



# COMUNE DI SCANZOROSCIATE

provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N.2

### PIANO DELLE REGOLE

# C4

## Norme tecniche di attuazione

modificate in seguito all'accoglimento  
totale o parziale delle osservazioni

---

*Sindaco*  
Dott. Davide Casati

*Segretario Generale*  
Dott.ssa Tiziana Serlenga

*Resp. del Settore III Gestione Territorio*  
Geom. Fabrizio Scarpellini

---

■ Progetto	Ing. Angelo Pecis
■ Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Componente Geologica, idrogeologica e sismica	Dott. Geol. Renato Caldarelli Eurogeo
■ Studio Paesaggistico	Arch. Raffaello Cattaneo
■ Studio Agronomico	Dott. Agr. Mario Carminati
■ Studio Forestale	Dott. For. Stefano Enfissi

# DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

## INDICE

Art. 1	Contenuti ed elaborati costitutivi .....	p. 4
Art. 2	Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche .....	p. 5
	2.1 Destinazioni d'uso .....	p. 5
	2.2 Interventi sugli edifici esistenti .....	p. 6
	2.3 Attività agrituristiche .....	p. 8
	2.4 Piani di gestione e sviluppo aziendale .....	p. 8
	2.5 Prescrizioni a tutela dell'ambiente .....	p. 9
	2.5.1 Percorsi .....	p. 11
	2.5.2 Recinzioni .....	p. 12
	2.5.3 Movimenti terra .....	p. 13
	2.5.4 Strutture di protezione delle colture .....	p. 14
	2.6 Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale.....	p. 16
	2.7 Aree destinate all'agricoltura .....	p. 17
	2.7.1 Aree agricole produttive (A1) .....	p. 17
	2.7.2 Aree agricole produttive in ambito urbano (A2) .....	p. 18
	2.8 Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche .....	p. 18
	2.8.1 Aree di valore ambientale (A3) .....	p. 18
	2.8.2 Aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4) .....	p. 19
	2.8.3 Aree boscate (A5) .....	p. 19
	2.8.4 Aree di connessione ecologica (A6) .....	p. 20
	2.8.5 Aree di filtro ambientale (A7) .....	p. 20
	2.9 Verde privato .....	p. 21
Art. 3	Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	p. 22
	3.1 Aree di protezione ambientale (A8) .....	p. 22
Art. 4	Beni culturali e beni paesaggistici .....	p. 22
Art. 5	Mitigazioni e/o compensazioni ambientali .....	p. 23

Art. 6	Tessuto urbano consolidato .....	p. 24
6.1	Tessuto consolidato residenziale .....	p. 24
6.1.1	Destinazioni d'uso .....	p. 24
6.1.2	Nuclei di antica formazione (N1) .....	p. 24
6.1.3	Nuclei di interesse storico ed ambientali siti in ambito agricolo (N2) .....	p. 26
6.1.4	Aree residenziali di contenimento (R1) .....	p. 27
6.1.5	Aree residenziali consolidate (R2 e R3) .....	p. 27
6.1.6	Aree residenziali con piani attuativi in corso di attuazione (R4) .....	p. 28
6.1.7	Aree residenziali di ristrutturazione e recupero (R5) .....	p. 28
6.1.8	Aree residenziali di completamento soggette a piano attuativo (R6) .....	p. 30
6.1.9	Aree residenziali di completamento soggette a PCC (R7). .....	p. 31
6.2	Tessuto consolidato a prevalente presenza produttiva .....	p. 32
6.2.1	Destinazioni d'uso .....	p. 32
6.2.2	Aree produttive consolidate (P1) .....	p. 33
6.2.3	Aree produttive consolidate (P2) .....	p. 34
6.2.4	Aree produttive consolidate (P3) .....	p. 35
6.2.5	Aree produttive consolidate (P4) .....	p. 35
6.2.6	Valutazione di Compatibilità Ambientale per gli insediamenti produttivi .....	p. 36
6.3	Tessuto consolidato a prevalente presenza commerciale .....	p. 37
6.3.1	Destinazioni d'uso .....	p. 37
6.3.2	Aree commerciali consolidate (C1) .....	p. 37
6.4	Impianti e servizi tecnologici .....	p. 38
6.5	Costruzioni accessorie .....	p. 38
Art. 7	Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	p. 40
Art. 8	Norme specifiche per gli insediamenti commerciali .....	p. 41
ALL. 1	<i>Norme specifiche e criteri di intervento nei Nuclei di antica formazione (N1) e nei Nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo (N2) .....</i>	<i>p. 43</i>
ALL. 2	<i>Nuclei di antica formazione (N1). Schede di progetto .....</i>	<i>p. 55</i>

ALL. 3	<i>Nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo.</i>	
	<i>Gradi di intervento .....</i>	<i>p. 66</i>
ALL. 4	<i>Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale .....</i>	<i>p. 70</i>

## **ART. 1 - CONTENUTI ED ELABORATI COSTITUTIVI**

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo o prescrittivo

### Elaborati ricognitivo/illustrativo:

ALL . C5      Relazione

### Elaborati prescrittivi:

TAV. C1      Planimetria delle regole (scala 1:5.000)

TAV. C1 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l      Planimetria delle regole (scala 1:2.000)

TAV. C2      Nuclei di antica formazione (scala 1:1000)

ALL. C4      Norme tecniche di attuazione

## **ART. 2 - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA E AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

### **2.1 Destinazioni d'uso e criteri d'intervento**

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono consentite esclusivamente le attività agricole, agrituristiche e silvo-pastorali, nonché quelle ad esse riconducibili e comunque connesse ad una corretta gestione del suolo.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono ad ogni effetto destinate all'agricoltura con tutte le limitazioni conseguenti alle esigenze di tutela paesaggistico, ambientale ed ecologica.

Fatte salve prescrizioni specifiche più restrittive -finalizzate alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente- contenute nei successivi articoli, nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono ammesse, nei modi e nei termini previsti dalla vigente legislazione, esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli. Sono altresì ammesse attività agrituristiche, così come definite dalla vigente legislazione. Tutte le altre destinazioni non sono ammissibili.

La tavola C1 individua gli edifici esistenti nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche ma, legittimamente, non più adibiti ad uso agricolo e le relative aree di pertinenza.

Gli interventi nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche devono prevedere prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente e, solo in caso di documentata insufficienza, qualora ammesso, contemplare la costruzione di nuovi edifici rurali.

Al fine di tutelare i valori ambientali nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche il piano stabilisce specifiche prescrizioni e modalità d'intervento di cui al successivo art. 2.5.

Per gli interventi di nuova edificazione ivi compreso l'ampliamento di edifici esistenti è richiesto il Piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art. 2.4.

Per il computo della capacità edificatoria é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda classificati dal Piano delle Regole come A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 e come verde privato, nonché degli appezzamenti componenti l'azienda posti su terreni di

comuni contermini destinati a zona agricola. Le norme relative alle diverse aree specificano peraltro il limite massimo della concentrazione fondiaria da verificare sulle superfici dei singoli appezzamenti costituenti compendio unitario senza soluzione di continuità (Sfp).

Nella verifica degli indici di fabbricabilità per la residenza e per le attrezzature produttive si deve tener conto della Slp degli edifici esistenti nella aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

## **2.2 Interventi sugli edifici esistenti**

Sugli edifici esistenti -con esclusione di quelli individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale individuati nella tavola C1 e disciplinati dall'art. 4- regolarmente assentiti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della Slp esistente nel rispetto di un'altezza massima di m 7,50 o dell'altezza preesistente qualora maggiore e delle destinazioni d'uso in atto alla data del 31 dicembre 2015.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti è richiesto il Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui al successivo art. 2.4. La variazione di destinazione d'uso da spazi produttivi a residenziali potrà essere ammessa attraverso la presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale che dovrà dimostrare la disponibilità delle strutture produttive nonché la congruità dell'intervento richiesto rispetto alle esigenze di conduzione del fondo.

Sugli edifici esistenti non individuati dalla tavola C1 ma utilizzati -alla data del 31 dicembre 2015- come residenza di soggetti non imprenditori agricoli professionali o come attrezzature agricole non appartenenti ad aziende agricole sono consentiti, sempreché la condizione attuale non risulti in contrasto con eventuali impegnative trascritte, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della Slp esistente alla data del 31 dicembre 2015 nel rispetto di un'altezza massima di m 7,50 o dell'altezza preesistente qualora maggiore. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

-la sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno, trascritto a cura del titolare del permesso di costruire presso i registri immobiliari, dal quale risulti l'impegno a mantenere e/o ripristinare ala conduzione agraria del fondo e i percorsi già sottoposti al pubblico transito pedonale che eventualmente lo attraversino nell'osservanza delle norme di cui all'art. 2.5. L'atto dovrà avere una durata minima di 15 anni e comunque decadrà in seguito di variazioni della strumentazione urbanistica generale per l'area interessata;

-il pagamento dei contributi di costruzione nei casi e secondo le modalità di legge.

Per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli individuati nella tavola C1 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento del 20% della Slp nel rispetto di un'altezza massima di m 7,50 o dell'altezza preesistente qualora maggiore. Si potrà altresì prevedere la sostituzione e la complessiva riorganizzazione della Slp esistente e di quella eventuale in ampliamento a condizione che la sostituzione non riguardi edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientali. E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data del 31 dicembre 2015 o la variazione della destinazione stessa in agricola o residenziale. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento dei contributi di concessione nei casi e secondo le modalità di legge.

Gli edifici esistenti individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale nella tavola C1 e disciplinati dall'art. 4.1, non più adibiti ad uso agricolo o eccedenti rispetto alle esigenze della conduzione aziendale, possono essere destinati a residenza e ad attività del settore ricettivo.

Gli edifici già ampliati ai sensi dell'art. 54 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 38031 del 6 agosto 1998 e delle successive varianti nonché ai sensi dell'art. 13.2 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 24 agosto 2009 e delle successive varianti, sono esclusi dalle possibilità di incremento della Slp previste dal primo, terzo e quarto comma del presente articolo, fatta salva la possibilità di ampliamento per la percentuale eventualmente non utilizzata.

In caso di crollo di edifici, strutture o elementi architettonici è d'obbligo il ripristino dello stato originario e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e tecnologie. E' ammessa la ricostruzione di ruderi la cui consistenza volumetrica e destinazione d'uso sia deducibile dal sedime esistente, da elementi strutturali riconoscibili sul posto e/o da documentazione oggettivamente riscontrabile.

Nell'ambito della chiesa di San Giovanni nei boschi, perimetrato e contrassegnato con asterisco nella tavola C1, sono ammesse le seguenti destinazioni: attività del settore ricettivo, terziario, commerciale, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale (in particolare culturali e turistiche), residenza limitatamente alle esigenze di servizio, con una Slp massima pari al 20% dell'intero intervento. L'intervento sarà assentito mediante permesso di costruire convenzionato che preveda l'impegno di realizzare spazi per la sosta correlati alle concrete esigenze dell'intervento e il convenzionamento per le funzioni di interesse pubblico o generale.

Nell'ambito posto tra via Manzoni ed il fiume Serio, perimetrato e contrassegnato con asterisco nella tavola C1, è ammessa l'ampliamento del 30% della SIp con altezza massima di m 7,50. L'intervento sarà assentito mediante permesso di costruire convenzionato che preveda l'impegno di cedere l'area necessaria alla realizzazione del tronco di pista ciclo-pedonale lungo il fiume Serio.

Per l'edificio esistente posto tra via Manzoni ed il fiume Serio, a nord della Cappella dei Mortini, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'ambito posto in Collina Alta, perimetrato e contrassegnato con asterisco nella tavola C1, è ammessa la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricostruzione nei limiti della SIp preesistente con altezza massima di m 7,50. L'intervento sarà assentito mediante permesso di costruire convenzionato che preveda l'impegno di adeguare l'ultimo tratto di via Cerri ed il suo innesto con via Collina Alta contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso

Le destinazioni d'uso non residenziali ammesse dal quinto e ottavo comma del presente articolo potranno essere assentite solo se risulteranno asserviti a parcheggio spazi privati in misura pari a 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di SIp non residenziale.

### **2.3 Attività agrituristiche**

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche, nei modi e nei tempi previsti dalla vigente legislazione, tutti gli immobili rurali già esistenti facenti parte dell'azienda agricola.

Sono attività agrituristiche, nei modi e nei limiti previsti dalla vigente legislazione, il servizio di ospitalità in alloggi, la somministrazione di pasti e bevande, l'organizzazione di degustazione di prodotti aziendali, l'organizzazione di attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con l'Amministrazione comunale finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Gli interventi sugli edifici esistenti per il loro adeguamento ad uso agrituristico è subordinato al rispetto delle norme contenute nell'articolo precedente ed in quelli seguenti.

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche non è ammesso il campeggio nonché l'approntamento di spazi per sosta permanente di campers e rullottes.

### **2.4 Piano di gestione e sviluppo aziendale**

Il Piano di gestione e sviluppo aziendale (PGAz) costituisce lo strumento di iniziativa privata che consente all'Amministrazione comunale di valutare oggettivamente:

- l'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola nonché la corrispondenza dell'intervento con le necessità aziendali; al riguardo vanno prodotte le informazioni e i documenti utili per detta valutazione;
- l'eventuale incidenza degli interventi previsti sulla valorizzazione e salvaguardia del territorio;
- l'opportunità di attivare convenzioni o atti unilaterali d'obbligo.

Il Piano dovrà pertanto indicare le modalità di gestione dell'azienda, la dimensione produttiva e occupazionale della stessa, le esigenze sia abitative che infrastrutturali dell'azienda agricola e le loro modificazioni in relazione alle ipotesi di sviluppo contenute nel piano e rapportate ad un arco temporale di almeno 15 anni. In particolare:

- a) la definizione del settore produttivo in cui opera l'azienda;
- b) la quantificazione e la qualificazione delle colture e degli impianti;
- c) la dimensione, la destinazione d'uso e gli interventi previsti per gli edifici esistenti;
- d) le eventuali nuove costruzioni;
- e) la sistemazione idraulico-agraria e, ove necessario, forestale, valutata sulla scorta delle indagini idrogeologiche eventualmente necessarie;
- f) le modalità di smaltimento delle acque e dei rifiuti solidi e liquidi;
- g) i tempi di attuazione;
- h) il programma economico di investimento;

In caso di interventi di modesta entità e per gli interventi di cui all'art. 2.6 il Piano di gestione e sviluppo aziendale potrà essere redatto in forma semplificata con i contenuti di cui alle lettere a), c), d) e) del comma precedente.

Il Piano potrà prevedere la sostituzione e la complessiva riorganizzazione della SIp esistente e di quella eventuale in ampliamento a condizione che la sostituzione non riguardi edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale e che la nuova edificazione non comprometta i valori e le funzioni che il PGT prevede siano tutelati nonché sia assicurato il contenimento di consumo di suolo.

## **2.5 Prescrizioni a tutela dell'ambiente**

Ogni intervento nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche dovrà inserirsi nell'ambiente in modo equilibrato.

Dovrà essere privilegiato quando possibile il trasferimento dei volumi esistenti relativi a costruzioni secondarie (di tipo accessorio alla residenza ed all'attività agricola) in vicinanza o ad accorpamento di altre strutture esistenti o in programma.

Ogni nuova edificazione e ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente deve essere in armonia con il paesaggio rurale ed avere una spiccata connotazione architettonica locale sia nelle forme che nell'uso dei materiali.

Dovranno essere salvaguardati i rilievi in genere e le dorsali dei colli, i poggi, i belvedere e dovranno valorizzarsi i coni ottici, le radure, i roccoli e i capanni, le sorgenti.

E' vietato modificare, se non motivato da imprescindibili necessità idrogeologiche, il corso dei ruscelli, le loro sponde e la conformazione delle vallecole che incidono il territorio.

E' prescritta la salvaguardia dei filari alberati, delle siepi, delle fasce boscate, più in generale delle formazioni arboreo-arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale; per le prescrizioni di dettaglio si rinvia al Regolamento del Verde, qualora vigente.

Per le formazioni arboreo-arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di estirpazione della ceppaia; gli interventi saranno comunque correlati al Regolamento del Verde, qualora vigente

La tavola C1 individua con specifico segno grafico gli elementi vegetali di riconosciuta valenza paesistica locale per i quali il Regolamento del Verde stabilisce le modalità di tutela e valorizzazione. Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione e sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto. In dette aree è vietata la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di percorsi carrabili, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti, di manufatti in genere che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

I terrazzamenti sono tutelati, in quanto elementi di grande valore ambientale e paesaggistico. Essi sono particolarmente utili per ridurre il rischio di dissesti idrogeologici, in particolare l'erosione e le frane. Il mantenimento dei terrazzamenti favorisce inoltre la tutela e la valorizzazione della biodiversità poiché i terrazzamenti spesso ospitano specie vegetali e animali nei muri a secco. Eventuali rimodellamenti dei terrazzamenti al fine di renderli compatibili con la gestione economica dell'azienda ed agevolare la meccanizzazione possono essere richiesti attraverso il Piano di gestione e sviluppo aziendale che dovrà prevedere adeguate misure compensative.

E' fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie. Nei terreni in pendio soggetti a lavorazione, ove la regimazione delle acque non sia già assicurata da

un'efficiente sistemazione idraulico-agraria, si devono tracciare appositi fossi atti ad intercettare le acque superficiali ed a convogliarle negli impluvi naturali o in aree non soggette ad erosione.

I proprietari o possessori dei terreni sono obbligati ad assicurare la corretta regimazione delle acque nei terreni stessi ed ad evitare che l'incontrollato sgrondo delle acque determini danni di natura idrogeologica nei terreni contermini e nelle strade comunali e vicinali di uso pubblico.

E' consentita -previa acquisizione delle autorizzazioni degli organi competenti- la trasformazione di boschi a vigneti, oliveti e frutteti, limitatamente agli ambiti boscati classificati con valenza da "scarsa" a "sufficiente" nella tavola H3 – Carta delle valenze forestali allegata al PGT. La trasformazione è subordinata all'approvazione di un Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 che individui le eventuali sistemazioni agrarie tradizionali (terrazzamenti), identifichi le tecniche più opportune per la loro conservazione e, qualora ciò non fosse possibile, individui le soluzioni alternative più idonee per il corretto inserimento paesaggistico del nuovo impianto. E' consentita, la trasformazione di limitate e marginali porzioni di bosco con valenza discreta, finalizzata alla realizzazione di vigneto, nel limite della maggiorazione del 10% della superficie destinata a nuovo vigneto e comunque nel limite massimo di 1.000 m<sup>2</sup>, sempreché la suddetta trasformazione sia funzionale e irrinunciabile per la corretta ed efficace realizzazione dell'impianto, da dimostrarsi in sede di Piano di gestione e sviluppo aziendale.

Il Comune incentiva anche a mezzo di contributi, da assegnare in attuazione di specifico regolamento, gli interventi di piantumazione e di ripristino di siepi e filari alberati, l'uso della rete di strade e sentieri anche per la mobilità pubblica ciclopedonale, la valorizzazione della rete ecologica, l'approntamento di fasce e di zone boscate, tenendo conto anche di quanto previsto dal Piano dei Servizi.

### **2.5.1 Percorsi**

In generale nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è prescritta la salvaguardia dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che consentono la fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Ogni intervento deve essere volto al recupero e alla valorizzazione della rete di antica formazione, al ripristino dei caratteri stilistici, alla fruibilità e accesso pubblico.

E' vietata la chiusura e soppressione dei percorsi e la modifica dei loro caratteri originari. Non è consentito interrompere o eliminare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate sulle mappe catastali.

I manufatti di valore storico ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ...) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non espressamente individuati nella tavola C1.

Attorno ai rami del sistema dei percorsi rurali e di interesse paesaggistico è vietata la formazione di nuove strade, piazzali, aree pavimentate, depositi di materiali che non siano strettamente attinenti le attività agro-silvo-pastorali.

Per comprovate esigenze inerenti le attività agricole, agrituristiche o per la tutela della riservatezza dei fabbricati esistenti i tracciati dei percorsi potranno essere modificati, fermi comunque restando i loro recapiti e la funzionalità dei tracciati stessi. La traslazione è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca il percorso del nuovo tracciato, le dimensioni, le pendenze, le sezioni, i materiali utilizzati.

La realizzazione di nuovi percorsi, di stretta pertinenza alla conduzione del fondo, al servizio dei residenti, per il tempo libero, per motivi di pubblica utilità (antincendio), è consentita subordinatamente alla verifica che non siano utilizzabili percorsi alternativi esistenti nel contesto. Il progetto deve dimostrare la corretta compatibilità ambientale ed è integrato da atto unilaterale d'obbligo, che, tra gli altri contenuti, individua le modalità per garantire l'uso aperto al pubblico.

I principali percorsi di interesse turistico-ambientale -riportati nella tavola B1 del Piano dei Servizi- sono dichiarati di interesse pubblico ai fini della loro possibile utilizzazione, mediante stipula di apposita convenzione tra il proprietario, l'affittuario agricolo ed il Comune, per la realizzazione di percorsi attrezzati, turistico-ricreativi e didattici, pedonali e/o ciclabili, da destinarsi a pubblica fruizione. Tali percorsi non possono essere oggetto di modificazione (fatto salvo quanto previsto nel precedente sesto comma e la possibilità di ampliamento per esigenze legate al transito di mezzi agricoli dove sia dimostrata la mancanza di alternative) né possono essere occupati da costruzioni, anche se ammesse dalle norme di zona; queste ultime dovranno essere poste ad una distanza minima di 10 m dai percorsi stessi.

Le strade private interne all'azienda agricola devono preferibilmente rimanere permeabili e comunque non alterare il corretto deflusso delle acque meteoriche e di irrigazione, al fine di evitare fenomeni di erosione e fenomeni di dissesto.

### **2.5.2 Recinzioni**

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche le nuove recinzioni poste a delimitazione della pertinenza edilizia, come definita al comma successivo, debbono essere realizzate con siepi verdi e rete metallica o staccionata in legno,

entrambe con altezza non superiore a m 1,50 compreso l'eventuale cordolo di altezza massima di cm 30.

Le altre recinzioni relative a tratti diversi da quelli sopra indicati dovranno essere realizzate con siepi verdi oppure con pali di legno (diametro non superiore a cm 12) infissi nel terreno e tesate di filo di ferro (non spinato e con interasse non inferiore a cm 25) o con staccionate in legno, con altezza complessiva non superiore a m 1,30 compreso uno spazio al piede non inferiore a cm 25.

Le recinzioni esistenti potranno essere ripristinate e completate, per brevi tratti, con i medesimi materiali utilizzati precedentemente, purché compatibili dal punto di vista ambientale.

Le recinzioni dovranno essere posate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine la realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche del luogo, al reticolo della viabilità ordinaria e della viabilità poderal pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle altre eventuali recinzioni, e alle preesistenze arboree ed arbustive (filari alberati, fasce boscate, siepi, etc.) con cui le siepi in oggetto si possono relazionare, creando sinergie di ordine paesaggistico ed ecologico, anche al fine di incrementare la biodiversità. In ogni caso le recinzioni dovranno salvaguardare la continuità dei percorsi pedonali esistenti e/o previsti dal PGT.

Per pertinenza edilizia, ai soli fini dell'applicazione delle norme contenute nel presente articolo, si intende quella porzione di area che circonda strettamente gli edifici ed è destinata all'accesso carrabile e pedonale, alla sosta di autoveicoli e ad uso di cortile o giardino con superficie comunque non eccedente 10 volte la superficie coperta dei fabbricati esistenti. All'interno della pertinenza edilizia così definita potranno essere realizzate attrezzature di tipo sportivo private nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 2.9 delle presenti norme.

### **2.5.3 Movimenti terra**

Per i movimenti di terra, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, eccettuate le normali pratiche agronomiche e lavorazioni per la conduzione del fondo, si deve richiedere specifica autorizzazione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:

- esatto e dettagliato rilievo piano altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;

- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi (in giallo) e riporti (in rosso) e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

- modalità per il ripristino delle condizioni di fertilità nello strato superficiale.

I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento. I lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo, senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto autorizzativo. La ricollocazione finale del materiale di scavo dovrà essere definita negli elaborati allegati alla richiesta autorizzativa, così come si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

Qualora si ravvisi l'impossibilità al deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto dai commi successivi.

Nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all'Ufficio Tecnico Comunale le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi di quanto trasportato, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica. Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva. A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

#### **2.5.4 Strutture di protezione delle colture.**

Fatte salve prescrizioni specifiche più restrittive -finalizzate alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente- contenute nei successivi articoli, la costruzione di serre non permanenti è ammessa entro i parametri di cui all'art. 59 comma 4 della LR 12/05.

La realizzazione di serre, dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio. A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:

- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche;
- nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire in conformità alle normative vigenti;

- la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti, salvo quelle rientranti nella normale pratica agricola come definito nel Piano di gestione e sviluppo aziendale;
- nelle serre non permanenti le pavimentazioni fisse sono ammesse nella misura massima del 5% della superficie della serra;
- la realizzazione di serre fisse deve avvenire in prossimità degli altri fabbricati aziendali;
- le serre dovranno mantenere una distanza minima dai perimetri del lotto pari a 6 metri; nella distanza così descritta non sono contemplate strade o percorsi rurali; in detta distanza, nel rispetto delle distanze regolamentari dai confini, dovranno essere realizzate opere di compensazione e mitigazione ambientale mediante formazione di fasce boscate e/o formazioni arboreo arbustive lineari con funzione di filtro e mascheramento, nella dimensione e giacitura effettivamente prevista dallo specifico Piano di gestione e sviluppo aziendale e nel rispetto delle norme previste dal Regolamento del verde se vigente;
- in via prioritaria non dovranno essere espianati preesistenti alberi d'alto o medio fusto né formazioni arboreo arbustive lineari, rispetto ai quali le serre dovranno mantenere una distanza minima di m. 5; tale distanza è aumentata a m 15 rispetto a boschi. Nel caso il Piano di gestione e sviluppo aziendale motivasse l'opportunità dell'espianato di alberi e/o arbusti preesistenti, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di compensazione orientate comunque al miglioramento complessivo della dotazione vegetazionale, nel rispetto delle norme previste dal Regolamento del verde se vigente;
- in via prioritaria le serre non permanenti dovranno essere realizzate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio, la maglia dei poderi agricoli e dei campi, anche per quanto riguarda l'accorpamento delle superfici coperte. A tal fine la realizzazione di serre non permanenti è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto e di Piano di gestione e sviluppo aziendale che evidenzii il disegno della loro distribuzione sulle superfici coltivate e gli interventi compensativi per il corretto inserimento paesaggistico, quali adeguate dotazioni arboree ed arbustive di margine;
- le coperture con serre non permanenti disposte su terreni contigui della stessa azienda per una superficie accorpata uguale superiore a m<sup>2</sup> 10.000 dovranno prevedere, ogni m<sup>2</sup> 10.000 di superficie coperta, una percentuale minima del 25% di colture a pieno campo non protette, poste ad interromperne la continuità .

## 2.6 Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale

Nelle aree di valore ambientale, nelle aree di valore paesaggistico-ambientale e nelle aree boscate di cui agli articoli art. 2.8.1, 2.8.2, 2.8.3 è ammessa l'edificazione di piccole costruzioni -anche per soggetti non aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005- adibite a deposito di attrezzi agricoli esclusivamente finalizzate alla manutenzione del territorio rurale.

La loro realizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- che siano al servizio di una superficie agricola della dimensione minima di m<sup>2</sup> 50.000 per le superfici boscate, m<sup>2</sup> 20.000 per le colture seminative e a pascolo, a m<sup>2</sup> 10.000 per il prato stabile e a m<sup>2</sup> 2.000 per le colture vitivinicole, arboree da frutto e orticole;
- che siano al servizio di un lotto agricolo effettivamente coltivato e che sia redatto un Piano di gestione e sviluppo aziendale semplificato ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 2.4;
- che il richiedente non abbia altri spazi adibiti allo stesso uso nell'ambito oggetto della richiesta e comunque entro m 500.

Le costruzioni dovranno avere le caratteristiche tipologiche riportate nell'allegato 4. In particolare dovranno:

- avere una superficie complessiva massima di m<sup>2</sup> 20 (m<sup>2</sup> 10 se in aree boschive) e un'altezza massima interna di m 2,40;
- essere costruite con struttura in legno naturale o tinto color noce;
- avere tetto in legno con unica falda o a capanna e copertura in coppi;
- avere una sola apertura con serramento di accesso di dimensione massima di m 1,50x2,00;
- non avere finestre ma solo areazioni ricavate nel serramento di apertura o nelle parti alte;
- avere basamento in pietra di cava locale con altezza massima verso valle, in caso di terreni non pianeggianti, di m 0,80;
- avere distanze dai confini delle strade o da altre zone di PGT minima di m 10,00.

Se ricavati in terreni in pendenza (non boschivi) le costruzioni potranno:

- essere prevalentemente contenute entro la sagoma esistente del terreno; dovrà essere visibile un solo lato dell'edificio, quelli laterali dovranno essere inseriti nelle pendenze e nelle balze del terreno, il lato posteriore dovrà essere totalmente interrato;
- avere superficie complessiva massima di m<sup>2</sup> 30;
- avere altezza massima di m 2,40;
- avere una sola apertura con serramento di accesso di dimensione massima di m 2,00x2,00;
- non avere finestre ma solo areazioni ricavate nel serramento di apertura;
- avere muratura in pietra locale;

- avere la copertura piana e ricoperta da uno strato coltivo di almeno m 0,40;
- avere distanze dai confini delle strade o da altre zone di PGT minima di m 10,00.

La domanda dovrà essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- rilievo planoaltimetrico del terreno su cui si intende edificare il deposito;
- rilievo fotografico del luogo oggetto di trasformazione;
- disegni in pianta, sezioni e prospetti dell'intervento;
- atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, che attesti altresì le condizioni sopra riportate.

L'edificazione di costruzioni adibite a deposito di attrezzi agricoli ai sensi del presente articolo non ammette diritti di allacciamento alle reti tecnologiche urbane. Per l'approvvigionamento quindi, se necessari, di acqua ed elettricità si dovrà provvedere mediante tecniche di recupero dell'acqua piovana e con produzione di elettricità con sistemi fotovoltaici.

## **2.7 Aree destinate all'agricoltura**

### **2.7.1 - Aree agricole produttive (A1)**

L'edificazione nelle zone agricole produttive è disciplinata dai seguenti indici

- per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola:  $I_f = 34 \text{ m}^2/\text{ha}$  di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente  $400 \text{ m}^2/\text{ha}$  della Sfp;  $H = 6,50 \text{ m}$ ,
- per le attrezzature e infrastrutture produttive:  $R_c = 3,00\%$  di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente  $10\%$  della Sfp;  $H = 7,00 \text{ m}$

Le stalle e gli impianti connessi con l'attività zootecnica dovranno distare almeno 400 m (600 nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli) dalle zone non agricole previste dal PGT, 50 m dagli edifici residenziali annessi alla azienda stessa e 100 m dagli altri edifici residenziali siti in zona agricola, 100 m dai corpi idrici individuati sulla tavola A11. Dette distanze potranno essere ridotte fino alla metà per gli allevamenti esistenti alla data del 31 dicembre 2015 nonché per gli allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione, sentita la Commissione Edilizia e i competenti organi dell'ASL.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste 2.2.

Sono ammessi sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nel limite del rapporto di copertura del 20% della superficie dell'azienda agricola con limite massimo del 40% della Sfp.

### **2.7.2 - Aree agricole produttive in ambito urbano (A2)**

L'edificazione nelle aree agricole produttive in ambito urbano è disciplinata dai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola:  $I_f = 200$  m<sup>2</sup>/ha di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 600 m<sup>2</sup>/ha della Sfp; H= 6,50 m,
- per le attrezzature e infrastrutture produttive:  $R_c = 10,00\%$  di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 30% della Sfp; H= 7,00 m.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste 2.2.

Sono ammesse serre e coperture permanenti nel limite del rapporto di copertura del 40% della Sfp. Non sono ammesse stalle e impianti zootecnici.

### **2.8 Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche**

La tavola C1 individua le aree di valore paesaggistico, ambientale od ecologiche da tutelare e/o da recuperare nelle quali gli interventi devono mirare alla conservazione e alla qualificazione degli assetti paesaggistici, ambientali, agricoli e vegetazionali esistenti, delle forme colturali e dell'assetto del suolo. Dette aree sono a tutti gli effetti destinate all'agricoltura anche se le attività da insediare e gli interventi da realizzare sono soggetti a tutte le limitazioni conseguenti alle specifiche esigenze di tutela paesaggistica, ambientale ed ecologica.

Il PGT individua con apposito segno grafico il perimetro delle aree sovracomunali già individuate a Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 L.R. n. 86/1983.

#### **2.8.1 - Aree di valore ambientale (A3)**

L'edificazione nelle aree di valore ambientale è disciplinata dai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola:  $I_f = 100$  m<sup>2</sup>/ha di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 400 m<sup>2</sup>/ha della Sfp; H= 6,50 m,
- per le attrezzature e infrastrutture produttive:  $R_c = 1,50\%$  di superficie dell'azienda agricola, comunque non eccedente 5% della Sfp; H= 7,00 m

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nonché di stalle e impianti zootecnici. Potranno invece essere ammessi allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione che dovranno osservare i distacchi stabiliti dall'art. 2.7.1. Nei comparti posti a sud di Via Monte Negrone e via Serradesca sono invece ammessi sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti,

nel limite del rapporto di copertura del 20% della superficie dell'azienda agricola con limite massimo del 40% della Sfp.

