



REGIONE LOMBARDIA



PROVINCIA DI BRESCIA



Comune di  
Lodrino

**COMUNE DI LODRINO**  
Protocollo Generale  
N° 0004124/2013 del 18/12/2013  
Class.: 06 01  
Orig. Des: Uff. URBANISTICA  
Copie -

COMUNE DI LODRINO

**PRIMA VARIANTE VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE (Pd.R) e AL PIANO DEI  
SERVIZI (Pd.S) del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PdR –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PROPOSTA DI MODIFICA**

DICEMBRE 2013

*UFFICIO TECNICO COMUNE DI LODRINO  
RUFFINI ING.LORENZO  
TEL 0308950160 e-mail tecnico@comune .lodrino.bs.it*

#### **ART. 5 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI**

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona "A", la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- a) la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del PdR;
- b) sono possibili spostamenti di volume e la loro ricomposizione, fermo restando che la SIp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate;
- c) è consentita la realizzazione di nuova SIp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'eventuale indice di edificabilità; egualmente interrate e/o seminterrate;
- d) nel caso di realizzazione di nuova maggiore SIp deve essere assicurata la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali - artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il PdR, potrà avvenire solo attraverso Piano di Recupero, nel caso di SIp superiore alle soglie fissate dall'art. 8.

#### **ART. 6 - NORME PARTICOLARI PER I SOTTOTETTI**

- a) Esistenti alla data di adozione del PdR  
Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso secondo le norme previste dagli artt. 63 e 64 della LR n. 12/2005 e successive modifiche.
- b) Di nuova costruzione  
Sono ammessi alle seguenti condizioni: le falde del tetto siano impostate a non più di 0,50 m dall'extradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%; non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone.

#### **ART. 7 - INCENTIVI PER MIGLIORARE L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

~~La possibilità d'incremento della capacità edificatoria dei lotti, in applicazione del principio dell'incentivazione è la seguente:~~

- ~~— fino al 5% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70 KWh/m<sup>2</sup>a~~
- ~~— fino al 10% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50 KWh/m<sup>2</sup>a~~
- ~~— fino al 15% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30 KWh/m<sup>2</sup>a~~

~~Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge. L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, provvederà a regolamentare l'autorizzazione di tale incremento. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato, per poter beneficiare dell'incremento edificatorio, non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.~~

~~Alla richiesta di rilascio del certificato di agibilità andrà allegato l'attestato di Certificazione Energetica redatto secondo le disposizioni di legge.~~

Si rimanda all'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio Comunale

## **CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### TITOLO I – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

#### **ART. 22 - ZONA "A"**

Il PGT ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone "A" i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici Napoleonico (1810), Austriaco (1846) e Italiano (1895), che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

Sono considerati parte integrante della zona "A":

- a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
- b) le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;
- c) il verde le fasce di rispetto o di protezione visiva idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme;
- d) gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati all'agglomerato storico, o comunque in diretta relazione visiva con esso;
- e) le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.

Per gli edifici e le aree dei tre nuclei storici sono stati individuati nelle tavole di PdR:

- epoca di costruzione (5a);
- analisi funzionale e uso del suolo-elementi particolari da salvaguardare (5b);
- analisi tipologica (5c);
- analisi storico-ambientale (5d);
- gradi di operatività (5e);

#### **Categorie storico – ambientale**

##### **1 - Edifici emergenti dal tessuto urbano**

Episodi edilizi che segnalano la compresenza di un disegno compositivo, dell'impiego di materiali pregiati, di tecniche costruttive evolute e di un livello dimensionale e qualitativo superiore allo standard edilizio degli edifici presenti nella zona omogenea.

##### **1a – Edifici emergenti dal tessuto urbano con carattere autonomo - Emergenze:**

Il peso architettonico di un edificio che si propone come segnale urbano straordinario e ne determina il riconoscimento del luogo. L'edificio, pur mantenendo un rapporto di complementarità ed integrazione con lo spazio urbano ne costituisce l'elemento caratterizzante.

##### **2 - Edifici di solo interesse ambientale senza particolari emergenze**

Complesso di costruzioni esterne naturali (vegetazione e paesaggio) e di condizioni esterne artificiali (composizione formale, composizione cromatica e composizione dell'assemblaggio dei materiali) con il quale si rapporta un episodio architettonico e comunque un manufatto edilizio in genere. L'edificio assorbe dal complesso ambientale in cui è inserito un pregio formale indipendente dalle qualità architettoniche proprie e contribuisce con la propria localizzazione in sito e con la propria presenza fisica alla formazione del complesso ambientale stesso.

