

**COMUNE DI SEDRINA**  
**Provincia di Bergamo**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

***VARIANTE N. 4***  
*ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e smi*

---

**PIANO DELLE REGOLE**

*Normativa*

---

Progettista  
**Dott. Arch. Margherita Fiorina**  
24129 Bergamo  
via Salvecchio, 13 tel. fax 035/248470

Collaboratori  
Dott. Arch. Marzia Lomboni  
Dott. Urb. Alice Bosio

Settembre 2015

---

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di Governo del Territorio comunale è costituito da tre strumenti principali, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorchè essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo, di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti di Piano: quanto in tali studi risulta definito s'intende recepito negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del Piano di Governo, ma compresi, con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario o assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

### **Art. 2 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio**

Il presente PGT è costituito dai seguenti elaborati:

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

Serie storica

A1 Mappa Catastale 1853

A2 Evoluzione storica del tessuto urbano

Stato di fatto

A3 Stato di attuazione PRG vigente. Aree edificabili

A4 Stato di attuazione PRG vigente. Aree a standard

A5 Previsioni urbanistiche dei comuni contermini

A6 Uso del suolo

A7 Vincoli amministrativi vigenti

A8 Istanze dei cittadini

A9 Carta delle vulnerabilità territoriali  
A10a Quadro delle azioni strategiche di Piano  
A10b Quadro delle azioni strategiche di Piano  
Allegato 1 - RELAZIONE

**STUDI DI SETTORE:**

*Studio paesistico di dettaglio ai sensi dell'art. 50 delle NdA del PTCP:*

RELAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 1 - Inquadramento territoriale: corografia – studi e analisi del PTCP

Tav. 2 - Carta dell'uso del suolo

Tav. 3 - Carta della semiologia

Tav. 4 - Carta della visualità

Tav. 5 - Carta della sensibilità paesistica dei luoghi: valutazione morfologica, vedutistica, simbolica e complessiva ai sensi della DGR 7/11045 del 08/11/2002

Tav. 6 - Sintesi delle componenti del paesaggio: ambiti paesistici omogenei – indirizzi di tutela e valorizzazione

*Studio geologico ai sensi della L.R. 12/2005, della D.G.R 6645/01 e nuove disposizioni di legge in materia di PAI:*

Tav. 1 – Carta di pericolosità sismica locale

Tav. 2 - Carta dei fattori di amplificazione

Tav. 3 - Carta dei vincoli

Tav. 4 - Carta di sintesi

Tav. 5 - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano

Tav. 6a - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, Sedrina

Tav. 6b - Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano, Botta

Relazione tecnica

**PIANO DEI SERVIZI**

B1a - Sistema dei Servizi pubblici e di uso pubblico

B1b - Sistema dei Servizi pubblici e di uso pubblico

B2 - Sistema della mobilità

Allegato 1 – RELAZIONE

Allegato 2 – NORMATIVA

**PIANO DELLE REGOLE**

C1 – Vincoli e tutele ambientali sovraordinati

C2a – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

C2b – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina

C3 - Centro storico - Disciplina degli interventi

Allegato 1 – SCHEDATURA EDIFICI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Allegato 2 – SCHEDATURA EDIFICI ISOLATI DI VALORE STORICO AMBIENTALE

Allegato 3 - NORMATIVA

### **Art. 3 – Il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

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

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

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

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Il Piano delle Regole per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

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

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

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

#### ***Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio***

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Piani urbanistici attuativi
- b) Permesso di Costruire ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle trasformazioni edilizie (denunce d'inizio d'attività, comunicazioni, ecc.);
- c) Piani Integrati di Intervento;
- d) Regolamento Edilizio comunale;
- e) Piano per le Opere Pubbliche;
- f) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- g) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### **Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi**

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il PGT definisce le azioni di sviluppo e la loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' art. 9 comma 10 della LR 12/2005 .

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi attuativi sono così definiti:

- **Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 art. 27 e seguenti.  
Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.
- **Piani di lottizzazione convenzionati (P.L.)**  
Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.  
Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n.12/2005 e n.23/1997 (art. 2 commi 4 e 6) nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.  
Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.
- **Piano per l'edilizia economico popolare (PEEP)** ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni.  
Comprendono le parti del territorio comunale destinate dal PGT alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché delle inerenti opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree a verde pubblico.
- **Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche.**

Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica.

La Convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

#### **Art. 6 - Permesso di Costruire**

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio possono essere subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 e dall'articolo 41 della LR 12/2005.

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell' art. 47 del DPR 21 dicembre 1999 n.554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 della LR 12/2005 .

Il PGT individua altresì interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato ( P.C.C. ) per i quali è prevista la sottoscrizione da parte dei proprietari di Atto Convenzionale che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard, come indicato dal Piano delle Regole, con la realizzazione delle stesse o eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito nell'Atto Convenzionale da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 7 - Programma Integrato di intervento**

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della LR 12/2005 .

Non potranno comunque essere superati gli indici e le altezze definiti per le zone residenziali circostanti.

In attesa della formazione del P.I.I. è consentita la sola manutenzione ordinaria per gli edifici ed i manufatti esistenti.

Il P.G.T. conferma i P.I.I. vigenti alla data di adozione dello stesso.

#### **Art. 8 - Regolamento edilizio**

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla LR 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della presente legge;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;



Comune di Sedrina  
*VARIANTE N° 4 AL P.G.T. VIGENTE*  
**PIANO DELLE REGOLE – NORMATIVA**

- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della LR 12/2005 .

Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione comunale.

Il Regolamento Edilizio è inoltre disciplinato dagli articoli 28 e 29 della LR 12/2005

### TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

#### **Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Al fine del rispetto dei valori massimi prescritti in ciascuna delle zone previste dallo strumento urbanistico generale si definiscono i seguenti indici:

- *Superficie territoriale St*
- *Superficie fondiaria Sf*
- *Indice di fabbricabilità territoriale It*
- *Indice di fabbricabilità fondiaria If*
- *Superficie minima di intervento Sm*
- *Superficie per opere di urbanizzazione primaria S1*
- *Superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2*
- *Superficie drenante Sd e Superficie drenante minima Sdm*
- *Superficie lorda di pavimento Slp*
- *Superficie coperta Sc*
- *Rapporto massimo di copertura Rc*
- *Altezza massima delle costruzioni Hmax*
- *Volume edilizio V*
- *Pendenza massima Pmax*
- *Distanza tra edifici De*
- *Distanza dai confini Dc*
- *Distanza stradale Ds*
- *Distanze minime da valli e da corsi d'acqua Dv*
- *Distanze da zone omogenee con destinazioni ad attrezzature pubbliche e di uso Da*
- *Definizione di lotto libero*
- *Area di pertinenza*
- *Area libera*

#### **St - Superficie territoriale (mq)**

Per superficie territoriale si intende la superficie complessiva di un'area sottoposta ad intervento urbanistico preventivo comprendente le aree edificabili, le aree per le attrezzature, le zone verdi pubbliche e private, le strade ed i parcheggi pubblici e privati.

Detta superficie va misurata al netto della viabilità principale prevista nel piano. Alla superficie territoriale va applicato l'indice di fabbricabilità territoriale It.

#### **Sf - Superficie fondiaria (mq)**

Per superficie fondiaria si intende quella parte di superficie che risulta sottraendo dalla superficie territoriale le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cioè sedi stradali e altre aree pubbliche). Nel caso di intervento edilizio diretto essa corrisponde alla superficie del lotto edificabile al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada anche privata.

*It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)*

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie in caso di interventi urbanistici sottoposti a Piani attuativi.

*If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)*

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. Si applica all'area netta del lotto interessato dall'intervento sia in zone in cui è stato attuato un intervento urbanistico preventivo sia in zone in cui è consentito l'intervento edilizio diretto.

*Sm - Superficie minima di intervento (mq)*

La superficie minima d'intervento è l'area del lotto che ha le dimensioni minime consentite per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo ovvero l'area indicata nell'azzonamento come superficie minima di intervento dallo strumento urbanistico generale. In caso diverso deve essere determinata con apposita delibera consiliare.

*S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)*

Detta superficie comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione primaria.