### **2.8.2 - Aree di valore paesaggistico ed ambientale (A4)**

Fatte salve le possibilità contenute nei commi successivi nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale non sono ammesse nuove costruzioni; la relativa capacità edificatoria ( $I_f = 100 \text{ m}^2/\text{ha}$  per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e  $R_c = 1,5\%$  per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Nelle aree di valore paesaggistico ed ambientale è consentita la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive interrato -ricoperte da uno strato di almeno cm 50 di terreno- con una SIp massima pari al 3 % della Sfp. E' altresì consentita la realizzazione di attrezzature produttive destinate ad essiccatoi per la produzione del Moscato di Scanzo con una SIp massima pari allo 0,75% della superficie vitata a Moscato di Scanzo desumibile dal fascicolo aziendale (art. 9 del DPR n. 503 del 1° dicembre 1999). Gli essiccatoi dovranno avere un'altezza massima interna di m 3,50, essere realizzati con struttura in legno, avere tetto in legno con unica falda o a capanna e copertura in coppi, non avere finestre ma solo aerazioni ricavate nelle parti alte.

Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla presentazione del Piano di gestione e sviluppo aziendale di cui all'art. 2.4 delle presenti norme che dovrà porre particolare attenzione al loro corretto inserimento ambientale limitando allo stretto necessario i percorsi di accesso e le opere di sostegno che andranno opportunamente mitigate. Il Piano di gestione e sviluppo aziendale dovrà inoltre prevedere quale elemento di compensazione ambientale per l'intervento proposto la messa a dimora di una congrua dotazione di specie arboree e arbustive autoctone.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti.

### **2.8.3 - Aree boscate (A5)**

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di boschi o prossime alle stesse.

Nelle aree boschive individuate nella tavola C1 non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'eventuale ampliamento di edifici esistenti e conservati; la relativa capacità edificatoria ( $I_f = 34 \text{ m}^2/\text{ha}$ , con un massimo di  $\text{m}^2 170$  per azienda, per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e  $R_c = 1 \%$  per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le

volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Nella aree boschive è vietata: a) ogni alterazione dello stato dei luoghi, compreso l'accatastamento di materiali, specie se nella forma di discarica, lo scavo e il riporto del terreno e ogni nuova costruzione e opera edilizia ad eccezione degli interventi di difesa idrogeologica; b) l'apertura di nuove strade e/o di percorsi carrabili anche privati; c) la realizzazione di sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture anche stagionali.

Sono invece consentiti: a) gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2; b) le opere a difesa e presidio del territorio, i drenaggi e le opere di collettamento delle acque, le vasche di riserva idrica per le colture e la difesa antincendio; c) il taglio del bosco ed il suo reimpianto, salvo le prescritte autorizzazioni da parte degli organi competenti.

#### **2.8.4 - Aree di connessione ecologica (A6)**

Sono gli ambiti che partecipano alla costituzione della rete dei corridoi ecologici.

Nelle aree di connessione ecologica non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'eventuale ampliamento di edifici esistenti e conservati; la relativa capacità edificatoria ( $I_f = 100 \text{ m}^2/\text{ha}$  per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e  $R_c = 1,5\%$  per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2.

#### **2.8.5 - Aree di filtro ambientale (A7)**

Sono le aree contigue con gli agglomerati urbani, di transizione, di margine con l'abitato, di collegamento con le aree comprese nei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

Nelle aree di filtro ambientale non sono ammesse nuove costruzioni tranne l'eventuale ampliamento di edifici esistenti e conservati; la relativa capacità edificatoria ( $I_f = 100 \text{ m}^2/\text{ha}$  per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e  $R_c = 1,50\%$  per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti secondo le modalità previste dall'art. 2.2.

## 2.9 - Verde privato

Le tavole C1 e C2 individuano con specifico segno grafico le aree verdi private di particolare valore ambientale e paesaggistico (parchi, giardini, orti, ecc.) che non ne consentono l'uso edificatorio.

In dette aree il patrimonio arboreo e vegetazionale deve essere conservato con divieto di qualunque alterazione morfologica nonché la formazione di nuove costruzioni.

Per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale ricadenti nelle zone a verde privato valgono le prescrizioni di cui all'art. 4.1 delle presenti norme. Gli altri edifici potranno essere oggetto di ogni tipo di intervento, compresa la ristrutturazione e l'ampliamento fino ad un massimo del 20% della SIp preesistente, purché non venga superata l'altezza massima di m 7,50 oppure quella originaria dell'edificio se maggiore. E' altresì ammessa la possibilità di accorpare al fabbricato principale esistente la SIp di edifici destinati a tettoie, depositi, rustici, accessori la cui presenza costituisce motivo di disordine e degrado ambientale, a condizione che siano stati a suo tempo autorizzati e che l'accorpamento non riguardi edifici individuati come di interesse storico, architettonico ed ambientale.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature di tipo sportivo ad uso esclusivo privato quali campi da tennis, di bocce o piscine (di dimensioni non superiori a m<sup>2</sup> 100), con il limite di una sola attrezzatura per tipo. La realizzazione degli interventi ammessi (compresa l'eventuale realizzazione di costruzioni interamente interrato) non dovrà comportare rilevanti movimenti di terra, muri di sostegno o contenimento con altezza superiore a m 1,00.

Le aree a verde privato sono compatibili con l'attività agricola: la relativa capacità edificatoria (If= 100 m<sup>2</sup>/ha per la residenza dell'imprenditore agricolo professionale o degli addetti all'azienda agricola e Rc= 1,50% per le attrezzature e infrastrutture produttive), dedotte le volumetrie esistenti regolarmente assentite e conservate, potrà essere utilizzata nelle zone A1, A2 ed A3 o su aree agricole dei Comuni contermini.

Negli ambiti perimetrati e contrassegnati con apposito segno grafico nella tavola C1, in considerazione dello particolare stato dei luoghi, è possibile la realizzazione di m<sup>2</sup> 300 di SIp a destinazione residenziale con altezza massima di 7,50 m. Gli interventi -da localizzare all'esterno delle aree di elevata naturalità individuate nella tavola A11- saranno assentiti mediante permesso di costruire convenzionato che preveda l'impegno di completare la rete urbanizzativa dei rispettivi comparti contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

L'eventuale previsione di taglio di alberature in occasione della realizzazione degli interventi ammessi al quarto e al sesto comma del presente articolo non potrà in ogni caso riguardare alberi

monumentali o tutelati, di essenza pregiata o di età matura e dovrà essere compensato con il reimpianto di almeno pari entità.

## **ART. 3 – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **3.1 - Aree di protezione ambientale (A8)**

Sono gli ambiti posti a separazione tra le aree produttive e le aree residenziali sia all'interno che all'esterno delle aree produttive stesse.

La sistemazione delle aree di protezione ambientale dovrà avvenire con le modalità previste dall'art. 6.2.2.

Nelle aree di protezione ambientale è compatibile la destinazione agricola e quella di attrezzature sportive.

## **ART. 4 – BENI CULTURALI E BENI PAESAGGISTICI**

Il Piano delle Regole individua sulla tavola C1 con segni grafici diversi gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale soggetti a particolare tutela. Gli interventi dovranno dare attuazione alle prescrizioni stabilite nell'allegato 1.

Per gli edifici di interesse storico sono consentite esclusivamente interventi di grado I (art. 1.3.1 dell'allegato 1), con l'obbligo dell'eliminazione delle superfetazioni incoerenti. Per gli edifici di interesse architettonico sono ammessi anche interventi di grado II (art. 1.3.2 dell'allegato 1) mentre per quelli di interesse ambientale gli interventi edilizi potranno contemplare grado III (art. 1.3.3 dell'allegato 1). Per tutti i casi è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

La tavola A11 individua gli immobili e le relative aree sottoposte a tutela ai sensi degli art. 10 e 136 del D.Lgs n. 42/2004.

Il Piano delle Regole individua con apposita simbologia -sia all'interno dei nuclei di antica formazione che nel resto del territorio- gli elementi isolati di interesse storico, artistico e ambientale nonché i muri soggetti a vincolo di tutela. Per i muri in pietra è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche. Per gli altri muri è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

## **ART. 5 – MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI**

Tutti i progetti di nuove costruzioni, di ampliamento o di recupero urbanistico devono prevedere l'applicazione di misure di mitigazione e/o compensazione quali messa a dimora di specie arboree e arbustive, utilizzo di fonti alternative di energia, bioarchitettura, ecc..

Il Comune con uno specifico Regolamento di bioedilizia disciplinerà i principi di architettura ed edilizia ecologica nelle costruzioni e ristrutturazioni degli edifici, al fine di perseguire il principio di uno sviluppo sostenibile in urbanistica ed edilizia, privilegiando nel contempo le peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere, anche in sede di convenzione o di rilascio di permesso di costruire, l'applicazione di ulteriori o diverse misure di mitigazione e/o compensazione ambientale quali prescrizioni inderogabili per l'esecuzione delle opere oltre a quelle indicate come prescrittive nelle presenti norme con riferimento in particolare all'indice di piantumazione (Np).

Tali interventi di mitigazione ambientale possono riguardare i settori: a) idrogeomorfologico; b) naturalistico; c) paesaggistico; d) bioclimatico; e) di forestazione.

Gli edifici e i complessi realizzati negli ambiti di trasformazione, nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati devono avere, oltre ai requisiti termotecnici previsti dalle norme nazionali e regionali sul risparmio energetico, anche caratteristiche tali da conseguire almeno 4 dei seguenti obiettivi di edilizia bioclimatica ed ecosostenibile:

- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici e vegetali ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle parti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- ricorso a sistemi di geotermia;
- riscaldamento dell'acqua attraverso pannelli solari;
- autosufficienza energetica sfruttando sistemi fotovoltaici;
- riduzione del consumo di acqua potabile mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse quali il recupero delle acque meteoriche o recupero delle acque grigie;
- utilizzo di materiali, strutture e impianti privi di emissioni nocive con certificazione sulla qualità dei materiali da costruzione e rivestimento utilizzati;
- realizzazione di tetti verdi;
- superficie drenante pari ad almeno il 60% della superficie fondiaria.

## **ART. 6 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

L'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato è definita assumendo come riferimento la differente consistenza e tipologia insediativa delle varie zone del territorio.

Le presenti norme stabiliscono quando siano necessari il permesso di costruire convenzionato od il previo piano attuativo. In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici ad una distanza di non più di m 150 lungo il più breve percorso pedonale pubblico; ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.12 D.P.R. n. 380/2001.

Le diverse parti del tessuto urbano consolidato sono disciplinate secondo le disposizioni di cui appresso. Per gli edifici all'interno di ambiti classificati come verde privato valgono le disposizioni di cui all'art. 2.9.

### **6.1 - Tessuto consolidato a prevalente presenza residenziale**

#### **6.1.1 - Destinazioni d'uso**

Sono ammesse, salvo diversa specificazione contenuta nelle schede di progetto, le seguenti destinazioni principali: residenziale; commerciale limitatamente alla funzione di somministrazione di alimenti e bevande; ricettiva e per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Nelle aree residenziali R1, R2, R3, R4, R5, R6 e R7 è inoltre ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 400).

Le destinazioni d'uso diverse da quelle principali ammesse possono -se esistenti alla data del 31 dicembre 2015- essere mantenute e gli edifici in cui le stesse sono insediate possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione edilizia, ferme restando le destinazioni già esistenti e salva la possibilità di modificare le stesse in quelle principali ammesse.

#### **6.1.2 - Nuclei di antica formazione (N1)**

La tavola C1 individua con apposito contrassegno di zona le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le parti circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Entro tali ambiti la tavola C2 individua con specifico segno grafico ed identifica con numero ciascun immobile nonché gli elementi isolati da conservare e le aree verdi vincolate.

Al fine di tutelare i valori storici, artistici, paesaggistici ed ambientali il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento attribuendo a ciascun immobile uno dei gradi d'intervento di cui all'allegato 1.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed agli elementi isolati sono riportati nella tavola C2 e nell'allegato 2 "Nuclei di antica formazione. Schede di progetto".

Per tali edifici il volume edificabile e l'altezza sono quelle esistenti fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute nelle singole schede di progetto.

E' fatta salva la facoltà di ricorso a piano particolareggiato od a piano di recupero (anche di iniziativa privata) estesi ad una pluralità di edifici costituenti un insieme unitario. Detti piani dovranno :

- a) verificare le condizioni di tutti gli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici o di loro parti; verificare altresì la perdurante esigenza di tutela degli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale, delle facciate e dei muri di cinta da conservare prospettando eventuali e motivate varianti della tavola C2;
- b) definire le ulteriori dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico eventualmente necessarie;
- c) individuare le aree ed i beni immobili da destinare o da conservare ad attrezzature pubbliche;
- d) prevedere un più appropriato assetto planivolumetrico e funzionale dei diversi insediamenti fermi restando gli indici di fabbricabilità ed i parametri di altezza e di distanza da fabbricati o dai confini esistenti con un eventuale incremento dell'indice di fabbricabilità, nel documentato rispetto dei connotati morfologici e dello specifico paesaggio urbano e ambientale, sino ad un massimo del 50% dell'esistente senza comunque superare 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di Slp; l'eventuale incremento dell'altezza dei fabbricati non potrà superare l'altezza degli edifici appartenenti alla medesima cortina o, in caso di edifici isolati, l'altezza degli edifici circostanti;
- e) definire i gradi di intervento per ciascun fabbricato esistente nonché gli interventi di nuova edificazione eventualmente ritenuti ammissibili.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle parti dei nuclei di antica formazione disciplinate da piani di recupero redatti ai sensi della L. n. 457/78 e da piani attuativi redatti ai sensi della L.R. n. 19/92 fino al termine di validità degli stessi.

Il perimetro dei nuclei di antica formazione costituisce perimetro di zone di recupero ai sensi del 2° comma dell'art. 27 L. n. 457/78.

### **6.1.3 - Nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo (N2)**

La tavola C1 individua con apposito simbolo grafico gli agglomerati urbani di antica formazione ubicati in ambiti agricoli caratterizzati da un elevato valore storico-architettonico ed ambientale e connotati dalla dislocazione in ambito agricolo.

Per questi nuclei, censiti con apposito inventario (allegato C3 della deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29 agosto 2009), il Piano delle Regole stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelarne i valori storici, artistici ed ambientali.

Le schede di progetto riportate allegato 3 attribuiscono a ciascun immobile un grado d'intervento -specificato nell'allegato 1- ed eventuali prescrizioni specifiche.

Per tali edifici il volume edificabile e l'altezza massima sono quelle esistenti fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute nelle singole schede di progetto.

Salvo diversa specificazione contenuta nelle schede di progetto, tutti gli edifici esistenti all'interno dei nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo (N2) potranno essere utilizzati come supporto all'attività agro-silvo-pastorale, per residenza di tipo agricolo, agriturismo con attrezzature ricettive e di ristoro.

Sono fatte salve e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le diverse destinazioni d'uso in atto alla data del 31 dicembre 2015.

Il patrimonio edilizio comprendente gli edifici realizzati per abitazione per gli addetti all'agricoltura e gli edifici rustici per le attività dell'azienda agricola, non più utilizzati ai fini della conduzione aziendale, o eccedente rispetto alle esigenze della stessa, può essere destinato ai seguenti usi: residenza individuale, residenza collettiva, esercizi per la ristorazione, funzioni di tipo ricettivo alberghiero, attività professionali, servizi sociali, centri di terapia e degenza.

Sono espressamente escluse dalle possibilità di trasformazione ai fini residenziali le strutture ed infrastrutture agricole nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno 5 anni. Gli interventi sugli immobili dovranno essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Le destinazioni d'uso non residenziali potranno essere assentite solo se risulteranno asserviti a parcheggio spazi privati in misura pari a 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> di SIp non residenziale.

Ai nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo fa capo l'assunzione, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione, degli obblighi necessari alla salvaguardia e recupero dell'intero ambito della proprietà fondiaria -anche più estesa rispetto all'ambito perimetrato-esistente alla data del 31 dicembre 2015, secondo gli obiettivi previsti e definiti all'art. 2 delle NTA. In

particolare si estendono ai nuclei di interesse storico ed ambientale siti in ambito agricolo le prescrizioni a tutela dell'ambiente contenute nell'art. 2.5 delle NTA.

#### **6.1.4 - Aree residenziali di contenimento (R1)**

La tavola C1 individua con apposito segno grafico il tessuto consolidato residenziale di contenimento costituito in particolare da ambiti realizzati previa approvazione di piani attuativi o piani di zona.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti della SIp preesistente mentre per eventuali lotti liberi si continuano ad applicare gli indici urbanistici assegnati dall'originario piano esecutivo. Per la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici si applicano le modalità contenute nelle Disposizioni comuni al DdP, PdS e PdR.

#### **6.1.5 - Aree residenziali consolidate (R2 e R3)**

La tavola C1 individua con apposito segno grafico il tessuto consolidato residenziale, caratterizzato da una buona conservazione generale, classificandole come edilizia residenziale consolidata.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di sopralzo e di sostituzione totale o parziale.

La SIp massima ammissibile sul lotto deriva dall'applicazione degli indici specifici, detratta l'eventuale SIp esistente sul lotto se confermata.

Per gli edifici esistenti aventi -alla data del 31 dicembre 2015- consistenza maggiore di quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione nel limite della SIp preesistente.

