi agli altri oneri già previsti ai precedenti articoli).

e - Le logge ed i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici utilizzando spazi analoghi preesistenti. **È possibile prevedere porticati o incrementare la superficie di quelli esistenti, se finalizzati alla valorizzazione dell'immobile e nel rispetto delle distanze da fabbricati, strade e confini, soltanto previa valutazione favorevole della Commissione del Paesaggio che si esprime sulla coerenza progettuale della nuova conformazione architettonica. Tali aggiunte non potranno in ogni caso superare il 30% della superficie coperta con il massimo di 30 mq.**

f - Nel restauro le altezze dei vari livelli dovranno di norma essere mantenute nelle quote originali, ed il pavimento del piano terreno sarà ad una quota non superiore a 10 cm. dal piano di campagna. Qualora ne risultassero, per i locali adibiti ad abitazioni, altezze medie inferiori a quelle stabilite dai vigenti regolamenti edilizi e di igiene, dovranno comunque essere assicurate condizioni idonee a garantire la salubrità anche in riferimento alla ventilazione, aerazione ed illuminazione, purché non venga superato il limite di altezza minima di m. 2,40, con un limite massimo al bordo esterno di m. 1,70 per i solai inclinati.

La superficie ventilante ed illuminante minima ammessa, ove non sia possibile procedere ad adeguamenti



## VIGENTE

potrà essere ridotta a 1/15 della superficie del locale servito.

g - Per l'inserimento degli impianti igienico-sanitari, al fine di non gravare con un numero eccessivo di aperture sul rapporto fra queste e le superfici delle facciate, saranno consentite anche soluzioni basate su impianti di illuminazione e ventilazione artificiale, secondo le indicazioni del D.M. 05/07/1975.

h - Non saranno ammesse recinzioni di alcun tipo, e le aree di pertinenza dovranno risultare libere con mantenimento del paesaggio agricolo esistente (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, etc.).

i - I materiali da impiegare saranno i seguenti:

- murature esterne in pietra faccia a vista o intonacate a civile e tinteggiate, senza utilizzo di colori primari, escludendosi la realizzazione di graffiati o similari, e l'applicazione di rivestimenti di ogni tipo quale mattonelle, pietre e porfidi, lastre di cemento, etc; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con facciate in legno color naturale a vista.
- la struttura del tetto sarà realizzata con la stessa tecnica di quella esistente, ed in particolare con orditura tradizionale in legno, utilizzando essenze tipiche del luogo (abete e larice), possibilmente non spigolato, e le testate dei cantonali e dei correnti spogeranno dal perimetro dell'edificio non oltre 50 cm sagomate secondo i modelli tradizionali;
- il manto di copertura sarà in coppi di laterizio o in lastre in ardesia, escludendosi l'utilizzo di tegole marsigliesi e di coppi in cemento; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con coperture in scandole di legno o a tetto verde; è ammesso il manto di copertura in lamiera color "testa di moro" ove indicato nella specifica scheda;
- i solai saranno realizzati con la stessa tecnica di quelli esistenti, laddove siano da rifare, con conservazione delle eventuali volte per i locali in cui esistono;
- le lattonerie di ogni genere saranno in rame;
- le chiusure esterne di vani porta e finestra avranno infissi con scuri, ad una o due ante, realizzati in legno colore naturale, escludendosi l'utilizzo di plastica, alluminio anodizzato o brunito o naturale, ferro zincato a vista, ed avvolgibili di qualsiasi materiale;
- i portoni per strutture di servizio saranno in legno come sopra;
- le inferriate di sicurezza per le aperture del piano terreno saranno realizzate in ferro, verniciate color grafite, ed improntate alla massima semplicità nel rispetto dei disegni tradizionali;
- i comignoli saranno realizzati in pietra a vista, o intonacati, escludendosi l'impiego di tipi in cemento, fibrocemento o similari, e di cappelli alettati;

## VARIANTE

potrà essere ridotta a 1/15 della superficie del locale servito.

g - Per l'inserimento degli impianti igienico-sanitari, al fine di non gravare con un numero eccessivo di aperture sul rapporto fra queste e le superfici delle facciate, saranno consentite anche soluzioni basate su impianti di illuminazione e ventilazione artificiale, secondo le indicazioni del D.M. 05/07/1975.

h - Non saranno ammesse recinzioni di alcun tipo, e le aree di pertinenza dovranno risultare libere con mantenimento del paesaggio agricolo esistente (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, etc.).

i - I materiali da impiegare saranno i seguenti:

- murature esterne in pietra faccia a vista o intonacate a civile e tinteggiate, senza utilizzo di colori primari, escludendosi la realizzazione di graffiati o similari, e l'applicazione di rivestimenti di ogni tipo quale mattonelle, pietre e porfidi, lastre di cemento, etc; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con facciate in legno color naturale a vista.
- la struttura del tetto sarà realizzata con la stessa tecnica di quella esistente, ed in particolare con orditura tradizionale in legno, utilizzando essenze tipiche del luogo (abete e larice), possibilmente non spigolato, e le testate dei cantonali e dei correnti spogeranno dal perimetro dell'edificio non oltre 50 cm sagomate secondo i modelli tradizionali;
- il manto di copertura sarà **realizzabile esclusivamente** in coppi di laterizio o in lastre in ardesia **o in tegole con effetto simil-coppo in laterizio evitando finiture antichizzate**, ~~escludendosi l'utilizzo di tegole marsigliesi e di coppi in cemento~~; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con coperture in scandole di legno o a tetto verde; è ammesso il manto di copertura in lamiera color "testa di moro" ove indicato nella specifica scheda;
- i solai saranno realizzati con la stessa tecnica di quelli esistenti, laddove siano da rifare, con conservazione delle eventuali volte per i locali in cui esistono;
- le lattonerie di ogni genere saranno in rame;
- le chiusure esterne di vani porta e finestra avranno infissi con scuri, ad una o due ante, realizzati in legno colore naturale, escludendosi l'utilizzo di plastica, alluminio anodizzato o brunito o naturale, ferro zincato a vista, ed avvolgibili di qualsiasi materiale;
- i portoni per strutture di servizio saranno in legno come sopra;
- le inferriate di sicurezza per le aperture del piano terreno saranno realizzate in ferro, verniciate color grafite, ed improntate alla massima semplicità nel rispetto dei disegni tradizionali;
- i comignoli saranno realizzati in pietra a vista, o intonacati, escludendosi l'impiego di tipi in cemento, fibrocemento o similari, e di cappelli alettati;



## VIGENTE

- le soglie saranno realizzate in pietra naturale, e così dicasi per i davanzali delle finestre che meglio, secondo la tradizione, potrebbero essere omessi;
- le pavimentazioni esterne saranno realizzate in cotto, ciottoli o pietra naturale, escludendosi cemento, ceramica e graniti di ogni genere.

[omissis]

### 13 STRADE E PERCORSI, FASCE DI RISPETTO

#### 13.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Viabilità e spazi ad essa connessi con individuazione dei limiti di inedificabilità.

Ad esclusione della viabilità nelle zone dei centri e nuclei storici, per la quale la larghezza verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente, la larghezza minima delle strade pubbliche in tutto il territorio comunale dovrà essere di mt 5,00.

In caso di fabbricazione prospiciente strade esistenti di larghezza inferiore a mt 5,00 il confine di proprietà dovrà essere arretrato dalla mezzera della strada di almeno mt 2,50. In tutti i casi suddetti la cessione e sistemazione della superficie risultante avverrà senza alcun onere per il Comune in quanto considerate opere di urbanizzazione primaria.

Sono consentite, o richieste dal Comune, misure minori per la viabilità di distribuzione interna a carattere privato anche per più edifici.

Nelle fasce di rispetto stradale, determinate da limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni se non per attrezzature connesse alla viabilità stessa come impianti di distribuzione del carburante, purché a titolo precario, ed inoltre opere e manufatti per l'erogazione generale di acqua, gas, energia elettrica e similari.

Il limite di inedificabilità assume i valori che si desumono dal nuovo codice della strada ed in particolare dal D.P.R. 16/12/1992 n° 485 e successive modificazioni.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto potranno essere conteggiate ai fini del computo degli indici edilizi qualora ciò sia previsto nelle tavole del PGT.

L'edificazione consentita in fregio ai tracciati della viabilità principale (strade provinciali) non potrà avere su dette arterie altri sbocchi - immissioni di strade pubbliche o private o accessi privati - oltre quelli già esistenti o indicati in PGT, salvo speciale autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, e

## VARIANTE

- le soglie saranno realizzate in pietra naturale, e così dicasi per i davanzali delle finestre che meglio, secondo la tradizione, potrebbero essere omessi;
- le pavimentazioni esterne saranno realizzate in cotto, ciottoli o pietra naturale, escludendosi cemento, ceramica e graniti di ogni genere.

[omissis]

### 13 STRADE E PERCORSI, FASCE DI RISPETTO

#### 13.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Viabilità e spazi ad essa connessi con individuazione dei limiti di inedificabilità.

Ad esclusione della viabilità nelle zone dei centri e nuclei storici, per la quale la larghezza verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente, la larghezza minima delle strade pubbliche in tutto il territorio comunale dovrà essere di mt 5,00.

In caso di fabbricazione prospiciente strade esistenti di larghezza inferiore a mt 5,00 il confine di proprietà dovrà essere arretrato dalla mezzera della strada di almeno mt 2,50. In tutti i casi suddetti la cessione e sistemazione della superficie risultante avverrà senza alcun onere per il Comune in quanto considerate opere di urbanizzazione primaria.

Sono consentite, o richieste dal Comune, misure minori per la viabilità di distribuzione interna a carattere privato anche per più edifici.

Nelle fasce di rispetto stradale, determinate da limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni se non per attrezzature connesse alla viabilità stessa come impianti di distribuzione del carburante, purché a titolo precario, ed inoltre opere e manufatti per l'erogazione generale di acqua, gas, energia elettrica e similari.

Il limite di inedificabilità assume i valori che si desumono dal nuovo codice della strada ed in particolare dal D.P.R. 16/12/1992 n° 485 e successive modificazioni.

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto potranno essere conteggiate ai fini del computo degli indici edilizi qualora ciò sia previsto nelle tavole del PGT.

L'edificazione consentita in fregio ai tracciati della viabilità principale (strade provinciali) non potrà avere su dette arterie altri sbocchi - immissioni di strade pubbliche o private o accessi privati - oltre quelli già esistenti o indicati in PGT, salvo speciale autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, e



## VIGENTE

qualora il Comune non ritenga che ciò pregiudichi la funzionalità della viabilità.