*S2 - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (mq)*

Detta superficie comprende tutte le superfici riservate alle opere di urbanizzazione secondaria .

*Sd - Superficie drenante (mq) e Sdm - Superficie drenante minima (mq)*

Col termine superficie drenante si intende quella superficie libera sistemata a prato o comunque con pavimentazioni drenanti; dal computo sono escluse le superfici soprastanti porzioni di fabbricato interrato. La superficie drenante minima deve essere maggiore od uguale al 20% della superficie fondiaria per le zone produttive, e maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria per tutte le altre zone.

*Slp -Superficie lorda di pavimento (mq)*

La superficie lorda di pavimento è data, per ciascun piano (o porzione di piano) agibile o abitabile di un edificio, dalla somma di tutte le superfici misurate al filo esterno delle murature perimetrali e/o delle strutture portanti dell'edificio, comprese quindi quelle dei cavedi, delle intercapedini, di avancorpi e balconi chiusi, delle logge e dei porticati. Per i sottotetti abitabili si computa come superficie lorda di pavimento la superficie cui corrisponde un'altezza netta, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, maggiore od uguale a 2,40 mt. Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento i seguenti:

- piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza netta interna non superiore a mt 2,40 se adibiti ad accessori residenziali quali: cantine, ripostigli, lavanderie e autorimesse private;
- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggi, percorsi o spazi collettivi pubblici o di uso pubblico;
- spazi adibiti a servizi tecnici della costruzione quali: vani scala, centrale termica, locale contatori, condizionatori, deposito immondizie, vano ascensore con relativo vano motori;
- sottotetti o porzioni di sottotetti non abitabili, aventi cioè un'altezza media interna inferiore a mt 2,40;

- balconi incassati, logge collegate verticalmente e porticati che abbiano tutti una profondità non maggiore di mt 2,00. In caso di profondità maggiore di mt 2,00 sarà computata come superficie utile lorda solo la parte eccedente.

*Sc - Superficie coperta (mq)*

La superficie coperta è l'area data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali ivi compresi balconi incassati.

Sono esclusi dal computo delle superfici coperte:

- i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo della loro sporgenza totale e gli stessi devono avere una distanza minima dal confine di proprietà di mt 3,00);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 6,00 mq di superficie;
- le scale aperte se realizzate al solo fine del raggiungimento di servizi tecnici e tecnologici\_
- le rampe per accedere al piano soprastante i box parzialmente fuori terra.

Per le costruzioni caratterizzate da una diversa conformazione planimetrica dei piani si assume come Sc la superficie di maggiore estensione fra le seguenti:

- a. superficie del piano che insiste direttamente sul terreno;
- b. superficie corrispondente alla media della superficie dei singoli piani;
- c. superficie dell'eventuale piano la cui estensione superi di oltre il 20% la media della superficie di cui al punto b.

*Rc - Rapporto massimo di copertura (mq/mq)*

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Per gli ambiti residenziali di possibile trasformazione, si stabilisce che tale rapporto dovrà essere pari al 35%.

*Hmax - Altezza massima delle costruzioni (mt)*

Per altezza massima delle costruzioni sia in terreni piani che in terreni acclivi si intende la media delle altezze misurate sugli spigoli delle costruzioni medesime comprese tra il piano di spiccatto e la quota più alta fra le seguenti:

- intradosso della gronda alla radice esterna del tetto;
- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

In caso di solaio inclinato si considera il punto medio delle altezze dal pavimento della porzione abitabile.

Per piano di spiccatto in terreni piani si intende:

- la quota del marciapiedi della sede viabile per quelle costruzioni che distino a non più di mt 10,00 dalla strada;
- la quota materiale di campagna per quelle costruzioni che distino più di mt 10,00 dalla strada.

Per piano di spiccatto in terreni acclivi si intende:

- la quota naturale di campagna;
- in caso di movimento di terra, la quota del terreno sistemata se più bassa dell'originale quota naturale di campagna.

Se la costruzione è a schiera o a terrazza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purchè la profondità degli stessi sia inferiore a mt 7,50. Le altezze massime indicate dal Piano delle Regole per le diverse zone residenziali e produttive, sono in ogni caso subordinate a verifica nell'ambito delle indagini e della documentazione richieste dallo studio geologica di dettaglio, per ogni classe di fattibilità geologica in cui risulta classificato il territorio comunale.