Aree R2:

$$I_f = 0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$R_c = 35\%$$

$$H = 10,00 \text{ m}$$

$$R_p = 30\%$$

$$N_p = 1/100 \text{ m}^2$$

Aree R3:

$$I_f = 0,33 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$R_c = 35\%$$

$$H = 8,50 \text{ m}$$

$$R_p = 40\%$$

$$N_p = 1/100 \text{ m}^2$$

#### **6.1.6 - Aree residenziali con piani attuativi in corso di attuazione (R4)**

Sono le aree residenziali già disciplinate da piano esecutivo. In questi ambiti C1 si continuano ad applicare gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi -con le relative definizioni- utilizzati dai piani esecutivi che regolano le aree medesime. Alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione del piano esecutivo ovvero -se convenzionati- dalla data di stipulazione della relativa convenzione, si continuano ad osservare -nella costruzione di nuovi edifici o nella modificazione di quelli esistenti- i parametri assegnati o comunque previsti per ciascuno dei lotti individuati dal piano esecutivo, senza necessità di nuovo piano esecutivo purché siano stati assolti gli obblighi della convenzione.

#### **6.1.7 - Aree residenziali di ristrutturazione e recupero (R5)**

Sono individuate dalla tavola C1 con apposito segno grafico e sono caratterizzate dalla presenza di edifici che per qualificazione spaziale e formale, consistenza e distribuzione volumetrica, organizzazione viaria e destinazione d'uso, rendono opportuna una operazione di rinnovamento e trasformazione.

Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato e dovranno rispettare le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Op. R5-1: Il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere una redistribuzione volumetrica che attraverso la demolizione degli edifici esistenti, in particolare dei volumi fatiscenti e le superfetazioni, restituisca ordine e qualità urbana. Dovrà altresì essere previsto l'adeguamento dell'intersezione viaria tra via Marconi e via Molino vecchio.

$$S_{lp} = \text{m}^2 1.350$$

$$R_c = 40\%$$

$$H = 10,00 \text{ m}$$

$$R_p = 30\%$$

$$N_p = 1/100 \text{ m}^2$$

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 400 m<sup>2</sup>

Op. R5-2: Il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere la demolizione degli edifici esistenti ed una redistribuzione della Slp esistente. Dovrà altresì essere previsto l'adeguamento della viabilità carrabile e pedonale e la realizzazione di una nuova pensilina per i mezzi di trasporto pubblico su Via Monte Negrone.

Slp= esistente

Rc= 40%

H= 10,50 m

Rp= 30%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Op. R5-3: L'intervento prevede la realizzazione di una nuova Slp a compensazione della avvenuta demolizione dei fabbricati lungo la via Monte Negrone (ex Ca Rossa).

La nuova edificazione dovrà avvenire su un'area fondiaria di m<sup>2</sup> 1.500, da localizzare prevalentemente sull'area privata, limitando l'utilizzo di area ora destinata a parco pubblico e le interferenze con lo stesso.

Slp= m<sup>2</sup> 1.540

Rc= 40%

H= 9,50 m

Rp= 30%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 300 m<sup>2</sup>

Adeguamento del parco pubblico esistente

Op. R5-4: Il permesso di costruire convenzionato potrà prevedere la demolizione degli edifici esistenti ed una redistribuzione della Slp.

Slp= m<sup>2</sup> 1500

Rc= 40%

H= 10,00 m

Rp= 30%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 400 m<sup>2</sup>

### 6.1.8 - Aree residenziali di completamento soggette a piano attuativo (R6)

Sono individuate dalla tavola C1 con apposito segno grafico.

Gli interventi sono sottoposti all'approvazione di piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato e dovranno rispettare le seguenti indicazioni e prescrizioni:

Op. R6-1: Slp= m<sup>2</sup> 1.200

Rc= 35%

H= 9,50

Rp= 40%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 400 m<sup>2</sup>

Verde pubblico lungo via Manzoni pari a 2.400 m<sup>2</sup>

Op. R6-2: Slp= m<sup>2</sup> 2.700 (+m<sup>2</sup> 400 di pertinenza del lotto da cedere al Comune)

Rc= 35%

H= 9,50

Rp= 40%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Cessione al Comune di un lotto da localizzare di m<sup>2</sup> 800 di superficie fondiaria su cui alloggiare i diritti edificatori di m<sup>2</sup> 400 di Slp provenienti dalla cessione dell'area per servizi R6-2\* e dell'area relativa al percorso ciclo-pedonale lungo il fiume Serio.

Il calcolo della dotazione di servizi va riferito alla quota di Slp privata (m<sup>2</sup> 2.700) in quanto la dotazione della quota di pertinenza del lotto da cedere al Comune è assolta dalla cessione dell'area R6-2\*.

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 500 m<sup>2</sup>

Op. R6-3: Slp= m<sup>2</sup> 600

Rc= 35%

H= 9,50

Rp= 40%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 250 m<sup>2</sup>

### 6.1.9 - Aree residenziali di completamento soggette a PCC (R7)

Sono individuate dalla tavola C1 con apposito segno grafico.

Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato e dovranno rispettare le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- Op. R7-1:       $S_{lp}=800 \text{ m}^2$   
                  $R_c= 35\%$   
                  $H= 10,00$   
                  $R_p= 40\%$   
                  $N_p=1/100 \text{ m}^2$   
                 Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a  $200 \text{ m}^2$
- Op. R7-2:       $S_{lp}=1200 \text{ m}^2$   
                  $R_c= 35\%$   
                  $H=$  tre piani fuori terra di cui il terzo in forma mansardata  
                  $R_p= 40\%$   
                  $N_p=1/100 \text{ m}^2$   
                 Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a  $300 \text{ m}^2$   
                 Realizzazione collegamento pedonale tra via Ferruccio Parri e il parco pubblico Guido Galli  
                 L'eventuale taglio di alberature dovrà essere compensato con il reimpianto di almeno pari entità che potrà avvenire anche all'esterno dell'ambito
- Op. R7-3:       $S_{lp}=1000 \text{ m}^2$   
                  $R_c= 35\%$   
                  $H= 10,00$   
                  $R_p= 40\%$   
                  $N_p=1/100 \text{ m}^2$   
                 Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a  $200 \text{ m}^2$
- Op. R7-4:       $S_{lp}=1200 \text{ m}^2$   
                  $R_c= 35\%$   
                  $H= 10,00$

R<sub>p</sub>= 40%

N<sub>p</sub>=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 450 m<sup>2</sup>

Op. R7-5: I<sub>f</sub>=0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

R<sub>c</sub>= 35%

H= 10,00

R<sub>p</sub>= 40%

N<sub>p</sub>=1/100 m<sup>2</sup>

Il permesso di costruire convenzionato potrà riguardare anche singole parti del comparto e dovrà prevedere il completamento della rete urbanizzativa del comparto stesso contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Op. R7-6: S<sub>lp</sub>= 500 m<sup>2</sup>

R<sub>c</sub>= 35%

H= 7,50

R<sub>p</sub> = 40%

N<sub>p</sub>=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 200 m<sup>2</sup>

Op. R7-7: S<sub>lp</sub>= 500 m<sup>2</sup>

R<sub>c</sub>= 35%

H= 7,50

R<sub>p</sub>= 40%

N<sub>p</sub>=1/100 m<sup>2</sup>

Parcheggi da realizzare e cedere gratuitamente pari a 200 m<sup>2</sup>

## **6.2 - Tessuto consolidato a prevalente presenza produttiva**

### **6.2.1 - Destinazioni d'uso**

E' ammessa la seguente destinazione principale: attività del settore industriale ed artigianale.

Le destinazioni d'uso diverse da quella produttiva possono -se esistenti alla data del 31 dicembre 2015- essere mantenute e gli edifici in cui le stesse sono insediate possono essere oggetto

di interventi di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione edilizia, ferme restando le destinazioni già esistenti e salva la possibilità di modificare le stesse in quella principale ammessa.

### **6.2.2 - Aree produttive consolidate (P1)**

Gli insediamenti produttivi consolidati P1 sono individuati con apposito segno grafico nella tavola C1. Tali insediamenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di soprizzo, di demolizione e di ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

Ogni intervento non di tipo manutentivo, fatto salvo il rispetto degli indici urbanistici stabiliti dai commi successivi, è subordinato all'esito favorevole della procedura di valutazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 6.2.6 delle presenti norme. Sono esclusi dalla procedura gli interventi relativi a funzioni di servizio e direzionali, connesse e complementari all'insediamento produttivo stesso, con esclusione di magazzini.

E' necessario il ricorso ad un preventivo piano attuativo nel caso di realizzazione del nuovo sistema di accessibilità verso est.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$$I_f=0,75 \text{ m}^2/ \text{ m}^2$$

$$R_c=50\%$$

$$H= 12 \text{ m}$$

$$R_p= 20\%$$

$$N_p=1/100 \text{ m}^2$$

Per manufatti consistenti esclusivamente in impianti per i quali non è prevista permanenza di persone l'altezza può raggiungere la misura che venga documentata come necessaria sotto il profilo funzionale e che comunque risulti compatibile sotto il profilo ambientale.

All'interno e all'esterno delle zone produttive la tavola C1 individua aree di protezione ambientale di cui all'art. 3.1 la cui sistemazione dovrà avvenire in occasione della realizzazione di interventi che abbiano consistenza eccedente il risanamento conservativo, ancorché relativi a nuovi impianti. Detta realizzazione dovrà avvenire tenendo conto dell'esigenza di attuare quanto prima gli interventi di mitigazione previsti dal PGT e degli esiti della valutazione di compatibilità ambientale di cui al successivo art. 6.2.6 sul singolo intervento da assentire.

La tavola C2 individua una linea di contenimento degli impianti produttivi: a nord-est di questa linea non potranno avere sede attività o processi di lavorazione bensì esclusivamente funzioni di servizio e direzionali, connesse e complementari all'insediamento produttivo stesso, con La tavola C2

individua aree specificatamente destinate ad accogliere impianti e strutture di depurazione e di disinquinamento degli scarichi. In tali aree è consentita esclusivamente la realizzazione di impianti destinati a tale scopo, con la totale esclusione di edifici e/o attrezzature destinate alla produzione, al deposito di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, residenza per l'alloggio anche di personale di custodia. Per tali aree non vengono stabiliti specifici parametri edilizi. Le aree limitrofe, definite di protezione ambientale, dovranno obbligatoriamente essere contestualmente piantumate con essenze ad alto fusto.

esclusione di magazzini.

### **6.2.3 - Aree produttive consolidate (P2)**

L'insediamento produttivo consolidato individuato sulla tavola C1 deve essere oggetto di un piano attuativo; il ricorso a tale strumento è necessario anche per l'ampliamento dei fabbricati esistenti nonché per la loro eventuale demolizione e ricostruzione, pur se parziale.

La realizzazione del tronco di strada tra Corso Europa e Via XXV Aprile con le rispettive rotatorie dovrà avvenire unitariamente. Tale unitarietà dovrà essere realizzata stante l'attribuzione del relativo onere a due diversi strumenti (piano attuativo per l'ampliamento dell'insediamento produttivo di cui al presente articolo e piano attuativo per l'ambito produttivo AT1 del Documento di Piano) prevedendo che l'operatore che realizzerà per primo il rispettivo intervento si faccia carico del costo dell'intera opera assumendo il credito per la quota non di pertinenza del suo piano attuativo che sarà liquidato e posto a carico dell'operatore o degli operatori dell'altro piano attuativo convenzionato.

Il piano attuativo dovrà prevedere altresì idonee misure di mitigazione nei riguardi delle aree residenziali limitrofe quali fasce verdi alberate di una certa consistenza che fungano anche da filtro fonoassorbente, nonché il trasferimento degli accessi degli impianti industriali da Via Verdi e da corso Europa alla nuova viabilità prevista dal PGT.

Ogni nuovo insediamento, salvo il rispetto degli indici urbanistici stabiliti dalle norme, è subordinato all'esito favorevole della procedura di valutazione di compatibilità ambientale di cui all'art 6.2.6 sul singolo intervento da assentire.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

$S_{lp}=26.650 \text{ m}^2$  compresa quella confermata

$S_c=20.650 \text{ m}^2$  compresa quella confermata

$H=12 \text{ m}, 12,70 \text{ m.}$  per l'ampliamento del capannone esistente, 10 m per nuovi edifici

$R_p= 15\%$

$N_p=1/100 \text{ m}^2$

Dotazione minima di aree a servizi per i nuovi insediamenti produttivi: 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> di Slp.

#### **6.2.4 - Aree produttive consolidate (P3)**

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di sopralzso sono disciplinati dai seguenti indici:

$$I_f=1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c=60\%$$

$$H= 12 \text{ m}$$

$$R_p= 15\%$$

$$N_p=1/100 \text{ m}^2$$

All'interno dell'area produttiva posta in Via Pederzola, nei limiti del volume esistente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di risanamento, di ristrutturazione, di demolizione e di ricostruzione, fatto salvo l'esito favorevole delle procedure di valutazione di compatibilità ambientale di cui all'art.6.2.6 delle presenti norme.

#### **6.2.5 - Aree produttive consolidate (P4)**

L'insediamento produttivo consolidato individuato sulla tavola C1 deve essere oggetto di un piano attuativo che riguardi sia il comparto di Via Dalla Chiesa che il comparto di Via Aldo Moro.

A compensazione della cessione gratuita al comune dell'area a servizi di via Aldo Moro individuata con la sigla P4-1\* viene attribuita in permuta l'area di proprietà comunale (mappali 3958 e 3960 censuario Scanzo).

L'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

Op. P4-1:

nel comparto di Via dalla Chiesa:

$$S_{lp}= 26.500 \text{ m}^2 \text{ compresa quella confermata}$$

$$S_c= 16.300 \text{ m}^2 \text{ compresa quella confermata}$$

nel comparto di Via Aldo Moro:

$$S_{lp}= 1.000 \text{ m}^2$$

$$S_c= 1.000 \text{ m}^2$$

$$H= 12 \text{ m}$$

$$R_p= 15\%$$

$$N_p= 1/100 \text{ m}^2$$

Cessione gratuita al comune dell'area a servizi P4-1\* con funzione di filtro tra le zone residenziali poste a nord e le zone produttive poste a sud nonché di corridoio ecologico.

Op. P4-2: l'edificazione è disciplinata dai seguenti indici:

Slp=3.850 m<sup>2</sup> compresa quella confermata

Sc=2.300 m<sup>2</sup> compresa quella confermata

H= 10 m

Rp=15%

Np=1/100 m<sup>2</sup>

L'intervento dovrà essere oggetto di un permesso di costruire convenzionato che disciplini le modalità di edificazione rispetto ai confini.

#### **6.2.6 – Valutazione di Compatibilità Ambientale per gli insediamenti produttivi.**

La procedura di compatibilità ambientale è condotta sulla base della relazione presentata dal richiedente ed è volta ad accertare la suddetta compatibilità in base ai seguenti elementi, complessivamente valutati:

- le caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche del complesso insediativo nonché, nel caso di insediamento produttivo esistente, il suo stato manutentivo e funzionale;
- le caratteristiche del processo produttivo e le relative emissioni di acque reflue, gas, fumi e rumore;
- l'eventuale numero di addetti conseguente alla realizzazione dell'intervento proposto;
- le condizioni di protezione degli addetti alle lavorazioni e di igiene del lavoro, nonché l'esistenza di eventuali pericoli per le persone che si trovano all'esterno in prossimità dell'insediamento produttivo;
- le caratteristiche previste del traffico in entrata e in uscita dall'insediamento, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area, con riferimento alle reti stradali, fognaria e idrica;
- le caratteristiche degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno;
- la portata, le caratteristiche strutturali e funzionali dell'intervento progettato e i suoi effetti sull'ambiente.

Al fine di ridurre l'inquinamento luminoso dovrà essere inoltre predisposta un'adeguata progettazione delle aree esterne con particolare riferimento agli impianti di illuminazione esistenti e di progetto, che verifichi il rispetto dei limiti di cui alla L.R. n. 31/2015 verificandone l'impatto anche dai punti panoramici principali (tavola F6 dello Studio Paesaggistico allegato al PGT).

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati, dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili per una integrale conoscenza degli elementi sopra indicati.

Completata l'istruttoria e raccolti i pareri della Commissione Edilizia qualora istituita e il parere dei competenti organi dell'ASL, il Sindaco propone alla Giunta Comunale di formulare la Valutazione di Compatibilità in ordine alla specifica attività ed all'intervento proposto.

La Valutazione favorevole può essere subordinata all'esecuzione di particolari opere di tutela dell'ambiente, della salute e dell'igiene, nonché alla modificazione o alla riduzione dell'intervento e alla prestazione di garanzie ed all'osservanza di specifiche obbligazioni.

Il permesso di costruire sarà rilasciata dietro presentazione di atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il richiedente si impegna all'attuazione e al successivo mantenimento di quanto dichiarato nella relazione nonché delle eventuali prescrizioni dettate in occasione della Valutazione di Compatibilità.