### **13.2 Percorsi pedonali aperti al pubblico**

Il PGT individua i percorsi pedonali aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

### **13.3 Indirizzi per i percorsi agro-silvo- pastorali**

Le strade agro-silvo-pastorali sono infrastrutture finalizzate ad un utilizzo prevalente di tipo agro-silvo-pastorale, non sono adibite al pubblico transito e non sono soggette alle norme del codice della strada.

Esse collegano aziende agro-silvo-pastorali alla rete delle strade comunali, vicinali e consorziali; su di esse il transito è soggetto alle norme di uno specifico regolamento approvato dal Comune di Oltressenda Alta.

Le piste forestali sono infrastrutture temporanee, a funzionalità limitata, realizzate solo per l'esecuzione di specifici lavori forestali, bonifiche fito-sanitarie, sistemazioni idraulico-agrario-forestali e opere di difesa del suolo.

Queste piste hanno un utilizzo limitato nel tempo in funzione degli interventi da realizzarsi nell'area servita dalla pista, per cui il tracciato dovrà in ogni caso essere ripristinato al termine dei lavori.

La possibilità di aperture di nuove strade agro-silvo-pastorali è strettamente limitata ai casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità di utilizzare, anche con eventuali modesti adeguamenti, la viabilità esistente ai fini della gestione agro-silvo-pastorale del territorio comunale.

## VARIANTE

qualora il Comune non ritenga che ciò pregiudichi la funzionalità della viabilità.

**Le infrastrutture per la viabilità assoggettate al presente articolo ed al relativo regime di distanze, a miglior dettaglio rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche 5.1A – 5.1B – 5.1C e fatte comunque salve maggiori distanze di rispetto ivi contenute, sono quelle rappresentate graficamente nella tavola 4.1 (strade a carattere urbano, strade a carattere extraurbano e piste agro-silvo-pastorali).**

### **13.2 Percorsi pedonali aperti al pubblico**

Il PGT individua i percorsi pedonali aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

### **13.3 Indirizzi per i percorsi agro-silvo-pastorali**

Le strade agro-silvo-pastorali sono infrastrutture finalizzate ad un utilizzo prevalente di tipo agro-silvo-pastorale, non sono adibite al pubblico transito e non sono soggette alle norme del codice della strada.

Esse collegano aziende agro-silvo-pastorali alla rete delle strade comunali, vicinali e consorziali; su di esse il transito è soggetto alle norme di uno specifico regolamento approvato dal Comune di Oltressenda Alta.

Le piste forestali sono infrastrutture temporanee, a funzionalità limitata, realizzate solo per l'esecuzione di specifici lavori forestali, bonifiche fito-sanitarie, sistemazioni idraulico-agrario-forestali e opere di difesa del suolo.

Queste piste hanno un utilizzo limitato nel tempo in funzione degli interventi da realizzarsi nell'area servita dalla pista, per cui il tracciato dovrà in ogni caso essere ripristinato al termine dei lavori.

La possibilità di aperture di nuove strade agro-silvo-pastorali è strettamente limitata ai casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità di utilizzare, anche con eventuali modesti adeguamenti, la viabilità esistente ai fini della gestione agro-silvo-pastorale del territorio comunale.



## VIGENTE

Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia per la realizzazione di nuove strade è subordinato al versamento di congrue garanzie finanziarie o assicurative a garanzia del rispetto degli obblighi previsti dalle relative norme.

Ad esclusione delle strade provvisorie di cantiere il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- armonizzazione con percorsi storicamente consolidati o con andamenti naturali del terreno;
- minimizzazione dell'impatto paesaggistico, ambientale e idrogeologico;
- efficacia nei confronti delle attività di pulizia e manutenzione dell'area boschiva, della difesa o bonifica nei confronti di attacchi parassitari, della difesa antincendio, della manutenzione dei pascoli e in generale per l'esercizio dell'alpeggio.

Il PGT rinvia ad uno specifico regolamento, da redigersi ai sensi della legislazione regionale vigente, i seguenti aspetti, tra gli altri, riguardanti la viabilità agrosilvopastorale:

- Requisiti dei soggetti ammessi alla realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Modalità di presentazione delle istanze e rilascio di autorizzazione;
- Criteri costruttivi generali e particolari per la realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Soggetti gestori;
- Oneri manutentivi modalità di ripartizione degli stessi.

Fatta salva la preventiva acquisizione delle necessarie autorizzazioni la realizzazione, gestione e manutenzione di nuova viabilità agro-silvo pastorale da parte di imprenditori agricoli o consorzi di privati, è subordinata alla sottoscrizione da parte di tutti i proprietari delle aree interessate dal percorso e/o proponenti l'iniziativa, di apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Oltressenda Alta che dovrà contenere idonee garanzie finanziarie e i seguenti elementi:

- asservimento agli immobili dell'azienda agricola o del consorzio proponente;
- impegno all'esercizio del presidio territoriale mediante operazioni agronomico-forestali di mantenimento, miglioramento o modifica del fondo con le seguenti modalità:

Nel caso di boschi vanno effettuate tutte le operazioni selvicolturali tipiche della selvicoltura naturalistica con priorità per i tagli fitosanitari, i tagli di diradamento in fustaia, di conversione nei cedui e le ripuliture del sottobosco di rovo infestante.

Nel caso dei prati e dei pascoli, vanno effettuate tutte le operazioni agronomiche di gestione del prato e

## VARIANTE

Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia per la realizzazione di nuove strade è subordinato al versamento di congrue garanzie finanziarie o assicurative a garanzia del rispetto degli obblighi previsti dalle relative norme.