#### *V - Volume edilizio (mc)*

Il volume edilizio di un edificio è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie lorda di pavimento di ciascun piano per la sua altezza lorda.

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote dei rispettivi pavimenti; per l'ultimo piano invece dalla differenza delle quote tra il pavimento e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di sottotetti accessibili (adibiti a mansarde o utilizzabili comunque come ripostiglio o vano accessorio) verranno computate volumetricamente tutte le porzioni di sottotetto aventi altezze interne uguali o superiori a 2,40 mt; il volume è quello compreso tra il piano di calpestio e l'intradosso della struttura di copertura dell'edificio.

Nel computo del volume edilizio vanno comprese, oltre a tutte le parti del fabbricato fuoriuscenti dal terreno (tranne le esclusioni di cui al successivo paragrafo), anche i volumi di piani seminterrati o interrati adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive.

Nel computo del volume edilizio sono esclusi:

- a. i volumi situati sotto il livello del terreno sempre che non siano adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive;
- b. i volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde, quando siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio:
  - serbatoi idrici;
  - l'extra corsa degli ascensori;
  - i vani di espansione degli impianti di termosifone;
  - canne fumarie e di ventilazione;
  - vani scala al di sopra della linea di gronda;
- c. porticati e gallerie pedonali quando aperte e soggette a servitù di pubblico transito;
- d. i piani di servizio con altezza interna inferiore o uguale a 2,20 mt,
- e. gli ingombri derivanti dalla realizzazione delle terre armate, nel rispetto delle distanze  $D_e - D_c - D_v - D_a$ .

#### *De - Distanza tra edifici (mt)*

La distanza tra edifici si misura sul piano orizzontale ed è pari alla misura del segmento minimo intercorrente fra le fronti con esclusione dei balconi con sporto fino a 1,50 mt.

Di norma la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 mt.

#### *Dc - Distanza dai confini (mt)*

Per distanza dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto di proprietà. La distanza minima di un fabbricato dai confini di proprietà si misura nella stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. Tale distanza

minima è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici o dal ciglio stradale, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune. Tale distanza può essere inferiore a mt 5,00, nel caso in cui tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione; in questo caso sarà sempre rispettata la distanza tra costruzioni

#### *Ds - Distanza stradale (mt)*

Per distanza stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Le distanze dalle strade vanno pure misurate a squadra e a raggio.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predetti sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura come la distanza tra fabbricati.

La distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve particolari prescrizioni di PGT

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal Piano delle Regole, fino alla loro realizzazione, vi si dovrà' attenere alla loro individuazione nella tavola del Piano delle Regole stesso.

In fase di realizzazione delle strade il progetto esecutivo potrà comunque prevederne la ricalibratura (sinossi), lo spostamento e la modifica del tracciato, così come individuato dal PGT, per ragioni tecniche e costruttive documentate.

Le terre armate non sono da considerarsi costruzioni e quindi non risultano soggette alle norme di cui al presente paragrafo.

#### *Dv - Distanza minime da valli e da corsi d'acqua (mt)*

Le distanze minime dei fabbricati dalle valli e dai corsi d'acqua naturali non classificati come acque pubbliche deve essere di mt. 10,00.

#### *Da - Distanze da zone con destinazioni ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (mt)*

È prescritta in questi casi la distanza minima di 5,00 mt.

#### *Definizione di lotto libero*

Si considerano lotti liberi quelle aree totalmente inedificate, al netto delle aree destinate dal PGT a strade e spazi pubblici, di proprietà del richiedente la Concessione edilizia e che non risultino asservite (mediante atto unilaterale d'obbligo) ad altre costruzioni..

#### *Area di pertinenza*

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

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria, in favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con medesima destinazione urbanistica di PGT, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dell'Indice fondiario, dell'altezza H e del rapporto di copertura e con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria concessa dal Piano delle Regole in supero degli indici stessi.