### **6.3 - Tessuto consolidati a prevalente presenza commerciale**

#### **6.3.1 - Destinazioni d'uso**

E' ammessa -salvo diversa specifica prescrizione- la seguente destinazione principale: attività del settore commerciale sino alle medie strutture di vendita di tipo 2 (superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 600). Sono vietate le Grandi strutture di vendita.

Le destinazioni d'uso diverse da quella commerciale possono -se esistenti alla data del 31 dicembre 2015- essere mantenute e gli edifici in cui le stesse sono insediate possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione edilizia, ferme restando le destinazioni già esistenti e salva la possibilità di modificare le stesse in quella principale ammessa.

#### **6.3.2 - Aree commerciali consolidate (C1)**

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di sopralzo sono disciplinati dai seguenti indici:

$$I_f=1,00 \text{ m}^2/ \text{ m}^2$$

$$R_c=50\%$$

$$H= 9.50 \text{ m}$$

$$R_p= 20\%$$

$$N_p=1/100 \text{ m}^2$$

#### **6.4 - Impianti e servizi tecnologici**

La tavola C1 individua gli immobili destinati ad ospitare impianti ed attrezzature tecnologiche. Su dette aree possono essere realizzati, in funzione del perseguimento degli scopi istituzionali dell'ente proprietario, centrali per i servizi telefonici ed elettrici, impianti al servizio di reti urbanizzative pubbliche. Nella scelta della collocazione di tali impianti si dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato; dovranno inoltre essere rispettati eventuali altri vincoli previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Debbono essere rispettati i seguenti indici urbanistici ed edilizi, per la cui verifica -però- non si tiene conto delle strutture tecnologiche, dei serbatoi e delle condotte aeree:  $I_f = 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $R_c = 65\%$ ;  $H = 10 \text{ m}$ , salve documentate esigenze tecniche, da verificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. Sono ammesse tutte le categorie di interventi.

Qualora vengano dismessi impianti od attrezzature tecnologiche, è possibile sostituire la destinazione con quella residenziale, previa approvazione di piano attuativo convenzionato, con gli stessi indici e modalità di cui al tessuto R2.

#### **6.5 - Costruzioni accessorie**

Sono consentiti una tantum, negli spazi di pertinenza dei singoli edifici, piccoli manufatti eseguiti in deroga agli indici urbanistici. Potrà essere installato un solo manufatto per ogni area di pertinenza. Dovranno essere preferibilmente posizionati nella parte tergale del lotto e, salvo diversa specifica prescrizione, dovranno essere realizzate con le dimensioni sotto indicate e con caratteri coerenti a quelli dell'edificio principale e del contesto ambientale. Non potranno essere dotati di impianti tecnologici, né essere collegati ai servizi urbani. La loro realizzazione dovrà prevedere che gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile, area a parcheggio) siano mantenuti entro i limiti previsti dalle norme vigenti, ovvero senza creare pregiudizio alla situazione attuale, nel caso in cui già nello stato di fatto non vi sia il rispetto di tali norme.

Si dovranno rispettare le distanze dai confini e dagli edifici fissate dal Codice Civile, fatti salvi i diritti di terzi.

Il Comune con apposito Regolamento può disciplinare le modalità per l'installazione e gestione su suolo pubblico o privato di dehors e di strutture precarie e amovibili esterne ai pubblici esercizi, compresi i chioschi, che non si configurano come interventi edilizi.

### **6.5.1 - Ripostigli esterni e deposito attrezzi**

E' consentito installare nel area di pertinenza degli edifici esistenti, piccoli manufatti in legno ad uso ripostiglio, deposito per attrezzi da lavoro o ricovero di materiali per la manutenzione del giardino. Non potranno essere realizzati con materiali eterogenei di fortuna, ma esclusivamente con tavole regolari di legno impregnato; la copertura dovrà prevedere materiali e colori che permettano di ridurre l'impatto visivo. Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati al suolo oppure appoggiati su piccoli plinti in corrispondenza degli angoli e dovranno essere privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere. La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a  $m^2$  6 di superficie lorda e altezza massima di gronda m. 2,00 e altezza massima di colmo m 2,50.

### **6.5.2 - Gazebo e Pergolati**

Si tratta di strutture formate da intelaiatura in legno, ferro o alluminio (con tinta legno o ferro) aperte su tutti i lati, sulle quali potranno essere installate solo coperture mobili come cannicci o teli, eventualmente schermati da piante rampicanti.

La dimensione massima del manufatto non potrà essere superiore a  $m^2$  16 di superficie lorda e m 3,00 di altezza calcolata all'estradosso.

E' vietata l'installazione di pergolati in aderenza ai fabbricati esistenti classificati di interesse storico, di cui all'art. 3. E' ammessa la realizzazione di pergolati a servizio degli edifici facenti parte di aziende agricole a condizione che i fabbricati in oggetto non siano classificati di interesse storico ai sensi dell'art. 3 e nel rispetto del limite massimo del 20% della superficie coperta esistente.

### **6.5.3 - Serre da giardino**

Dovranno essere di materiale leggero (legno, ferro, plexiglass, etc.) e facilmente smontabili, per una superficie massima di  $m^2$  20 ed un'altezza al colmo di m 2,00.

### **6.5.4 - Piscine**

La realizzazione delle piscine è ammessa solo se non comporta rilevanti movimenti di terra né rilevante impatto visivo, le vasche non potranno avere superficie superiore a  $m^2$  100, il colore del rivestimento interno dovrà essere chiaro e tale da minimizzarne l'impatto.

Gli impianti tecnici dovranno essere interrati. Le attrezzature di supporto (spogliatoio e deposito attrezzi) non potranno essere di dimensione superiore a  $m^2$  12 e dovranno essere realizzate utilizzando materiali e tecniche tipici del contesto e del paesaggio, utilizzando eventuali dislivelli

esistenti e comunque senza comportare rilevanti movimenti di terra. Sono fatte salve le limitazioni contenute nell'art. 2.9.

#### **6.5.5 - Forni e barbecue**

Potranno essere realizzati, nel rispetto delle norme di Codice Civile, purché di modeste dimensioni (superficie massima di m<sup>2</sup> 4 compresi tutti gli accessori come piani di appoggio e contenitori per legna). Dovranno essere posti a debita distanza dagli edifici circostanti così da evitare la dispersione di fumi lungo facciate di edifici e la loro altezza complessiva non potrà eccedere quella dei muri di cinta limitrofi esistenti.

#### **6.5.6 - Tunnel mobili a servizio degli insediamenti produttivi**

L'esecuzione di tunnel mobili a servizio di insediamenti produttivi, o comunque con destinazione ad essi assimilabile, è consentita, quali opere accessorie e complementari, assimilabili a volumi tecnologici, funzionali all'attività esercitata. Fermo restando che la realizzazione di questi manufatti dovrà essere valutata in rapporto anche al contesto urbano nel quale si inseriscono, essi dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche, e cioè:

- assolvere esclusivamente alla funzione di carico, trasporto e scarico a servizio dell'attività produttiva esercitata, o comunque ad essa assimilabile, e pertanto in tale veste dovranno essere posizionati in diretta prossimità degli accessi carrabili;
- essere realizzati con strutture leggere completamente amovibili tali da assolvere alla funzione di mobilità richiesta;
- avere dimensioni tali da configurarsi come opere accessorie e complementari rispetto all'attività esercitata alla quale dovranno risultare asservite, avuto riguardo anche dell'incidenza rispetto all'inserimento con il contesto urbano;
- mantenere gli standard superficiali esistenti (verde piantumato, area permeabile e parcheggi) entro i limiti prescritti dalle vigenti norme. Non dovrà essere peggiorata la situazione esistente nel caso in cui lo stato di fatto già non rispetti dette norme.

### **ART. 7            RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI**

Per conservare l'equilibrio fra gli insediamenti realizzati e la dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non è

consentito all'interno dei nuclei di antica formazione, ad esclusione dei casi specificatamente ammessi dall'allegato 2.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi non è altresì consentito in tutti i fabbricati esterni al nucleo di antica formazione e realizzati previa approvazione di piani attuativi convenzionati trascritti nei registri immobiliari.

Sono inoltre esclusi quelle costruzioni che -avendo connotati costruttivi, morfologici, architettonici meritevoli di tutela in quanto testimonianza di uno stile od in quanto elemento significativo di un quadro ambientale- debbono essere sottratte ad ogni compromissione o modificazione. Per gli edifici con tipologia a schiera o bifamiliare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno essere estesi a tutto il blocco edilizio.

E' sempre ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi nel caso non vengano modificate le altezze di colmo, di gronda e le linee di pendenza della falda.

#### **ART. 8 - NORME SPECIFICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.;
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano;
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti;
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto della dotazione di aree a servizi urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 120% della somma delle SIp degli edifici previsti (150% per le medie strutture di vendita); almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali;
- 5) l'impegno registrato e trascritto a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

La classificazione delle attività commerciali è definita sulla base delle superfici di vendita (Sv). Costituiscono superficie di vendita le aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi,

scaffalature e simili. Non costituiscono superficie di vendita quelle destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Sulla base delle diverse superfici di vendita si definiscono le seguenti tipologia di attività commerciali:

- esercizio di vicinato (Sv minore o uguale a 150 m<sup>2</sup>)
- media struttura di vendita di tipo 1 (Sv compresa tra 151 e 400 m<sup>2</sup>)
- media struttura di vendita di tipo 2 (Sv compresa tra 401 e 600 m<sup>2</sup>)
- media struttura di vendita di tipo 3 (Sv compresa tra 601 e 1.500 m<sup>2</sup>)

Sull'intero territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia.

Per l'attuazione degli interventi si rimanda in ogni caso alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

## **NORME SPECIFICHE E CRITERI DI INTERVENTO NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N1) E NEI NUCLEI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE SITI IN AMBITO AGRICOLO (N2)**

### **1.1 – Oggetto delle norme**

Le presenti norme costituiscono, unitamente alle tavole C1 e C2, lo strumento per definire e disciplinare gli interventi del patrimonio edilizio esistente nei nuclei di antica formazione e nei nuclei di interesse storico ed ambientale del comune di Scanzorosciate.

### **1.2 - Verifica degli interventi**

Al fine di consentire adeguata istruttoria, valutazione e verifica degli interventi da realizzare nell'ambito dei nuclei di antica formazione (N1) e nei nuclei di interesse storico ed ambientale in ambito agricolo (N2) è prescritta la produzione dei seguenti elaborati e documenti:

- a) documentazione fotografica riguardante gli edifici interessati dall'intervento, anche nel caso in cui l'intervento stesso ne riguardi solo una parte; la documentazione dovrà essere presa da diversi punti prospettici e comprendere primi piani degli elementi architettonici direttamente interessati; i formati fotografici presentati devono permettere la leggibilità dei diversi beni;
- b) estratto delle tavole del PGT;
- c) estratto autentico della mappa catastale comprendente tutti gli immobili interessati dall'intervento;
- d) rilievo dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture e superfetazioni, comprendente piante, alzati esterni e sezioni in scala almeno 1:100;
- e) elaborati di progetto comprendenti piante, alzati esterni e sezioni in scala almeno 1:100; nelle piante deve essere indicata, in modo leggibile, la comparazione tra gli interventi di demolizione e di ricostruzione secondo il metodo convenzionale, colore giallo=demolizione; colore rosso=ricostruzione;
- f) gli alzati devono comprendere, nel caso di un immobile, porzioni consistenti dei prospetti contigui, tali da verificare la continuità complessiva della facciata;
- g) negli elaborati, devono essere indicati in modo puntuale i cambiamenti di destinazione apportati e la specifica denominazione delle opere di finitura esterna (colori e materiali);
- h) gli elaborati devono essere integralmente quotati;
- i) relazione che illustri:
  - 1) la congruità dell'intervento con le caratteristiche stilistiche, morfologiche, funzionali e materiche proprie del fabbricato esistente;
  - 2) la conformità dello stesso alle prescrizioni contenute negli allegati 2 e 3;

3) la sostenibilità dell'intervento così da evitare che lo stesso comprometta stabilità e sicurezza del fabbricato.

### **1.3 - Gradi di intervento**

In relazione alle necessità di conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato sono stati individuati nella tavola C2 e negli allegati 2 e 3 i fabbricati per i quali sono prescritti gli specifici interventi di seguito definiti.

Tutti gli interventi devono dare integrale attuazione alle prescrizioni stabilite per i diversi gradi di cui appresso; solo in presenza di specifiche, documentate ed obiettive esigenze di ordine statico o tecnologico il responsabile del procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio e con riferimento a puntuali elementi, potrà consentire di adeguare l'intervento a caratteristiche proprie di altri gradi. La relazione di cui alla lettera i) del precedente art. 1.2 deve dare dimostrazione delle ragioni che impongono il ricorso ad altri gradi allegando attestati ed elaborati di specialisti.

#### **1.3.1 - Grado I**

E' finalizzato alla massima salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro integrale degli esterni, il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Il restauro integrale dovrà essere conseguito mediante :

- il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura in muratura di portici e loggiati, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; è ammesso, in coerenza con la facciata e nelle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; è ammessa la chiusura di loggiati e porticati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, e terrazze a tasca in falda; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore a 1/10 della superficie della falda stessa;
- il consolidamento statico con sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti principali, scale, collegamenti orizzontali;

- la modifica delle divisioni interne recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi e di volte;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici se compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti. Non è ammesso alcun incremento del volume dell'edificio né il recupero di aggiunte incongrue da demolire.

In rapporto all'entità dell'intervento previsti potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

### **1.3.2 - Grado II**

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Previe adeguate analisi e indagini di supporto alle scelte progettuali, sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo di tutte le facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura in muratura di portici e loggiati, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; è ammesso, in coerenza alla facciata ed alle forme originarie, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; è ammessa la chiusura di loggiati e porticati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti di cui al successivo art. 1.7;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo conservando le murature di spina e le volte;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti. Non è ammesso alcun incremento del volume dell'edificio né il recupero di aggiunte incongrue da demolire.

In rapporto all'entità dell'intervento previsto potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

Per gli edifici su cui è prescritto il grado II d'intervento il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di contenute aggiunte o modifiche delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate.

### **1.3.3 - Grado III**

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate con divieto di formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti; in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è ammessa la chiusura di portici e loggiati mediante vetrate trasparenti sorrette da serramenti in ferro o legno di ridotte dimensioni, posizionati preferibilmente dietro pilastri e/o colonne;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti di cui al successivo art. 1.7;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Per gli edifici su cui è prescritto il grado III d'intervento il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di balconi sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni con profondità non superiore a m. 1,20 purché ciò non contrasti con le esigenze di composizione morfologica complessiva.

#### **1.3.4 - Grado IV**

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammesso l'aumento dell'altezza solo nel caso di demolizione di superfetazione autorizzata o condonata e riutilizzo della relativa volumetria al solo fine di adeguamento all'altezza interna minima di regolamento di igiene degli interpiani esistenti; è ammessa la formazione di lucernari complanari alla falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle falde di copertura nei limiti di cui al successivo art. 1.7;
- la realizzazione di balconi sulle facciate prospettanti su spazi aperti interni purché ciò non contrasti con le esigenze di composizione morfologica complessiva.
- gli interventi di ristrutturazione interna;
- gli eventuali interventi di ampliamento o sopralzo come specificati nelle schede di progetto.

#### **1.3.5 - Grado V - Edifici destinati al recupero volumetrico**

Si tratta di edifici costruiti con materiali precari, destinati per lo più a tettoie, depositi, rustici, accessori, ricoveri attrezzi, la cui presenza costituisce motivo di disordine o di degrado ambientale.

A condizione che siano stati a suo tempo autorizzati, o siano riportati sulle mappe catastali acquisite dal Comune alla data del 31 marzo 1999, o condonati, per essi è consentita la manutenzione ordinaria oppure la demolizione con recupero del volume fisico esistente con morfologie appropriate all'ambiente e al contesto.

La ricostruzione del volume fisico recuperato potrà prevedere eventuali contenuti spostamenti planimetrici e/o di posizione, all'interno dell'area eventualmente perimetrata nella tavola C2, o l'aggregazione, su conforme parere della Commissione per il paesaggio, con edifici classificati di grado III e IV.

La aggregazione può essere prevista ai soli piani terra e primo e deve essere progettata per il migliore inserimento ambientale.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Sono classificati di grado V tutti i manufatti per i quali non è riportato nella cartografia di piano il simbolo relativo al grado.

#### **1.4 - Facciate da conservare integralmente**

Per le facciate degli edifici di cui il Piano delle Regole prescrive la conservazione sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è ammesso il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; il responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà ammettere la realizzazione di contenute aggiunte o modifiche delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate;
- marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata devono essere conservati limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti.

In rapporto all'entità dell'intervento previsto potranno essere prescritte specifiche indagini stratigrafiche, sondaggi sugli intonaci esterni ed interni al fine di verificare l'eventuale presenza di dipinti e/o decorazioni.

#### **1.5 - Facciate da riambientare**

Le facciate degli edifici che presentano elementi contrastanti sono specificate nelle prescrizioni della scheda di progetto (allegato 2).

Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- modifica di apertura di negozi, finestre, porte, accessi di autorimesse, ecc, con ricomposizione del vano in coerenza con il disegno della facciata, l'eliminazione dei contorni e davanzali in materiali lapidei di recente fattura; la sostituzione di serramenti, oscuramenti ed altri elementi non tradizionali;
- sostituzione di finiture di facciata eseguite con materiali e tecniche non tradizionali;
- modifica di balconi, ballatoi, logge e relativi parapetti non tradizionali;
- modifica dei manti di copertura, dei canali di gronda e dei pluviali, dei comignoli, degli sporti di gronda non tradizionali;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti;
- è prescritta la conservazione delle aperture tradizionali e degli elementi di pregio eventualmente presenti.

### **1.6 - Aree esterne**

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, ecc. ) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni di qualunque genere, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

E' ammessa, nel rispetto delle eventuali prescrizioni riportate nella scheda di progetto, la formazione di autorimesse completamente interrate purché la morfologia dei cortili non venga alterata. Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare la copertura dei sistemi di risalita pedonale dalle autorimesse. E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali: cisterne per la raccolta di acque piovane, fosse ed impianti per la depurazione delle acque, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi. E' altresì ammessa la realizzazione di piscine ad uso esclusivo privato con i limiti di cui all'art. 2.9 – Verde privato delle NTA del Piano delle Regole.

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire potrà essere prescritta la demolizione di fabbricati di proprietà del richiedente allo scopo di ripristinare l'integrità degli spazi liberi originari, fatta salva la possibilità prevista all'art. 1.3.5.

Nei cortili di interesse ambientale, contraddistinti con particolare segno grafico sulla tavola C2, è vietata la formazione di autorimesse o costruzioni interrate.

Nelle aree verdi di particolare interesse ambientale (parchi, giardini) è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Il patrimonio arboreo è soggetto a vincolo di conservazione; sono ammessi i soli interventi di avvicendamento e sostituzione degli alberi danneggiati, malati, decrepiti o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino.

Il Comune con apposito Regolamento disciplinerà le modalità per l'installazione e gestione su suolo pubblico o privato di dehors e di strutture precarie e amovibili esterne ai pubblici esercizi, compresi i chioschi, che non si configurano come interventi edilizi.

### 1.7 – Prescrizioni speciali

Al fine di meglio orientare gli interventi di restauro, ristrutturazione edilizia, ripristino, integrazione, in un quadro unitario coerente e rispettoso dei caratteri tipologici, morfologici ed ambientali dei nuclei N1 e N2, sono definite le seguenti prescrizioni speciali da attuare in tutti gli interventi nel rispetto comunque di quanto stabilito per i diversi gradi.

Il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà autorizzare soluzioni alternative alle prescrizioni speciali riportate nel presente articolo.

- **Coperture:** l'orditura portante deve essere in legno, il manto in coppi o tegole coppo di tipo anticato. L'inclinazione delle falde non deve superare il 35%.
- **Abbaini:** la larghezza non deve superare m 1,20 e l'altezza m 1,50 con pendenza pari a quella del tetto principale; la loro struttura deve essere in legno e il manto di copertura dello stesso tipo del tetto; devono essere posizionati in asse rispetto alle aperture della facciata senza superare la linea di colmo.
- **Terrazze a tasca:** devono essere preferibilmente realizzate sulle falde di copertura poste sul retro e secondarie in modo tale che le stesse siano poco visibili da vie o spazi pubblici; non possono interessare più di una falda; devono essere completamente incassate e distanziate di almeno un metro sia dal filo esterno della facciata che dal colmo ed essere distanti dai confini laterali di almeno m 1,50; la superficie non può superare il 10% della Slp dell'unità immobiliare di cui la terrazza è a servizio; ai fini della verifica del rapporto percentuale deve essere considerata la sola Slp posta sullo stesso piano della terrazza e quella eventualmente posta al piano immediatamente sottostante; i parapetti in muratura non possono fuoriuscire dalla copertura per più di cm 20, e l'eventuale restante parte del parapetto deve essere realizzata in metallo a disegno semplice; non possono avere alcun tipo di copertura.
- **Canali di gronda e pluviali:** devono avere sagoma rotonda costituiti da lamiera in rame. Le gronde devono rimanere in legno; qualora esistenti possono essere mantenuti cornicioni di

gronda e canali incassati; devono essere mantenute le sporgenze di gronda esistenti, salvo si ravvisi l'opportunità di allineamento con quelle di edifici adiacenti.

- **Facciate:** le finiture devono essere coerenti con le indicazioni del Piano del Colore approvato dal Comune; devono essere mantenute a vista le murature in ciottoli e/o pietrame attualmente non intonacate.
- **Riquadrature:** se non preesistono con materiali originari diversi, devono essere finite con gli stessi materiali del paramento murario. Possono essere realizzate zoccolature sulle parti non protette da ballatoi e portici purché non più alte di cm 100 né inferiori, ove possibile, a cm 60 in intonaco strollato, lastre di pietra di grande formato grezze o bocciardate o sabbiate, o di cemento con finitura di tipo anticato.
- **Aperture:** nel caso di ristrutturazione e adeguamento aerolluminante sono ammessi limitati ampliamenti purché vengano mantenute o riprese proporzioni e ritmi; eventuali nuove aperture su pareti cieche devono avere dimensioni contenute; se possibile i grigliati preesistenti devono essere mantenuti: in questo caso le aperture retrostanti possono avere libere dimensioni; eventuali tamponamenti delle aperture dei fienili devono rispettare la partitura della facciata.
- **Soglie e davanzali:** devono essere realizzati preferibilmente in arenaria o in pietra bocciardata fine o sabbiata. Le soglie non devono avere spessore inferiori a cm 3, i davanzali a cm 5.
- **Serramenti:** devono essere realizzati con ante chiuse o grigliate di foggia antica verniciate. Non sono consentiti serramenti tipo “monoblocco”. I serramenti possono essere realizzati in legno o in metallo preverniciato. Non è consentito il mantenimento e il completamento delle chiusure con tapparelle anche nel caso in cui la corte interessata dall'intervento o il singolo edificio se avente carattere indipendente presenti nello stato di fatto in modo prevalente tale tipo di chiusura.
- **Balconi:** devono essere ripristinati nelle forme e nei materiali originali. Se richiesto dalle esigenze funzionali, possono essere completati ed estesi su tutti i fronti dei corpi abitativi originali prospettanti il cortile con profondità non superiore a m 1,20.
- **Ringhiere:** salvo il caso che preesistano con forme e materiali diversi ma tradizionali, devono essere in profilati in ferro di disegno semplice o in legno.
- **Pavimentazioni aree libere:** devono preferibilmente essere realizzate in lastre regolari di pietra spuntata, acciottolati, cubetti di porfido o in ghiaietto. Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali similari, in blocchetti di cemento, in conglomerato

bituminoso e in materiali lapidei diversi da quelli indicati o comunque con finitura lucida. I chiusini e le caditoie dovranno essere realizzati in pietra o ghisa.

- **Recinzioni:** è vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari. E' ammessa la sostituzione delle recinzioni esistenti non di pregio con inferriate, con o senza muretto (alto comunque non più di cm 50), realizzate con profilati di ferro verniciato di disegno semplice e comunque per altezza complessiva non superiore a m 2,00. In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e compatibile per soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, e preferibilmente in presenza di preesistenti manufatti murari di analoga dimensione, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato, con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.
- **Vetrine ed insegne:** dove ammesso dal grado d'intervento le nuove aperture per vetrine dovranno avere luci di dimensioni non superiori a m 3,00 x h.3,00 fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti della facciata. I contorni delle aperture devono essere realizzati in muratura intonacata, in ferro verniciato o con elementi lapidei di dimensione e materiali idoneo; è in ogni caso vietato il rivestimento con materiali lapidei artificiali, piastrelle di qualunque genere, metalli, legno, materie plastiche, ecc.. I serramenti devono essere realizzati in legno o in ferro con verniciatura coprente; sono vietati il legno a vista, l'alluminio, i profili tubolari ecc. Le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: sono vietate rientranze, sfondati anche parziali o sporgenze di ogni genere. Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno. Sono ammesse le serrande purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro anche a maglie quadrangolari con verniciatura coprente. In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili con verniciatura coprente. E' in ogni caso vietato l'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo. Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata. Le vetrine esistenti di interesse storico o ambientale sono soggette a vincolo di conservazione. Le tende, compatibilmente alle dimensioni delle vetrine, devono essere conformi per forma, materiali e colore per tutta l'unità edilizia. Nelle tende non è consentito l'uso di materiali plastici ma esclusivamente quello della tela, sono inoltre vietate le forme non lineari a bauletto. Le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio delle vetrine; l'oggetto massimo consentito è inferiore i cm 40 alla dimensione del marciapiedi, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere più di 15 cm dal

filo della vetrina. Su strade aperte al traffico e prive di marciapiedi l'aggetto massimo consentito è di cm 20.

- **Segnaletica, insegne, targhe:** i cartelli per la segnaletica stradale nel centro storico dovranno avere dimensione ridotta ed essere posizionati in maniera tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee e indicazioni dipinte o graffite sulle murature evitando l'uso delle usuali targhe metalliche. All'interno del centro storico sono vietate le seguenti insegne e mezzi pubblicitari e di segnalazione: le insegne di tipo auto illuminante, e insegne con illuminazione anche esterna intermittente, le insegne a messaggio variabile, l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna, le insegne che occultino la vista di elementi di interesse architettonico e ambientale.

Sono consentiti i seguenti tipi di insegna: insegne a bandiera di tipo opaco non autoilluminante con superficie non superiore a m<sup>2</sup> 0,80 e poste ad una altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale; insegne dipinte su facciata o a graffito sull'intonaco, pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro con scritte dipinte e pannelli in lamiera verniciata di tipo opaco con fondo scuro con scritte traforate illuminati dall'interno con superficie non superiore a m<sup>2</sup> 0,80.

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

La sporgenza dell'insegna dal filo facciata non può superare i cm 10, salvo l'insegna a bandiera che comunque non può ostacolare il transito veicolare.

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

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

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

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

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

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

### **1.8 - Deroga alle norme igienico sanitarie**

Per gli edifici classificati con i gradi come sopra descritti può essere ammessa la deroga alle norme del Regolamento Locale d'Igiene allo scopo di tutelarne gli elementi di pregio ed i caratteri tradizionali.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza interna inferiore a quella consentita dalle norme del R.L.I. sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'art. 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

**ALL. 2**

**NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N1)**

**SCHEDE DI PROGETTO**

<i>riferimento edificio</i>	<i>nucleo</i>	<i>grado d'intervento</i>	<i>prescrizioni specifiche</i>
1a	S	III	
1b	S	III	Riambientare la facciata ovest e sud.
1c	S	III	Riambientare la facciata est e sud.
2a	S	II	
2b	S	II	Conservare il muro ed il portale ad arco su via Carrara
3a	S	III	Riambientare la facciata ovest.
3b	S	III	Riambientare la facciata ovest, il cortile sopraalzato e la recinzione esistente.
4a	S	III	
5a	S	III	Riambientare la facciata sud; ricostruire muro di cinta su via Carrara con un'unica apertura di larghezza non superiore a m 3,50.
5b	S	III	
5c	S	III	Riambientare la facciata sud.
6a	S	IV	Riambientare tutte le facciate.
6b	S	III	
7/8	S		Gli edifici 7a/b/c/d ed 8/a/b/c/d sono subordinati ad intervento unitario che destini il 50% della Slp ad Edilizia Residenziale Pubblica, come da previsione del Piano dei Servizi.
7a	S	III	Riambientare la facciata ovest.
7b	S	III	Riambientare il portale d'ingresso su via Abadia.
7c	S	III	Riambientare la facciata sud.
7d	S	V	
8a	S	III	
8b	S	II	
8c	S	III	
8d	S	V	
9a	S	III	Riambientare la facciata sud.
9b	S	III	Riambientare le facciate sud ed ovest.
9c	S	IV	Realizzare tetto ad una falda; destinazione d'uso: accessori alla residenza.
9d	S	III	Riambientare le facciate.
10a	S	III	Riambientare la facciata nord.
10b	S	II	
10c	S	II	
10d	S	II	
10e	S	IV	Riambientare con formazione di tetto a due falde con altezza massima in gronda di m 2,50; destinazione d'uso: accessori alla residenza.
11a	S	III	Riambientare l'apertura su via Abadia; riambientare la facciata sud.
11b	S	III	Riambientare la facciata sud.
11c	S	IV	E' ammesso il sopraalzato dell'intero edificio con medesima giacitura, altezza in gronda massima di m 6,00 e tetto a due falde.
11d1	S	III	E' ammessa la modifica dell'imposta e dell'inclinazione della falda di copertura per consentire l'allineamento con il tetto attiguo già ristrutturato.
11d2	S	III	

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

11e	S	IV	Riambientare con formazione di tetto a due falde con altezza massima in gronda di m 2,50; destinazione d'uso: accessori alla residenza.
12a	S	III	
12b	S	III	
12c	S	IV	
13a	S	III	E' ammesso il soprizzo per consentire il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali.
13b	S	III	E' ammesso il soprizzo per consentire il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali.
13c	S	III	E' ammesso il soprizzo per consentire il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali.
14a	S	III	
14b	S	III	Conservare l'arco dell'androne, l'affresco e la lapide; riambientare la facciata nord.
14c	S	IV	Riambientare con formazione di tetto a due falde con altezza massima in gronda di m 2,50; destinazione d'uso: accessori alla residenza.
15a	S	III	Realizzare sporto di gronda su via Cervi; intonacare parti di facciata in blocchi di calcestruzzo; riambientare la facciata nord.
15b	S	III	Riambientare le facciate nord e sud.
15c	S	V	
16a	S	III	E' consentito per la porzione di edificio posto all'angolo tra la via Martinengo Colleoni e la via Abadia il soprizzo di m 0,50 m consentire la realizzazione del quarto piano mansardato; riambientare tutte le facciate.
16b	S	V	
17a	S	III	Riambientare le facciate est ed ovest.
17b	S	III/V	Riambientare la facciata sud.
18a	S	III/V	Riambientare la facciata ovest e quelle sul cortile interno.
19a	S	III	Riambientare le facciate sul cortile interno.
19b	S	III	Riambientare il balcone su via Abadia e le facciate sul cortile interno.
19c	S	IV	
20a	S	III	Sostituire la gronda su via Abadia in calcestruzzo con gronda in legno.
21a	S	IV/V	E' consentito il soprizzo per consentire la realizzazione del terzo piano mansardato ed il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali, ai sensi dell'art. 63.6 della legge n.12/2005; riambientare tutte le facciate.
21b	S	III/V	
22a	S	III	
22b	S	III	
22d	S	IV	
22c	S	IV	
23a	S	III	
23b	S	III	
23c	S	III	
23d	S	III	
24a	S	II/III	
24b	S	II	E' ammessa la copertura del terrazzo; riambientare la facciata ovest.
24c	S	IV	
25a	S	II	
25b	S	II	
25c	S	II	
26a	S	I	
26b	S	I	
26c	S	II	

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

26d	S	II	
26e	S	II	
26f	S	II	
26g	S	IV	
26h	S	III	
26i	S	II	
27a	S	I	
27b	S	I	
28a	S	III	
28d	S	IV	
29a	S	III	
29b	S	II	
29c	S	II	
29d	S	IV	Eliminare la pensilina in calcestruzzo sulla facciata ovest; riambientare la facciata est.
29e	S	IV	E' ammesso il sopralzo con tetto a due falde in prosecuzione del tetto del corpo 29d; è ammesso l'ampliamento verso il cortile interno di 35 m <sup>2</sup> di SIp al piano terra e di 35 m <sup>2</sup> di SIp al primo piano.
29f	S	IV	Demolire la porzione di fabbricato (m <sup>2</sup> 28 di superficie) verso sud-ovest.
30a	S	III	Riambientare tutte le facciate
30b	S	III	Riambientare la facciata nord-ovest.
30c	S	III	Riambientare tutte le facciate.
31a	S	III	Riambientare le aperture su Via Martinengo Colleoni dell'androne di ingresso e dei negozi.
31b	S	III	
31c	S	III	Riambientare la facciata nord-est.
32a	S	III	Riambientare la facciata su via Martinengo Colleoni; riambientare la tettoia di copertura del corpo ad un piano posto nel cortile interno.
32b	S	II	
32c	S	III	
32d	S	V	
33a	S	II/III	Riambientare le facciate ed il terrazzo del corpo ad un piano nel cortile interno.
33b	S	II	
33c	S	III	
33d	S	II	
33e	S	IV	
34a	S	III	Riambientare le aperture della facciata su via Martinengo Colleoni poste nella porzione nord-est.
34b	S	IV	Riambientare la facciata sul cortile.
34c	S	III	Riambientare le facciate sul cortile interno.
35a	S	III	E' consentito il sopralzo di m 1,00 per consentire il recupero del sottotetto a fini abitativi ai sensi dell'art. 63.6 della legge n.12/2005.
35b	S	III	E' consentito il sopralzo per consentire la realizzazione del terzo piano mansardato con altezza interna media di m. 2,70.
35c	S	III	
36a	S	III	
36b	S	V	
36c	S	V	E' consentita la ricostruzione del volume fisico demolito con Permesso di Costruire n. 08/2011 del 14/02/2011, anche mediante l'accorpamento dell'accessorio ancora esistente, con due piani e tetto a due falde. L'intervento sarà assentito mediante permesso di costruire convenzionato che preveda l'impegno di adeguare il collegamento pedonale verso via Monte Grappa.
37a	S	III	Riambientare la facciata sul cortile.