##### **3 - Edifici di solo interesse ambientale già sottoposti a modificazioni recenti**

La sostituzione delle tecniche costruttive tradizionali riconoscibili in una produzione edilizia spontanea con tecniche costruttive che prevedano l'impiego di componenti prodotte secondo un processo industrializzato; e l'adattamento dell'involucro preesistente secondo le operazioni edilizie tendenti ad elevare lo standard igienico - abitativo.

##### **4 - Edifici senza particolare interesse ambientale o in contrasto con esso**

Edifici che presentano stereometrie (lunghezza, larghezza, altezza) non inseribili nel sistema ambientale e privi di rapporto finale e relazionale, culturale con le preesistenze.

Oppure edifici che avendo un corretto inserimento dimensionale presentano una "pelle" di facciata in dissonanza con le adiacenze. Con particolare riferimento alla trama del rivestimento esterno, all'inserimento volumetrico, al rapporto vuoto-pieno, ai materiali utilizzati.

## **Categorie tipologiche**

### **A1 - Edifici ecclesiastici**

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle Chiese Parrocchiali e Sussidiaria, Oratori ed eventuali pertinenze (canoniche, sagrestie).

### **A2 - Palazzi – Case padronali e case di pregio**

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati. Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI° e XIX° secolo.

Sono compresi i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

### **B - Case a corte**

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto. Sono compresi i corpi minori all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso.

### **C - Edifici a cortina**

Questa tipologia deriva dalle case a corte che nel tempo si sono modificate riducendo gli spazi aperti ed esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.

### **D - Edifici d'angolo**

Edifici a due o tre piani in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Sono la cerniera tra due sistemi edilizia a cortina o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola cortina. Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi. Costituiscono il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

### **E - Edifici di completamento**

Edifici isolati in cui il rapporto tra il lotto di pertinenza e l'edificato fornisce un filtro privatizzato tra il corpo di fabbrica e gli spazi pubblici (tipo edilizio questo introdotto dalla cultura urbanistica ottocentesca).

Edifici di nuovo impianto o totali ricostruzioni aggregate a sistemi tipologici storici non conformemente alla logica aggregativa del sistema stesso.

Edifici di impianto storico la cui classificazione non rientra nelle categorie tipologiche precedenti (corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantine, locali caldaia, ecc.); il termine completamento in quest'ultimo caso è improprio ma assume valore strumentale ai fini normativi.

### **F - Cascine con o senza casa padronale**

Edifici con cascina a corte tipici della pianura, con strutture articolate attorno a un grande cortile. Sul fronte stradale è disposta, generalmente, l'abitazione del proprietario o affittuario o, nelle cascine prive di abitazione, la stalla al piano terreno con ampio porticato antistante, al piano primo loggiato e fienile con ulteriore sovrastante sottotetto praticabile.

## Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso art. 9		ammesse	non ammesse	quota % max del peso insediativo ammisibile	max Slp in mq.
Residenza extra agricola	a1	•		100	
Residenza agricola	a2		•		
Residenza di servizio ad altre attività	a3		•		
Alberghi	b1	•		100	
Albergo residenziale	b2	•		100	
Motel	b3	•		100	
Residence	b4	•		100	
Residenza turistica	b5	•		100	
Attività agrituristica	b6	•		50	
Complessi di uffici	c1	•		50	250 sul lotto
Uffici professionali	c2	•		50	
Uffici complementari ad altre attività	c3		•		
Esercizi di vicinato	d1	•		40	150 per attività
Media distribuzione di vendita	d2	•		40	
Grande distribuzione di vendita	d3		•	40	500 per attività
Centro commerciale	d4		•		
Autosaloni	d5		•		
Pubblici esercizi	d6	•			
Distributori di carburante	d7		•		
Produttiva non agricola	e1		•	30 preesistente	300 sul lotto
Artigianato di servizio	e2	•			
Attività non riconosciuta	e3	•			
Artigianato ed industria	e4		•		
Depositi a cielo aperto	e5		•		
Strutture a servizio azienda agricola	f1		•		
Allevamenti zootecnici familiari	f2		•		
Allevamenti zootecnici non intensivi	f3		•		
Allevamenti zootecnici intensivi	f4		•		
Serre fisse	f5		•		
Discoteche e sale da ballo	g1		•	100	
Attrezzature per lo spettacolo	g2	•			
Parcheggi privati	g3	•			
Attrezzature sportive	g4		•		
Attrezzature per la salute	g5		•		
Parcheggi pubblici	h1	•		100	
Verde pubblico	h2	•			
Scuola per l'istruzione inferiore	h3	•			
Servizi pubblici di livello comunale	h4	•			
Attrezzature d'interesse generale	h5	•			
Impianti di interesse generale	i		•		
Attività private o pubbliche correlate con il settore agricolo- ambientale	l		•		