#### *Area libera*

Si considera area libera quella totalmente ineditata di proprietà del richiedente che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, nè dalla sua stessa proprietà se già edificata, nè da aree contigue edificate, nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorchè su un solo mappale.

#### **Art. 10 - Definizioni degli interventi edilizi**

Si riportano di seguito le definizioni degli interventi edilizi come previsti dalla LR 12/2005 all'art. 27 :

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) **interventi di ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- d) **interventi di nuova costruzione,** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**e) interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio, fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del presente Piano, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma.

Le definizioni di restauro e di risanamento conservativo sono definite dal successivo articolo 19.

### **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.



Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

#### **Art. 12 – Aree per standard urbanistici**

I Piani Attuativi (PA) e i Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005 .

Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

Nei P.A. e nei PCC la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del P.A., senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal P.G.T.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- |  |   |
|--|---|
| a) destinazione residenziale:                | 50,0 mq/ab  |
| b) destinazione produttiva:                  | 20% St  |
| c) destinazione terziario-commerciale:       |   |
| - in zone residenziali e nei centri storici: | 75% della Slp di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; |
|  | 0,75 mq/mq Slp  |

- in zone residenziali di nuovo impianto e zone produttive: 100% della SIp, di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 1,0 mq/mq SIp  
Nei P.A e nei P.C.C. le aree per standard, purchè non siano esplicitamente localizzate nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate , in misura totale o parziale previo accordo con l'Amministrazione, con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Le aree a standard potranno essere monetizzate anche nel caso di parziale realizzazione, pena la decadenza dell'edificabilità attribuita agli ambiti di trasformazione.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).

### **Art. 13 - Parcheggi e autorimesse**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89, in misura non inferiore ad 1mq/10 mc di costruzione.

Nel caso di edifici residenziali esistenti, le stesse potranno essere realizzate anche fuori terra, fino ad un massimo del 20% del volume esistente con un H max = 2,50 mt, nel rispetto delle distanze, come indicato nell' art. 9 delle presenti norme.

La costruzione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se costruite a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni dell'Amministrazione comunale; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

### **Art. 14 - Fattibilità geologica delle costruzioni**

Il PGT è supportato da uno studio geologico del territorio comunale, che costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti relativamente a:

- a) fattibilità dell'intervento;
- b) condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- c) necessità o meno di indagini di dettaglio da eseguire prima del piano attuativo o del progetto esecutivo, interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni, particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

Tale elaborato propone una zonizzazione in base ai gradi di rischio geologico del territorio comunale, individuando le seguenti classi di fattibilità ed indicando, per ciascuna di esse, il grado di approfondimento delle indagini geologico-tecniche.

Ferma restando la necessità di ottemperare per tutti gli interventi, in fase di progettazione esecutiva, a quanto previsto nel D.M. 11 marzo 1988 (*"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*) ed ulteriormente specificato nella Circolare LL.PP. n.30483 del 24/09/1988, si prescrive che, per interventi realizzati dal Comune, da altri organismi ed enti pubblici e non, da privati, da consorzi e concessionari, si

deve prevedere la stesura da parte del richiedente di idonea documentazione a carattere geologico–tecnico da presentarsi al Comune. Tale documentazione, le cui caratteristiche variano in funzione della classe di Fattibilità dell'area come di seguito riportato, deve far parte integrante della documentazione per la richiesta del Permesso di Costruire o atto ad esso assimilabile (caso di D.I.A. o di autodichiarazioni paragonabili).

Si precisa che il D.M. 11 marzo 1988 è stato abrogato dalle recenti “*Norme Tecniche per le costruzioni*” di cui al D.M. 14 settembre 2005, che però attualmente possono essere applicate in via facoltativa sino al 31 dicembre 2007.

Sino a tale scadenza è possibile pertanto applicare le norme precedenti.

Qualora la relazione geologico-tecnica sia già obbligatoria per la presenza di vincoli, tale relazione deve comunque ottemperare alle indicazioni di seguito riportate.

Infine si rammenta che, nel caso in cui un nuovo intervento si trovi sul limite di più Classi di Fattibilità, si dovrà procedere considerando che l'intera area in esame appartenga alla classe più sfavorevole.