Ad esclusione delle strade provvisorie di cantiere il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- armonizzazione con percorsi storicamente consolidati o con andamenti naturali del terreno;
- minimizzazione dell'impatto paesaggistico, ambientale e idrogeologico;
- efficacia nei confronti delle attività di pulizia e manutenzione dell'area boschiva, della difesa o bonifica nei confronti di attacchi parassitari, della difesa antincendio, della manutenzione dei pascoli e in generale per l'esercizio dell'alpeggio.

Il PGT rinvia ad uno specifico regolamento, da redigersi ai sensi della legislazione regionale vigente, i seguenti aspetti, tra gli altri, riguardanti la viabilità agrosilvopastorale:

- Requisiti dei soggetti ammessi alla realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Modalità di presentazione delle istanze e rilascio di autorizzazione;
- Criteri costruttivi generali e particolari per la realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Soggetti gestori;
- Oneri manutentivi modalità di ripartizione degli stessi.

Fatta salva la preventiva acquisizione delle necessarie autorizzazioni la realizzazione, gestione e manutenzione di nuova viabilità agro-silvo pastorale da parte di imprenditori agricoli o consorzi di privati, è subordinata alla sottoscrizione da parte di tutti i proprietari delle aree interessate dal percorso e/o proponenti l'iniziativa, di apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Oltressenda Alta che dovrà contenere idonee garanzie finanziarie e i seguenti elementi:

- asservimento agli immobili dell'azienda agricola o del consorzio proponente;
- impegno all'esercizio del presidio territoriale mediante operazioni agronomico-forestali di mantenimento, miglioramento o modifica del fondo con le seguenti modalità:

Nel caso di boschi vanno effettuate tutte le operazioni selvicolturali tipiche della selvicoltura naturalistica con priorità per i tagli fitosanitari, i tagli di diradamento in fustaia, di conversione nei cedui e le ripuliture del sottobosco di rovo infestante.

Nel caso dei prati e dei pascoli, vanno effettuate tutte le operazioni agronomiche di gestione del prato e



## VIGENTE

del pascolo (sfalcio, letamazioni).

Nel caso di incolti forestali dovranno essere adottate tutte le pratiche (tagli fitosanitari, tagli di selezione, rinfoltimenti) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo in bosco, nel rispetto delle successioni ecologiche in atto.

Nel caso di incolti prato-pascolivi dovranno essere adottate tutte le pratiche agronomiche (sfalcio) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo a prato.

Mantenimento in esercizio dei percorsi minori esistenti.

Le strade agro-silvo-pastorali non sono soggette a pubblico transito devono essere chiuse con idonea barriera munita di chiave; la barriera dovrà comunque consentire il transito pedonale in condizioni di sicurezza. Il transito è consentito solamente ai proprietari e affittuari degli immobili serviti dalla strada e, nei casi di strade di privati dichiarate di "pubblica utilità", ai proprietari dell'infrastruttura, nonché al soggetto gestore ove diverso da quelli precedentemente indicati.

Il Regolamento stabilirà nel dettaglio le modalità con cui regolamentare il transito e le eventuali deroghe.

### **13.4 Aree per la sosta privata aperta al pubblico in ambito di Parco**

Il PGT individua, al terminale dei percorsi di accesso alle aree agricole naturalistiche del parco piccole aree per la sosta privata aperta al pubblico, da rendersi accessibili per garantire la sicurezza di fruizione dei percorsi e la funzionalità delle attività agro-silvo-pastorali.

Tali aree non potranno essere recintate o chiuse alla fruizione e dovranno essere sistemate secondo modalità compatibili con i caratteri naturalistici e idrogeologici dell'area.

La localizzazione del PGT è di carattere indicativo, le aree potranno essere modificate in termini di perimetro e ubicate diversamente per un migliore inserimento ambientale purché ne venga fatta salva l'efficienza come punto di "scambio" verso i percorsi di fruizione e gli ambiti agrosilvopastorali.

Le aree di sosta non potranno essere ubicate nell'area di captazione delle sorgenti idropotabili.

La manutenzione delle aree è a carico dei privati.

[omissis]

## 14 DECORO AMBIENTALE

### **14.1 Prescrizioni generali per gli interventi**

## VARIANTE

del pascolo (sfalcio, letamazioni).

Nel caso di incolti forestali dovranno essere adottate tutte le pratiche (tagli fitosanitari, tagli di selezione, rinfoltimenti) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo in bosco, nel rispetto delle successioni ecologiche in atto.

Nel caso di incolti prato-pascolivi dovranno essere adottate tutte le pratiche agronomiche (sfalcio) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo a prato.

Mantenimento in esercizio dei percorsi minori esistenti.

Le strade agro-silvo-pastorali non sono soggette a pubblico transito devono essere chiuse con idonea barriera munita di chiave; la barriera dovrà comunque consentire il transito pedonale in condizioni di sicurezza. Il transito è consentito solamente ai proprietari e affittuari degli immobili serviti dalla strada e, nei casi di strade di privati dichiarate di "pubblica utilità", ai proprietari dell'infrastruttura, nonché al soggetto gestore ove diverso da quelli precedentemente indicati.

Il Regolamento stabilirà nel dettaglio le modalità con cui regolamentare il transito e le eventuali deroghe.

### **13.4 Aree per la sosta privata aperta al pubblico in ambito di Parco**

Il PGT individua, al terminale dei percorsi di accesso alle aree agricole naturalistiche del parco piccole aree per la sosta privata aperta al pubblico, da rendersi accessibili per garantire la sicurezza di fruizione dei percorsi e la funzionalità delle attività agro-silvo-pastorali.