### 1 – Norme e prescrizioni generali

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammessi: la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a.1), a.2), e b) dell'art. 4 - Titolo II – CAPO I. Per le opere di manutenzione ordinaria, non soggette al rilascio di titolo abilitativo, è fatto obbligo di presentare al Comune, prima dell'inizio dei lavori, apposita comunicazione con indicazione dei lavori previsti ed esauriente documentazione grafica e fotografica.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n. 457, si individua la zona "A", quale zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Al fine di garantire una adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al

precedente articolo 9 e salvo esplicita esclusione sono ammesse, oltre alle destinazioni principali, destinazioni d'uso complementari e compatibili in quote (%) del peso insediativi.

Gli interventi edilizi in zona "A" (escluso quelli di cui alle lettere a.1), a.2), e b) dell'art. 4 TITOLO II – CAPO I, sono ammessi esclusivamente con Permesso di costruire singolo, convenzionato o Piano Attuativo.

Le disposizioni di cui ai commi 12, 13 e 14 dell'art. 3, non si applicano per le ristrutturazioni e ricostruzioni da effettuarsi con Piano di Recupero.

La redazione di Piano Attuativo è prescritta:

- quando è indicato sulle tavole di Piano;
- qualora l'intervento, in termini di Slp, superi le soglie dimensionali fissate dall'art. 8, TITOLO II – CAPO I;
- se richiesto da soggetti attuatori indipendentemente dalle soglie dimensionali dell'art. 8.

Per le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse si rimanda alle schede GRADI DI OPERATIVITA' - ALLEGATO 5E- alle presenti norme.

I GRADI DI OPERATIVITA' sono caratterizzati da un CODICE alfanumerico (numero-lettera-numero) per gruppi di edifici che definisce:

- con un numero, da 1 a 4, la categoria storico ambientale;
- con una lettera dell'alfabeto, da A a G, la categoria tipologica;
- con un numero, da 1 a 6, la categoria funzionale.

Qualora si rendesse necessaria la rettifica (per errore o omissione) delle categorie di intervento sarà effettuata con Delibera della Giunta Comunale su parere favorevole della Commissione Urbanistica e dell'Ufficio Tecnico.

A ciascun edificio individuato nella tav. 5e, si dovranno pertanto applicare le norme e prescrizioni: dell'art. 4 (Modalità d'intervento), dell'art. 9 (Destinazioni d'uso ammesse), dell'art. 32 (Tutela dei beni costitutivi del paesaggio), e quelle specifiche dettate nei GRADI DI OPERATIVITA' – Allegato F-, e le seguenti particolari prescrizioni.

- a) Prospetti: Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi architettonici decorativi, anche minuti di interesse storico - ambientale, quali, per esempio: portali in pietra, cornici, banchine, epigrafi, balconi, mensole, colonne, targhe dell'antica toponomastica stradale etc. Le edicole votive incastonate nei muri e le santelle isolate, devono essere salvaguardate e restaurate. Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.). I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali solo per particolari situazioni.
- b) Facciate da conservare: per gli edifici individuati con apposito segno grafico è vietata la modifica delle aperture esistenti. Sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate.

- c) Apparati strutturali: i portici e le logge individuati nelle tavole di piano come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo. Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa; devono essere salvaguardate le colonne e pilastri in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne o pilastri in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.
- d) Sottotetti: è ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni degli artt. 63 e 64 della LR 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio con GRADO DI OPERATIVITA' - CODICE 1A2, 2B2, 3A1 e 3F3. E' ammessa la formazione di fori per l'illuminazione dall'alto e la collocazione di lucernari a raso. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 15 m<sup>2</sup> di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a 1,20 m<sup>2</sup>.  
Qualora i progetti incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e sono realizzati in ambiti non sottoposti a vincolo paesistico, sono soggetti al giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.
- e) Tetti di copertura. Vanno osservate le seguenti disposizioni:
- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in cotto o tegole antiche;
  - le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente;
  - le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;
  - i comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.
- f) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo. Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate. La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine. La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

- g) Recinzioni: Le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a 1,5 m. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 4,00 m solo per la realizzazione di accessi carrai e di 1,5 m per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

Le eventuali recinzioni in fregio al reticolo idrico dovranno rispettare le distanze minime descritte al CAPO VII " NORME PARTICOLARI PER IL RETICOLO IDRICO MINORE ED AREE PERIMETRATE DAL PAI".