Si specifica che la Carta di Sintesi e la Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano, nonché le presenti Norme Geologiche di Attuazione, costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/05.

All'interno del territorio comunale non sono state inviate aree classificabili nella Classe 1 di Fattibilità.

### **Classe di Fattibilità 2**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative di modesta entità alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per il cui superamento si rende necessario realizzare approfondimenti della conoscenza delle caratteristiche geologico–tecniche ed idrogeologiche dell'area. Tali approfondimenti dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia e la geomorfologia e i sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali e profonde.

In particolare, per le aree ricadenti in Classe di Fattibilità 2, la progettazione delle seguenti opere dovrà essere supportata da adeguata documentazione geologico–tecnica, riguardante l'intervento in oggetto e dimostrante la compatibilità dello stesso con le problematiche geologico–tecniche ed idrogeologiche del sito:

- nuove strutture e infrastrutture ad uso civile di tipo pubblico, anche che non generino volume utile come strade, ponti, gallerie, opere idrauliche, ecc.;
- nuove infrastrutture ed edificazioni (compresi gli accessori) di tipo privato di volumetria eccedente i 300 mc complessivi, oppure che comportino scavi di profondità superiore a 3m o di volume superiore a 400mc;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno (superiore o pari al 20% dell'esistente), oppure richiedano scavi di profondità superiore a 3m o di volume superiore a 400mc;
- riporti o riempimenti permanenti con materiali sciolti (terra e/o ghiaia e massi), di volume superiore a 250mc o di spessore superiore a 1,5m;
- scavi a raso di edifici di qualsiasi tipo e di altra proprietà, di profondità maggiore di 2m o, comunque, quando più profondi del piano di posa delle vicine fondazioni.

Sono esclusi da tale obbligo:

- le derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie quando di lunghezza non superiore a 100m;

- le costruzioni di strutture mobili che non costituiscono volume edificato;
- la posa in opera di cartelli e recinzioni;
- gli interventi di sistemazione idraulico-forestale, e di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agraria, purchè comportanti scavi e movimenti terra non superiori ai 50mc e altezze di scavo non superiori a 2 m.

### **Indagini e documentazione richieste per la Classe 2**

In questa classe la documentazione geologico–tecnica dovrà valutare le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche dei siti in oggetto, mediante l'osservazione diretta e la raccolta di informazioni sugli stessi, ed eventualmente anche con l'ausilio di indagini dirette in sito (prove geotecniche, geofisica, ecc.).

Essa dovrà poi esprimere un parere sulla compatibilità dell'opera in progetto e fornire indicazioni almeno di tipo qualitativo sulla stabilità e sulla sicurezza sia dell'area oggetto di intervento, che delle aree sottostanti o incombenti sull'area stessa. Infine dovrà evidenziare eventuali necessità di particolari modalità di intervento, e valutare e proporre soluzioni progettuali atte a eliminare o ridurre gli eventuali effetti negativi delle condizioni geologico – ambientali effettivamente riscontrate.

Le relazioni geologiche e geotecniche dovranno comunque essere eseguite su tutti i nuovi insediamenti in ambito di P.A., P.L., P.I.P. e su ogni opera pubblica, e dovranno considerare l'intera area geologicamente pertinente, secondo il parere del tecnico esperto.

### **Classe di Fattibilità 3**

La Classe 3 comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno, e per la presenza di vincoli di vario tipo. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di adeguate indagini per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno.

In particolare, per le aree ricadenti in Classe 3, la progettazione delle seguenti opere dovrà essere supportata da una documentazione geologico–tecnica, svolta ove necessario con specifiche indagini in sito e in laboratorio e con apposite verifiche anche di tipo numerico, esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area:

- nuove strutture e infrastrutture ad uso civile, di tipo sia pubblico che privato, anche che non generino volume utile quali strade, ponti, gallerie, opere idrauliche, ecc.;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un aumento dei carichi sul terreno superiore o pari al 10% dell'esistente, oppure che richiedano scavi più profondi di 2m;
- scavi a raso di edifici di qualsiasi tipo e di altra proprietà, di profondità maggiore di 2m o, comunque, quando più profondi del piano di posa delle vicine fondazioni;
- riporti o riempimenti permanenti con materiali sciolti (terra e/o ghiaia e massi), di volume superiore a 150 mc o di spessore superiore a 1m.