Tali aree non potranno essere recintate o chiuse alla fruizione e dovranno essere sistemate secondo modalità compatibili con i caratteri naturalistici e idrogeologici dell'area.

La localizzazione del PGT è di carattere indicativo, le aree potranno essere modificate in termini di perimetro e ubicate diversamente per un migliore inserimento ambientale purché ne venga fatta salva l'efficienza come punto di "scambio" verso i percorsi di fruizione e gli ambiti agrosilvopastorali.

Le aree di sosta non potranno essere ubicate nell'area di captazione delle sorgenti idropotabili.

La manutenzione delle aree è a carico dei privati.

[omissis]

## 14 DECORO AMBIENTALE

### **14.1 Prescrizioni generali per gli interventi**





## VIGENTE

### 14.1.1 Prescrizioni edilizie

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento.

#### 14.1.1.1 Facciate

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare per le finiture di facciata ed i relativi colori, che prima dell'inizio dei lavori dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In caso di interventi in centro e nei nuclei storici, negli interventi conservativi (grado d'intervento 1 e 2) e negli interventi sugli edifici isolati classificati come restauro e risanamento conservativo, i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo ricorso alle tecniche realizzative tradizionali.

Nella definizione degli interventi gli operatori dovranno fare riferimento alle linee guida per gli interventi sugli edifici di valore storico-culturale predisposte dal Comune; tali linee guida individuano gli elementi tipici da conservare e le modalità di realizzazione di nuovi (aperture, misure e proporzioni, rapporti ottimali tra pieni e vuoti, ecc.), oltre a dettare prescrizioni sui materiali di finitura e sulla foggia degli elementi in pietra, legno o metallo.

Per tutti gli edifici compresi nel territorio comunale è vietato l'utilizzo di intonaci plastici o rivestimenti ceramici dei paramenti murari.

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali come pietra a vista o intonaci colorati in pasta (per gli interventi in centro storico) o tinteggiati, con colore da scegliersi entro la gamma che sarà definita in accordo con gli uffici comunali competenti, e comunque con finiture coerenti con il tessuto architettonico ed ambientale.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- gli edifici in cortina devono essere distinti per unità architettonica d'origine e non possono essere esteticamente unificati, neppure con colore, anche se appartenenti ad un unico proprietario;
- al contrario, l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato non può essere frazionata con interventi esterni parziali, anche se appartenenti a proprietari diversi;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sui fronti strada che all'interno delle corti nonché negli interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi,

## VARIANTE

### 14.1.1 Prescrizioni edilizie

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento.

#### 14.1.1.1 Facciate

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare per le finiture di facciata ed i relativi colori, che prima dell'inizio dei lavori dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In caso di interventi in centro e nei nuclei storici, negli interventi conservativi (grado d'intervento 1 e 2) e negli interventi sugli edifici isolati classificati come restauro e risanamento conservativo, i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo ricorso alle tecniche realizzative tradizionali.

Nella definizione degli interventi gli operatori dovranno fare riferimento alle linee guida per gli interventi sugli edifici di valore storico-culturale predisposte dal Comune; tali linee guida individuano gli elementi tipici da conservare e le modalità di realizzazione di nuovi (aperture, misure e proporzioni, rapporti ottimali tra pieni e vuoti, ecc.), oltre a dettare prescrizioni sui materiali di finitura e sulla foggia degli elementi in pietra, legno o metallo.

Per tutti gli edifici compresi nel territorio comunale è vietato l'utilizzo di intonaci plastici o rivestimenti ceramici dei paramenti murari.

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali come pietra a vista o intonaci colorati in pasta (per gli interventi in centro storico) o tinteggiati, con colore da scegliersi entro la gamma che sarà definita in accordo con gli uffici comunali competenti, e comunque con finiture coerenti con il tessuto architettonico ed ambientale.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- gli edifici in cortina devono essere distinti per unità architettonica d'origine e non possono essere esteticamente unificati, neppure con colore, anche se appartenenti ad un unico proprietario;
- al contrario, l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato non può essere frazionata con interventi esterni parziali, anche se appartenenti a proprietari diversi;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sui fronti strada che all'interno delle corti nonché negli interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi,



## VIGENTE

decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

- le facciate intonacate potranno essere scrostate, e lasciate come tali, solo se l'intonaco venga con validi motivi ritenuto elemento aggiunto in tempi successivi a coprire elementi decorativi (affreschi, fregi, graffiti, ecc.) o facciate preesistenti di pregio architettonico o storico;
- per le partiture di facciata e per le coperture non è ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista, la graniglia anche in sostituzione di elementi lapidei, le facciate continue, serramenti con vetrate specchianti, i serramenti in alluminio, i rivestimenti sintetici, lastre ondulate in fibrocemento o plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco e agli organi competenti per i provvedimenti di competenza, fermi restando gli obblighi previsti in merito dalle vigenti leggi speciali.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

### 14.1.1.2 Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la dimensione e tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base agli schemi e all'uso di materiali tipici delle costruzioni tradizionali.

Nel caso di necessità di incremento della superficie aeroilluminante, ove ammesso, il progetto dovrà privilegiare la formazione di nuove aperture di dimensioni consone a quelle della tradizione e alle caratteristiche dell'edificio invece di un ampliamento di quelle esistenti verso formati non coerenti con la tradizione della architettura montana.