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

37b	S	II/III	Riambientare le aperture al piano terra della facciata su via Martinengo Colleoni; riambientare la facciata sul cortile; modificare la copertura della porzione di edificio posto a sud (grado III) prolungando il tetto a padiglione del corpo principale.
37c	S	IV/V	
38a	S	III	Riambientare la facciata su Via Martinengo Colleoni e quella sul cortile interno.
38b	S	III	Riambientare la facciata sud.
38c	S	III	Riambientare la facciata ovest.
39a	S	III	Conservare i pilastri del cancello su Via Martinengo Colleoni.
39b	S	II	
40a	S	II	
40b	S	II/III	
40c	S	III	
40d/e	S	III	
41a	S	III	
41b	S	IV	
42a	S	III	
42b	S	IV	E' ammesso il soprizzo di m 0,50 per allineare la copertura alla porzione dell'edificio adiacente 42°.
42c	S	III	
43a	S	III	
43b	S	III	
43c	S	III	
44a	S	III	Riambientare la tettoia sulla facciata nord-ovest.
44b	S	III	
44c	S	IV	
45a	S	III	
45b	S	III	
45c	S	III	
46a	S	II	
46b	S	II	
46c	S	II	
47a	S	III	Riambientare le facciate sud ed est.
47b	S	III	Riambientare la facciata sul cortile.
48a	S	III	Riambientare la facciata nord sul cortile.
48b	S	III	Riambientare le facciate sud ed est sul cortile.
48c	S	V	
49a	S	III	Riambientare la facciata su Via Martinengo Colleoni e quella est sul cortile interno.
49b	S	III	Riambientare la facciata su Via Martinengo Colleoni.
49c	S	III	
49d	S	IV	
49e	S	IV	
50a	S	IV	Riambientare la facciata su Via Martinengo Colleoni e quella sul cortile interno.
50b	S	III	
50c	S	IV	Riambientare la facciata su Via Martinengo Colleoni e quella sul cortile interno.
50d	S	III	
51a	S	III	Riambientare le facciate sul cortile interno.
51b	S	III	Riambientare le facciate sul cortile interno.
51c	S	III	
51d	S	III	
52a	S	III	Riambientare le aperture delle vetrine su via Martinengo Colleoni.
52b	S	III	Riambientare la facciata sud sul cortile interno.

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

52c	S	III	
52d	S	V	
52e	S	V	
53a	S	III	Riambientare le aperture delle vetrine su via Martinengo Colleoni.
53b	S	III	
53c	S	V	
53d	S	V	
53e	S	V	
54a	S	III	
54b	S	III	
54c	S	III	Riambientare la facciata sud sul cortile interno.
55a	S	IV	
55b	S	II	
55c	S	V	
56a	S	III	
56b	S	I	
56c	S	II	
56d	S	II	
56e	S	II	
56f	S	III	
57a	S	IV	Riambientare tutte le facciate.
57b	S	IV	Riambientare tutte le facciate.
57c	S	III	Riambientare la facciata sud.
57d	S	IV	
58a	S	III	
58b	S	III	
58c	S	III	
58d	S	III	
59a	S	III	Conservare i ballatoi in legno.
59b	S	III	
59c	S	III	
59d	S	IV	
60a	S	III	Riambientare l'apertura dell'autorimessa e le aperture al primo piano sopra l'androne d'ingresso della facciata nord.
60b	S	IV	Riambientare la facciata nord.
60c	S	III	Riambientare la facciata ovest.
60d	S	III	Riambientare la facciata ovest.
61a	S	III	
61b	S	III	
61c	S	III	
61d	S	II	
61e	S	IV	
61f	S	III	
61g	S	IV	
62a	S	III	
62b	S	III	
62c	S	III/IV	
62d	S	IV	E' ammesso il sopralzo fino alla quota in gronda di m. 6,60, misurata dal piano del cortile sulla facciata nord.
62e	S	III	Riambientare la facciata ovest; eliminare la veranda al piano terra nel cortile:
63a	S	III	
63b	S	III	
63c	S	IV	
63d	S	V	In caso di demolizione con ricostruzione è prescritta la destinazione residenziale.

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

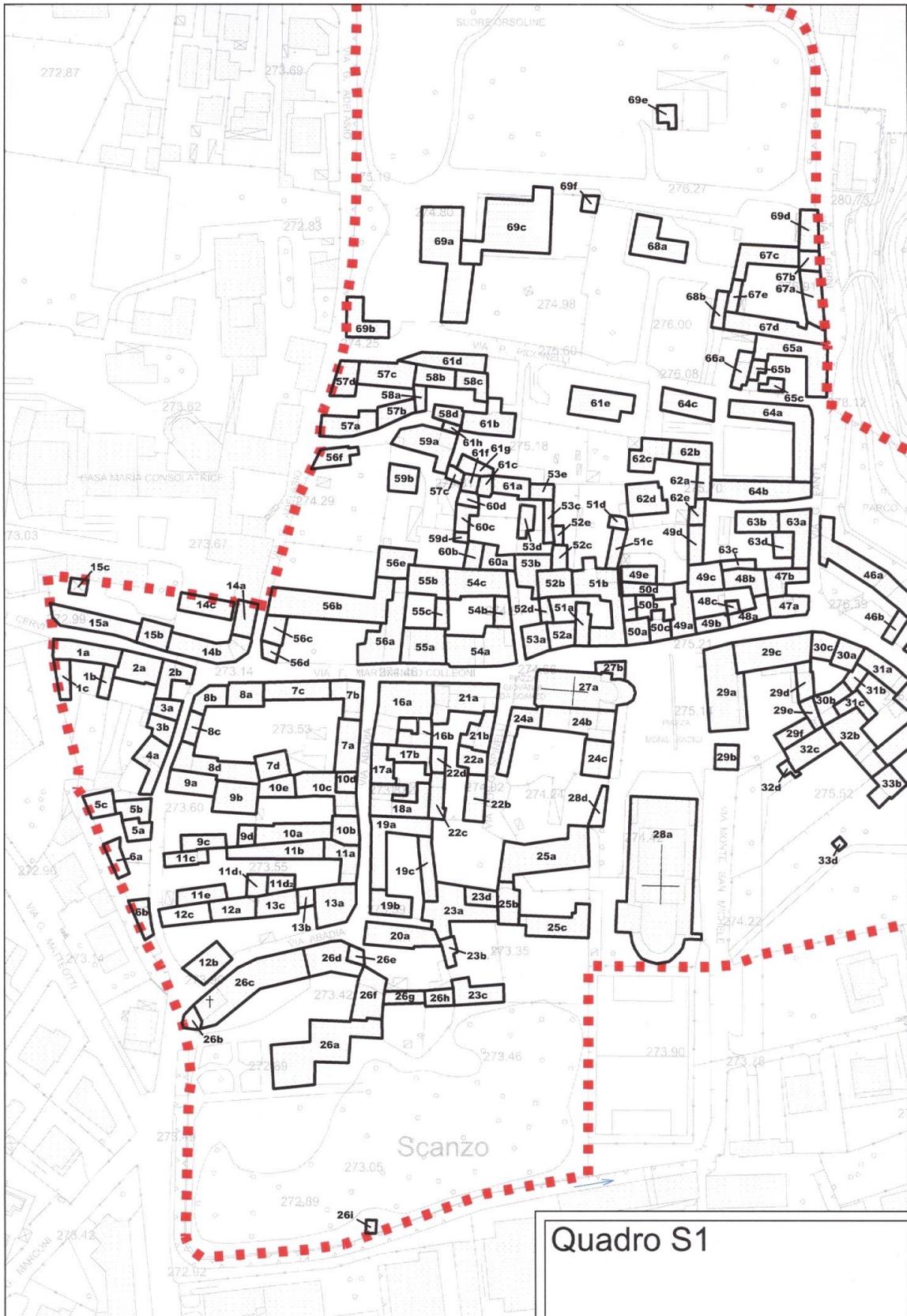
64a	S	III	
64b	S	III	
64c	S	IV	
65a	S	III	Riambientare la copertura del corpo aggiunto ad est.
65b	S	V	
65c	S	V	
66a	S	IV	
67a	S	III	Riambientare la facciata sul cortile.
67b	S	II	
67c	S	III	Riambientare la facciata sul cortile.
67d	S	III	
67e	S	III	
68a	S	III	
68b	S	IV	
69a	S	II	
69b	S	II	
69c	S	IV	E' ammesso l'ampliamento nel limite del 20% della Slp esistente ed altezza in gronda non superiore all'esistente.
69d	S	III	
69e	S	III	
69f	S	IV	
1	R	IV	
2a	R	II	
2b	R	I	
2c	R	II	
3a	R	I	
3b	R	I	
3c	R	II	
3d	R	I	
4a	R	II	
4b	R	III	
4c	R	III	
5a	R	III	
5b	R	III	
5c	R	IV	
6a	R	II	Conservare la volta a botte al piano terra.
6b	R	II	E' ammesso il sopralzo di m 0,50 del muro di contenimento del giardino su via Serenissima.
6c/d	R	III	
6e	R	III	E' ammesso l'ampliamento verso il cortile interno per una profondità di m 2,00 e la modifica della copertura da unica falda a due falde, mantenendo l'imposta esistente su via Cavagnis; l'altezza massima interna del colmo non potrà superare m 4,00 calcolati all'intradosso del travetto; conservare l'apertura ad arco su via Cavagnis".
7a	R	III	
7b	R	III	Riambientare l'apertura al piano terra su via Serenissima.
8a	R	III	Riambientare la facciata sud sul cortile.
9a	R	III	Riambientare la facciata sud sul cortile.
9b	R	III	
9c	R	II	
9d	R	V	
10a	R	III	
10b	R	III	
11a	R	II	
11b	R	III	

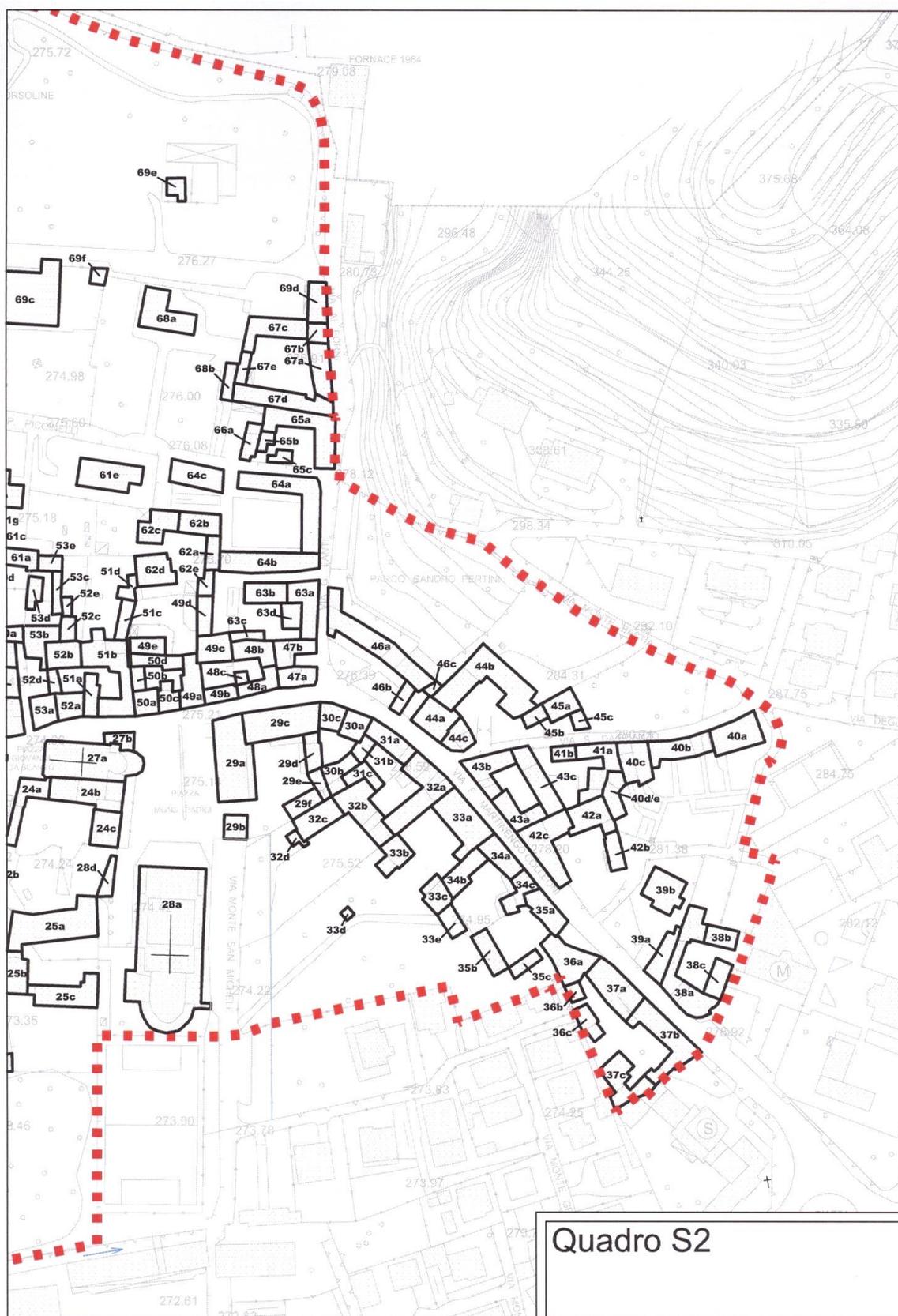
Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

11c	R	II	
11d	R	III	
12a	R	I	
12b	R	I	
13a	R	I	Destinazione d'uso: religiosa.
13b	R	II	
13c	R	II	
14a	R	IV	
14b	R	III	
14c/d	R	V	E' ammessa, previa demolizione delle strutture precarie esistenti, la ricostruzione del volume fisico recuperato, anche in aderenza con l'edificio 14a.
15a	R	III	Eliminare il soprizzo del tetto (superfettazione) ripristinando la continuità delle falde; riambientare il corpo basso posto a sud su via Epis.
15b	R	III	
15c	R	IV	
16a	R	III	Riambientare i balconi in calcestruzzo della facciata sud uniformandoli ai tratti esistenti in legno.
16b	R	III	Riambientare il balcone della facciata est sul cortile.
16c	R	III	
17a	R	III	
17b	R	III	
18a	R	III	
18b	R	III	
19a/b	R	V	E' ammessa, previa demolizione delle strutture esistenti, la realizzazione di nuovi edifici con una Slp massima di m <sup>2</sup> 930 ed altezza in gronda di m 7,70.
19c	R	III	Conservare la facciata interna a sud e riambientare il loggiato; è ammesso l'ampliamento del passaggio al piano terra tra i due cortili di m 1,20.
19d	R	III	Riambientare la facciata ovest sul cortile.
20a	R	II	E' ammesso il ripristino della recinzione esistente sul lato ovest del mappale 339 impiegando gli stessi materiali e per un'altezza massima di m 2,00.
20b	R	II	
21a	R	III	Gli interventi relativi agli edifici 21 a/b/c/d/e/f/g/h sono subordinati a progettazione unitaria; è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato con accesso da via Serenissima attraverso il corpo e; riambientare l'apertura della facciata est su via Serenissima; riambientare il secondo arcone della facciata sud sul cortile.
21b	R	III	Riambientare le aperture dei negozi su via Serenissima.
21c/f/h	R	V	E' ammessa, previa demolizione delle strutture esistenti, la realizzazione di un nuovo edificio di 2 piani in aderenza al corpo g, con una Slp massima di m <sup>2</sup> 250 ed altezza non superiore a quella del corpo g. Ferma restando la quantità totale, parte della nuova Slp potrà essere ricostruita sul lato ovest della corte, in aderenza al corpo 22d, per consentirne un migliore inserimento ambientale.
21d	R	III	Riambientare l'apertura della vetrina su via Serenissima.
21e	R	III	
21g	R	III	
22a	R	III	
22b	R	IV	
22c	R	IV	
22d	R	IV	
23a	R	IV	
23b	R	IV	