- h) Posti macchina. Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della LR 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli. Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di  $1m^2/10m^3$  di costruzione, riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data di adozione del presente PGT. Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, possono essere realizzati portici per ricovero autovetture con H media 2,40 m, all'intradosso del solaio e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine purché venga mantenuta una distanza non inferiore a 3 m dai fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

- i) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio: latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, lamiere di ferro e alluminio, materiali plastici, ecc.), quando riconosciute come tali, vanno demolite

## I) Ristrutturazioni (Punto da aggiungere)

E' comunque sempre ammessa la ristrutturazione nel rispetto della SLP esistente, anche in deroga a quanto previsto nella tavola 5e del PdR previo parere favorevole della commissione del Paesaggio che esprimerà parere vincolante



## TITOLO IV – EDILIZIA TURISTICA

### **ART. 27 - ZONE TURISTICHE**

Il PGT identifica con le zone "D3" e "D4" le aree destinate agli insediamenti turistico-residenziali.

#### **ART. 27.1 - ZONA "D3" - TURISTICA DI CONTENIMENTO**

Riguarda l'insediamento turistico-residenziale esistente in località Pineta. ~~È vietata ogni nuova edificazione.~~ La destinazione d'uso dovrà essere esclusivamente residenziale-turistica. **Non è ammesso incremento di SLP.**

#### **Norme specifiche**

- Per l'area sita in località Pineta (Fg. 4 mappali nn. 91 e 134), inserita con il P.G.T. ed individuata con un asterisco sulle tavole del PdR – Uso del suolo, è consentita la realizzazione di 100 mq. di S.I.p. subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.
- Per l'area sita in località Pineta (Fg. 10 mappale n. 38), inserita con il P.G.T. ed individuata con un asterisco sulle tavole del PdR – Uso del suolo, è consentita la realizzazione di 150 mq. di S.I.p. subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **ART. 27.2 - ZONA "D4" - TURISTICA DI COMPLETAMENTO**

La zona è destinata al completamento della zona turistica esistente.

1. In queste zone il P.G.T. si attua per intervento diretto.  
La destinazione specifica di zona è quella residenziale-turistica
2. Gli interventi edilizi dovranno tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. Uso di falde di copertura inclinate con copertura in coppi o tegole anticate con inclinazione dal 27 al 35% e gronda in legno;
  - b. Serramenti in legno;
  - c. Il progetto edilizio dovrà essere corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni delle aree scoperte e dall'impiego di materiali al fine di meglio giustificare un corretto inserimento nel tessuto edilizio esistente in termini architettonici ed ambientali.
  - d. non è consentita la costruzione di muri di sostegno con altezza superiore a 4.00m. Per muri di sostegno più alti di 1,00m è obbligatorio il paramento di valle in pietra. Non potranno essere interessate le scarpate e i terrazzamenti attuali da scavi di sbancamento o da qualsiasi mutazione dell'andamento naturale del terreno oltre i 5.00m di altezza. Le alberature esistenti dovranno essere mantenute e adeguatamente rappresentate nelle tavole di progetto per il rilascio delle concessioni edilizie.
  - e. Si dovrà provvedere che gli ampliamenti si integrino con l'edificio esistente creando un nuovo corpo il più compatto possibile.
  - f. gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti dovranno consentire la semplificazione delle falde di copertura evitando intersezioni particolarmente articolate.
  - g. la composizione delle facciate dovrà provvedere ad un riequilibrio nel rapporto tra i pieni ed i vuoti costruttivi ed in particolare sono vietati gli aggetti di luce considerevole oltre mt. 2.50.
  - h. I parapetti dei balconi e delle terrazze dovranno essere con ringhiere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno, mentre non sono ammessi parapetti opachi.
  - i. le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate con doghe in legno o in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
  - j. le recinzioni dei lotti edificabili se costituite da sola superficie opaca, dovranno essere