### 14.1.1.3 Serramenti esterni

I serramenti esterni degli immobili ad uso residenziale dovranno essere realizzati in legno. I serramenti e gli scuri devono essere collocati al filo interno del paramento murario.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

## VARIANTE

decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

- le facciate intonacate potranno essere scrostate, e lasciate come tali, solo se l'intonaco venga con validi motivi ritenuto elemento aggiunto in tempi successivi a coprire elementi decorativi (affreschi, fregi, graffiti, ecc.) o facciate preesistenti di pregio architettonico o storico;
- per le partiture di facciata e per le coperture non è ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista, la graniglia anche in sostituzione di elementi lapidei, le facciate continue, serramenti con vetrate specchianti, **serramenti in alluminio**, i rivestimenti sintetici, lastre ondulate in fibrocemento o plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco e agli organi competenti per i provvedimenti di competenza, fermi restando gli obblighi previsti in merito dalle vigenti leggi speciali.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

### 14.1.1.2 Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la dimensione e tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base agli schemi e all'uso di materiali tipici delle costruzioni tradizionali.

Nel caso di necessità di incremento della superficie aeroilluminante, ove ammesso, il progetto dovrà privilegiare la formazione di nuove aperture di dimensioni consone a quelle della tradizione e alle caratteristiche dell'edificio invece di un ampliamento di quelle esistenti verso formati non coerenti con la tradizione della architettura montana.

### 14.1.1.3 Serramenti esterni

I serramenti esterni degli immobili ad uso residenziale dovranno essere realizzati in legno. **Sono consentiti materiali diversi solo con parere specifico favorevole della Commissione del Paesaggio**. I serramenti e gli scuri devono essere collocati al filo interno del paramento murario.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.



## VIGENTE

### 14.1.1.4 Tetti

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda. L'aggetto dello sporto dovrà seguire le dimensioni tradizionali dell'architettura montana bergamasca.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in laterizio, con esclusione delle tegole marsigliesi, lamiera o similari anche ad imitazione del coppo locale o lastre tradizionali in beole o altra pietra della tradizione bergamasca.

Negli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo (grado 1 e grado2) deve essere ripristinato il manto di copertura nella tipologia e con materiali assimilabili all'originale.

Nelle aree esterne al centro e ai nuclei storici e ad esclusione degli edifici rurali isolati catalogati, sono consentite coperture in fibrocemento con soluzioni che richiamino per forma e colori i tetti tradizionali in coppi di laterizio.

Per i nuovi interventi esterni al centro e ai nuclei storici sono ammessi manti di copertura in scandole di legno e coperture a tetto verde.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per la salvaguardia e il recupero del vecchio manto.

### 14.1.1.5 Aperture nei tetti

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, ove ammesso nelle presenti norme, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

### 14.1.1.6 Spazi scoperti

Gli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti dovranno essere pavimentati con le modalità e con i materiali indicati all'art 14.1.1.9; nel centro e nei nuclei storici nel contesto dell'intervento dovranno essere rimosse le pavimentazioni in cemento o asfalto e i moduli autobloccanti cementizi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.

Gli interventi sugli spazi esterni dovranno essere contestuali agli interventi sugli edifici; potranno anche

## VARIANTE

### 14.1.1.4 Tetti

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda. L'aggetto dello sporto dovrà seguire le dimensioni tradizionali dell'architettura montana bergamasca.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate. ~~con manto in laterizio, con esclusione delle tegole marsigliesi, lamiera o similari anche ad imitazione del coppo locale o lastre tradizionali in beole o altra pietra della tradizione bergamasca.~~

**Il manto di copertura sarà realizzabile esclusivamente in coppi di laterizio o in tegole con effetto simil-coppo.**

Negli edifici soggetti a restauro ~~e risanamento conservativo~~ (grado 1 ~~e grado2~~) deve essere ripristinato il manto di copertura nella tipologia e con materiali assimilabili all'originale.

Nelle aree esterne al centro e ai nuclei storici e ad esclusione degli edifici rurali isolati catalogati, sono consentite coperture in fibrocemento con soluzioni che richiamino per forma e colori i tetti tradizionali in coppi di laterizio.

Per i nuovi interventi esterni al centro e ai nuclei storici sono ammessi manti di copertura in scandole di legno e coperture a tetto verde.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per la salvaguardia e il recupero del vecchio manto.

### 14.1.1.5 Aperture nei tetti

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, ove ammesso nelle presenti norme, purché la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

### 14.1.1.6 Spazi scoperti

Gli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti **nel centro e nei nuclei storici** dovranno essere pavimentati con le modalità e con i materiali indicati all'art 14.1.1.9; nel centro e nei nuclei storici nel contesto dell'intervento dovranno essere rimosse le pavimentazioni in cemento o asfalto e i moduli autobloccanti cementizi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.

Gli interventi sugli spazi esterni dovranno essere contestuali agli interventi sugli edifici; potranno anche



## VIGENTE

essere effettuati in autonomia eventualmente a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.  
Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre le sistemazioni degli stessi secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

Sui percorsi pedonali previsti dal PGT verrà costituita servitù di pubblico transito. Tali percorsi sono considerati facenti parte integrante del sistema viario, pertanto essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati secondo le prescrizioni delle presenti norme. Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da percorsi pedonali è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito, con le modalità da convenire con l'Amministrazione.