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

24a	R	III	
24b	R	IV	
25a	R	II	Nell'area a parco posta a sud dell'edificio è ammessa la realizzazione di una piscina esterna con eventuale copertura a basso impatto ambientale (struttura in ferro o similare e tamponamenti in vetro o altro materiale trasparente). La superficie coperta potrà avere dimensioni massime di m <sup>2</sup> 60 ed altezza massima al colmo di m 3,50. Dovrà essere rispettata la distanza dalle strade, dai confini, dai fabbricati e la fascia di rispetto cimiteriale
25b	R	III	
26a	R	III	
27a	R	III	
27b	R	III	
28a	R	III	
28b	R	III	
28c	R	III	Riambientare le facciate
29a	R	III	
29b	R	II	
29c	R	III	E' ammesso il soprizzo di m. 0,40 del tetto dell'edificio principale posto all'angolo tra via Serenissima e via Cavagnis e di m. 1,00 del corpo basso su via Cavagnis, mantenendo le inclinazioni attuali; è ammessa la realizzazione di un ballatoio con profondità di m. 1,20 sul fronte interno dell'edificio principale con possibilità di chiusura con vetrate e sistemi di schermatura solare; è ammessa la realizzazione di una apertura carrale su via Serenissima; conservare l'edicola devozionale posta su via Cavagnis.
29d	R	III	
29e	R	III	







**ALL. 3**

**NUCLEI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE SITI IN AMBITO AGRICOLO**

**SCHEDE DI PROGETTO**

<i>Riferimento Edificio/area</i>	<i>denominazione</i>	<i>grado d'intervento</i>	<i>prescrizioni specifiche</i>
1/A	Montecchio basso	III	Mantenere androne ingresso; eliminare tettoia posta nel cortile in aderenza al corpo C.
1/B		III	Vincolo della facciata sud; mantenere porticato al piano terra e loggiato al secondo e terzo piano; eliminare la baracca in aderenza al prospetto nord.
1/C		II	È ammessa la riapertura delle finestre chiuse sul lato nord.
1/D		I	
1/E		I	Destinazione d'uso: religiosa.
1/F		III	Mantenere porticato e loggiato; è ammesso il ripristino delle aperture chiuse; eliminare la baracca in muratura nel cortile e la latrina esterna sul lato nord.
1/G		III	Mantenere aperture ad archi ; eliminare la baracca, la tettoia, la conigliera e la latrina sul lato est.
1/H		III	Mantenere i locali voltati e la scala in pietra arenaria.
1/I		III	Mantenere aperture ad ovale e partitura dei prospetti ovest ed est; è ammessa la chiusura del fienile; eliminare baracche.
1/L		IV	Eliminare tettoie.
1/1			Mantenere ciottolato ed eliminare le tettoia e la baracca precarie.
1/2			Mantenere il giardino all'italiana e il cancello in ferro su montanti in pietra.
2/A	Montecchio basso	IV	
2/B		IV	
2/C		III	Vincolo delle facciate nord, sud e est; mantenere le aperture ad arco a sud; mantenere il locale voltato; eliminare ballatoio con tettoia e la latrina esterna sul lato ovest.
2/D		III	Eliminare la scaletta in ferro.
2/E		IV	E' prescritto il riambientamento dell'intero corpo alle caratteristiche del corpo C.
2/F		IV	E' ammessa , previa demolizione delle tettoie e strutture precarie esistenti, la nuova costruzione (come indicato nel disegno n. 1) in aderenza al corpo A e con una Slp massima di 112,5 m <sup>2</sup>
2/G		IV	
2/1			
2/2			Mantenere l'area a giardino con il cedro monumentale e il muro di sostegno a valle.
2/3			Mantenere il pozzo e le grandi alberature esistenti.
3/A	Montecchio alto	III	Mantenere androne d'ingresso.
3/B		III	

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

3/C		III	Mantenere la tettoia aperta.
4/A	Valbona	II	
4/B		III	Mantenere porticato e loggiato.
4/C		III	
4/D		III	Eliminare le baracche sul lato nord.
4/E		III	Eliminare la divisione delle volte.
4/F		III	Riambientare le baracche e tettoie sul lato sud.
4/G		III	
4/H		III	
4/1			Mantenere il giardino all'italiana, il ciottolato, il pozzo, il cancello in ferro battuto su montanti in arenaria.
4/2			Mantenere il giardino all'italiana e le grandi alberature esistenti.
4/3			
5/A	Piazzolo	II	
5/B		II	
5/C		II	
5/D		II	
5/E		III	
5/F		III	
6/A	Celinate	I	E' ammesso riaprire le finestre sul lato nord.
6/B		I	Escluso prospetto nord.
6/C		III	Vincolo totale del secondo piano e del loggiato.
6/D		III	Vincolo totale della facciata sul cortile.
6/E		III	Riambientare la facciata est
6/F		III	Vincolo delle facciate sud ed ovest; riambientare la scala.
6/G		I	Destinazione d'uso: religiosa.
6/H		III	
6/I		IV	
6/L		IV	
6/M		III	
6/N		III	
6/1			Conservare il cancello d'ingresso in ferro su montanti in pietra arenaria, il giardino all'italiana con siepi geometriche e statue allegoriche; eliminare botti in acciaio.
6/2			Conservare il cancello in ferro con i relativi montanti e il giardino all'italiana.
6/3			Conservare il cancello in ferro con i relativi montanti.
6/4			Conservare il cancello in ferro con i relativi montanti.
6/5			
7/A	Monte Negrone	III	Mantenere androne ingresso.
7/B		III	Mantenere scala in pietra arenaria.
7/C		III	
7/D		III	Vincolo della facciata nord; mantenere porticato e loggiato.
7/E		III	Riambientare la scala.
7/F		III	
7/G		III	
7/H		III	
7/I		III	
7/L		III	Mantenere porticato ad archi.
7/M		III	Eliminare baracche in aderenza.

Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

7/N		III	Mantenere porticato e androne.
7/O		III	Mantenere bifora.
7/P		III	
7/Q		II	
7/R		II	
7/S		II	
7/1			Conservare il ciottolato.
7/2			Eliminare baracca e latrine.
7/3			
8/A	Donecco	I	Destinazione d'uso: religiosa.
8/B		III	Mantenere il porticato, con i relativi contorni in arenaria e il loggiato; mantenere il portale ad arco in pietra d'ingresso al corpo C e la scala in pietra arenaria.
8/C		II	
8/D		III	Mantenere androne aperto.
8/E		III	
8/F		III	E' possibile chiudere il piano superiore sul lato est con la medesime caratteristiche del fronte sud del corpo E.
8/G		III	Vincolo delle facciate sud, est ed ovest; mantenere partitura pilastri della facciata nord.
8/H		II	
8/I		III	
8/L		IV	
8/1			
8/2			
8/3			
8/4			Non sono ammesse divisioni del cortile.
8/5			

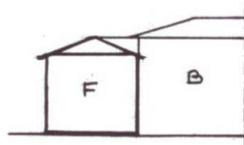
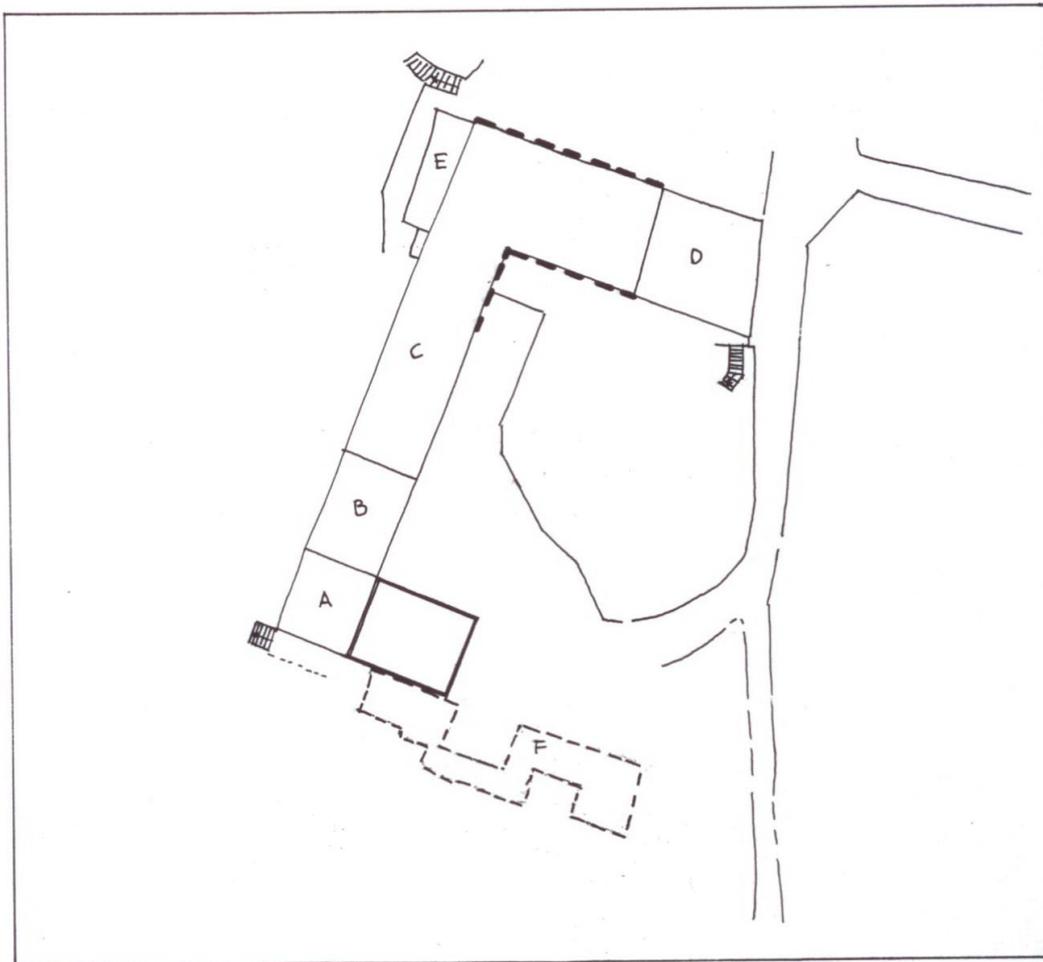
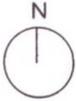
Comune di Scanzorosciate (BG) – Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI SCANZOROSCIATE

Unità di rilevamento n. 2

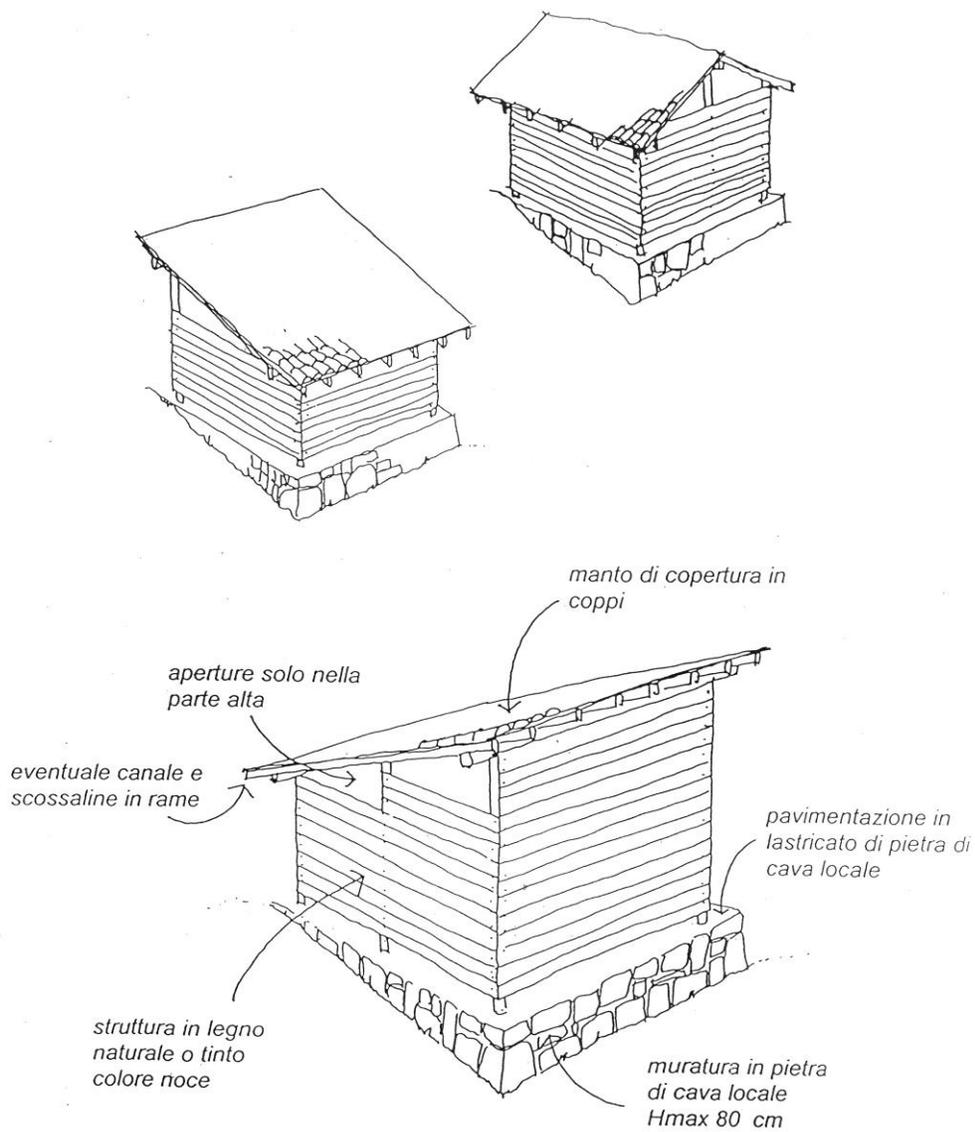
Disegno n. 1  
Scala 1: 500

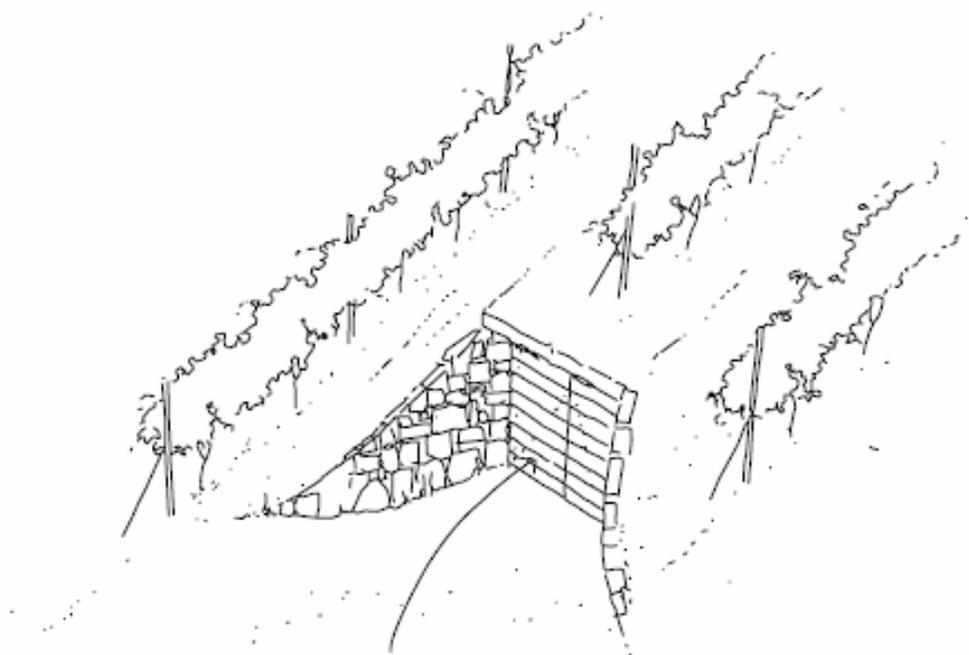
-  nuove costruzioni
-  demolizioni
-  facciate da conservare



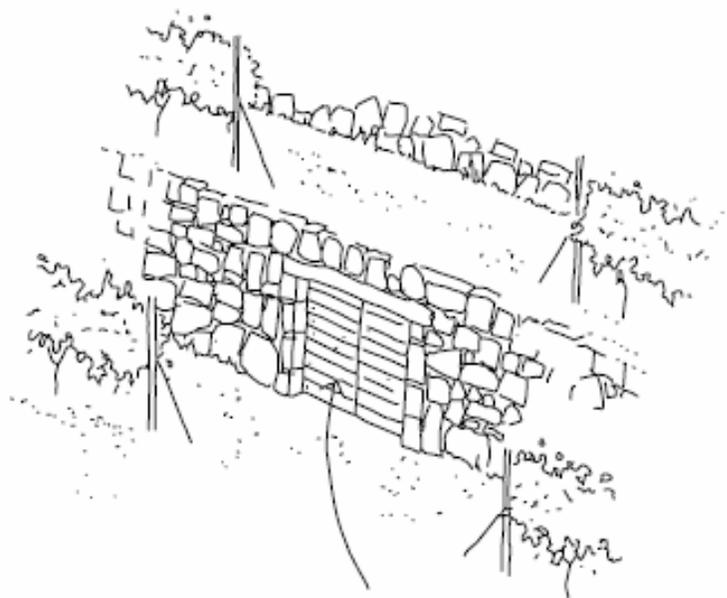
ALL. 4

EDIFICI DI PICCOLE DIMENSIONI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO RURALE





*Porta in legno naturale o tinto colore noce.  
Contorni in pietra o in legno.*



*Porta in legno naturale o tinto colore noce.  
Contorni in pietra o in legno.*