I porticati esistenti aperti ad uso pubblico non possono essere chiusi. Le caratteristiche specifiche, per geometria e materiali da utilizzare, nella realizzazione di portici e di percorsi pedonali sono da concordarsi preventivamente con l'ufficio competente.

### *14.1.1.7 Recinzioni nei centri e nuclei storici*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni originali esistenti in muratura o in pietra devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Oltressenda Alta: lungo esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con muri in pietra a vista; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta.

### *14.1.1.8 Autorimesse*

È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati asserviti alla residenza, con esclusione degli edifici inseriti in grado 1 e degli spazi aperti soggetti a conservazione.

Le sagome di occupazione del suolo nonché la posizione degli accessi, delle eventuali rampe, dei dispositivi di aerazione e i materiali di finitura dovranno rispettare i caratteri storico-architettonici degli spazi in cui si vengono ad inserire, i rapporti con gli spazi antistanti, gli aspetti visuali, preservando la vegetazione di rilevante interesse.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica

## VARIANTE

essere effettuati in autonomia eventualmente a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.  
Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre le sistemazioni degli stessi secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

Sui percorsi pedonali previsti dal PGT verrà costituita servitù di pubblico transito. Tali percorsi sono considerati facenti parte integrante del sistema viario, pertanto essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati secondo le prescrizioni delle presenti norme. Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da percorsi pedonali è obbligatoria la formazione dei passaggi aperti al pubblico transito, con le modalità da convenire con l'Amministrazione.

I porticati esistenti aperti ad uso pubblico non possono essere chiusi. Le caratteristiche specifiche, per geometria e materiali da utilizzare, nella realizzazione di portici e di percorsi pedonali sono da concordarsi preventivamente con l'ufficio competente.

### *14.1.1.7 Recinzioni nei centri e nuclei storici*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni originali esistenti in muratura o in pietra devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Oltressenda Alta: lungo esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con muri in pietra a vista; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta.

### *14.1.1.8 Autorimesse*

È ammessa la realizzazione di parcheggi interrati asserviti alla residenza, con esclusione degli edifici inseriti in grado 1 e degli spazi aperti soggetti a conservazione.

Le sagome di occupazione del suolo nonché la posizione degli accessi, delle eventuali rampe, dei dispositivi di aerazione e i materiali di finitura dovranno rispettare i caratteri storico-architettonici degli spazi in cui si vengono ad inserire, i rapporti con gli spazi antistanti, gli aspetti visuali, preservando la vegetazione di rilevante interesse.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica



## VIGENTE

destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie.

### *14.1.1.9 Spazi pubblici scoperti nel centro e nuclei storici*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato o lastre in pietra;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in pietra a spacco (beola, luserna, ecc.);
- cordoli e scivoli: in pietra;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa.

Le superfici di usura delle pavimentazioni esterne, pubbliche o private, devono essere ordinariamente mantenute, ripristinate ed integrate.

Le aree a parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico in superficie dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dell'ufficio competente, per quanto concerne geometrie, caratteristiche delle pavimentazioni, materiali, piantumazioni, elementi di arredo e illuminazione.

### **14.2 Tutela delle aree a verde**

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde.

I progetti in attuazione del PGT dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto sulla base di un rilievo dettagliato del verde comprendente posizione e dimensioni delle alberature esistenti.

In particolare dovranno essere indicate le superfici a verde ed il loro trattamento ivi comprese le alberature esistenti e previste con le relative essenze, le pavimentazioni, il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo. Tali opere dovranno armonizzarsi con l'architettura degli edifici tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

I progetti di nuove costruzioni dovranno salvaguardare le alberature esistenti, proponendone la

## VARIANTE

destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie.

### *14.1.1.9 Spazi pubblici scoperti nel centro e nuclei storici*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato o lastre in pietra;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in pietra a spacco (beola, luserna, ecc.);
- cordoli e scivoli: in pietra;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa.

Le superfici di usura delle pavimentazioni esterne, pubbliche o private, devono essere ordinariamente mantenute, ripristinate ed integrate.

Le aree a parcheggio pubblico o asservito all'uso pubblico in superficie dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dell'ufficio competente, per quanto concerne geometrie, caratteristiche delle pavimentazioni, materiali, piantumazioni, elementi di arredo e illuminazione.

### **14.2 Tutela delle aree a verde**

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde.

I progetti in attuazione del PGT dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto sulla base di un rilievo dettagliato del verde comprendente posizione e dimensioni delle alberature esistenti.

In particolare dovranno essere indicate le superfici a verde ed il loro trattamento ivi comprese le alberature esistenti e previste con le relative essenze, le pavimentazioni, il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo. Tali opere dovranno armonizzarsi con l'architettura degli edifici tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

I progetti di nuove costruzioni dovranno salvaguardare le alberature esistenti, proponendone la



## VIGENTE

sostituzione con altre idonee qualora, per motivi tecnici, si dovesse procedere ad abbattimenti.

Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi e con arbusti nel caso di sottostante soletta di copertura di spazi interrati, e dovranno essere mantenute decorosamente.

Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nel centro e nei nuclei storici, con moduli filtranti erba-cemento per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.

I giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.

### **14.3 Qualità dell'arredo urbano**

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

I cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati in lamiera verniciata ed eventualmente illuminati con faretti a luce indiretta.

Il comune potrà definire abachi specifici di tali componenti dell'arredo urbano a corredo delle presenti norme o di altre specifiche normative di settore, quali il piano generale degli impianti pubblicitari.

### **14.4 Recinzione delle aree**

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti al di fuori del centro storico, degli ambiti di trasformazione e

## VARIANTE

sostituzione con altre idonee qualora, per motivi tecnici, si dovesse procedere ad abbattimenti.

Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi e con arbusti nel caso di sottostante soletta di copertura di spazi interrati, e dovranno essere mantenute decorosamente.

Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nel centro e nei nuclei storici, con moduli filtranti erba-cemento per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.

I giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.

### **14.3 Qualità dell'arredo urbano**

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

I cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati in lamiera verniciata ed eventualmente illuminati con faretti a luce indiretta.

Il comune potrà definire abachi specifici di tali componenti dell'arredo urbano a corredo delle presenti norme o di altre specifiche normative di settore, quali il piano generale degli impianti pubblicitari.

### **14.4 Recinzione delle aree**

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti al di fuori del centro storico, degli ambiti di trasformazione e



## VIGENTE

delle aree ricadenti nel sistema agricolo ambientale è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali finalizzata allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le caratteristiche delle nuove recinzioni sono regolamentate dal regolamento edilizio.

Con riferimento agli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, gli interventi non potranno essere recintati lungo i fronti che si affacciano sulla pubblica via esistente o di progetto; le recinzioni interne saranno previste sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano.

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

### **14.5 Costruzioni accessorie in zone residenziali**

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

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione del centro e dei nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per la zona, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, 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.);
- distino almeno m. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq. 30.

## VARIANTE

delle aree ricadenti nel sistema agricolo ambientale è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali finalizzata allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le caratteristiche delle nuove recinzioni sono regolamentate dal regolamento edilizio.

Con riferimento agli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, gli interventi non potranno essere recintati lungo i fronti che si affacciano sulla pubblica via esistente o di progetto; le recinzioni interne saranno previste sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano.

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

### **14.5 Costruzioni accessorie in zone residenziali**

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

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione del centro e dei nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per la zona, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, 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.);
- distino almeno m. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq. 30.





## VIGENTE

Non è ammesso, nelle zone del sistema residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie, casette prefabbricate) non strumentali alla attività agricola e di piccolo allevamento.

## VARIANTE

~~Non è ammesso, nelle zone del sistema residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie, casette prefabbricate) non strumentali alla attività agricola e di piccolo allevamento.~~

Nelle zone del sistema residenziale è altresì ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie (cioè quelle strettamente legate al soddisfacimento delle esigenze di legnaie, ricovero attrezzi, ecc.) che non rilevano ai fini della superficie lorda di pavimento e del volume, della superficie coperta e delle distanze, purché siano realizzate secondo le indicazioni seguenti.

Tali manufatti potranno essere realizzati nel numero di uno per ciascuna area scoperta libera di almeno 50 mq, con le seguenti dimensioni in funzione dell'ampiezza dell'area:

- per le aree scoperte di superficie pari a 50 mq, accessorio con Slp di 8 mq;
- per le aree scoperte di superficie maggiore o uguale a 500 mq, accessorio con Slp di 25 mq;
- per le aree scoperte di superficie fra 50 e 500 mq, accessorio con Slp fra 8 e 25 mq per interpolazione lineare.

Per le zone interne al centro e nuclei storici le dimensioni sono ridotte di un quarto.

Tali costruzioni non hanno altresì rilevanza in termini di distanza da fabbricati, strade e confini, fatto salvo il rispetto della distanza di almeno mt. 3 dai confini di proprietà. Sono possibili distanze minori solo in presenza di convenzionamento fra privati, mediante scrittura privata con firme autenticate.

Dovranno essere costruiti esclusivamente in legno, con solo basamento in calcestruzzo completamente interrato. Dovranno essere uniformati a grande semplicità ed essenzialità, con tetto a falda, unica o doppia, e manto in tegole con effetto simil-coppo o eventualmente come il fabbricato di cui costituiscono accessorio; non potranno eccedere l'altezza interna sotto travetto al colmo di mt. 2.50. Al di fuori del centro storico è consentito l'uso della guaina ardesiata, con la stessa tonalità del fabbricato di cui costituiscono accessorio.

La realizzazione di tali interventi è soggetta ad opportuno titolo abilitativo edilizio e alle disposizioni riguardanti i vincoli di legge (ambientale, vincolo idrogeologico, bosco, tutela di corpi idrici, tutela strade provinciali, ecc).

### 14.6 Cautele per le aree produttive in caso di riconversione ad altra destinazione d'uso

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso dovrà essere valutata l'opportunità di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

### 14.6 Cautele per le aree produttive in caso di riconversione ad altra destinazione d'uso

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso dovrà essere valutata l'opportunità di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.



## VIGENTE

## VARIANTE

[omissis]

### **14.7 Siti Natura 2000**

È fatto obbligo di sottoporre ogni intervento che interessi, direttamente o indirettamente, i siti Natura 2000 (ZPS e ZSC), a preventiva procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi della DGR n. 14106/2006 e ss.mm.ii.. Inoltre ogni intervento dovrà ottemperare agli obiettivi e alle misure di conservazione definite dalle DGR n. VIII/9275/2009 e n. X/1029/2013 e ss.mm.ii., oltre che ai contenuti degli specifici Piani di Gestione vigenti.”

### **14.8 Tutela archeologica**

È fatto obbligo di sottoporre alla competente Soprintendenza ogni intervento comportante scavi significativi all'interno dei nuclei di antica formazione e nelle vicinanze di baite e cascine storiche.

[omissis]