Sono esclusi da tale obbligo (salvo che casi particolari non suggeriscano comunque l'effettuazione di uno studio geologico):

- le derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie quando di lunghezza non superiore a 100m ed esterne al centro abitato;
- la realizzazione di nuove edificazioni (compresi gli accessori) di tipo privato occupanti una superficie non superiore a 20mq e comunque di volumetria non superiore di 50mc, purchè comportanti scavi di profondità inferiore a 2m e di volume inferiore a 300mc;

- la posa in opera di cartelli e recinzioni, se non comportanti scavi maggiori di 2m;
- gli interventi di sistemazione idraulico–forestale, e di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità agraria, purchè comportanti scavi e movimenti terra non superiori a 50mc e altezze di scavo non superiori a 1,5m.

### **Indagini e documentazione richieste per la Classe 3**

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la documentazione geologico–tecnica, da predisporre preliminarmente alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente gli aspetti di seguito esposti (la scelta delle tematiche da valutare ed approfondire è comunque sempre effettuata, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento, a discrezione del professionista incaricato, che dovrà anche segnalare eventuali necessità di particolari modalità di intervento o riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle presenti norme):

- descrizione dettagliata della tipologia degli interventi, evidenziante fra l'altro le interazioni degli stessi con l'area di intervento e con le aree ad essa confinanti, anche aventi diversa classe di Fattibilità;
- caratterizzazione geologica, geomorfologica e geotecnica dell'area e di un suo intorno significativo. Nel caso di problematiche a carattere geotecnico, gli studi geotecnici dell'area potranno essere supportati da specifiche ed esaustive indagini in sito (mediante l'impiego, a seconda della situazione geologica e dell'entità dell'opera, di sondaggi geognostici, prove penetrometriche, trincee esplorative, indagini geofisiche, ecc.) e in laboratorio;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- valutazione della stabilità e della sicurezza dell'area d'intervento e delle aree sottostanti o incombenti sulla stessa, supportata ove necessario da esaustive verifiche geotecniche ed idrauliche, anche di tipo numerico. In particolare, nel caso che le nuove opere comportino la formazione di significativi fronti di scavo (orientativamente: per terre superiori a 2,5m, per rocce superiori a 4m), si ritiene necessaria la predisposizione di un'analisi di stabilità del pendio in relazione al fronte di scavo previsto, al fine di definire un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno temporaneo e definitivo necessarie per evitare l'innescarsi di fenomeni d'instabilità nei pendii e nelle strutture adiacenti;
- individuazione di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati a garantire la massima stabilità e sicurezza delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- individuazione di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso opere di carattere strutturale anche esterne all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia delle stesse.

Negli ultimi due casi il redattore della documentazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento e del suo intorno, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

Per le aree ricadenti in tale classe è sempre opportuno cercare di prevedere interventi edilizi ad impatto geologico contenuto e comunque, in linea generale, è sempre consigliabile mantenere una distanza di sicurezza, per qualsiasi nuova costruzione, di almeno 20m da frane classificate in Classe 4, e di 10m da cigli di scarpata classificati in Classe 3; in tali casi

dovrà comunque essere sempre prodotta un'accurata analisi della stabilità delle scarpate in relazione alle nuove opere.

Le aree a "pericolosità potenziale legate alla presenza di terreni a granulometria fine (limi e argille) su pendio" e le aree a "medio-elevata acclività pericolosità potenzialmente soggette a soliflussi e/o ruscellamenti e/o innesco di colate di detrito" (Classe 3 "Sta-3/1"), devono sempre essere oggetto di approfondite indagini geologiche e geotecniche volte a valutare il pericolo di dissesti nella coltre superficiale (scivolamenti, soliflussi erosioni...) e ad individuare i necessari interventi mitigatori.

Per aree a "a medio-alta acclività localmente interessate da dissesti superficiali" (Classe 3 "Sta-3/2"), il rilascio di permessi per interventi di nuova edificazione deve essere subordinato alla realizzazione di specifici studi di approfondimento che quantifichino la probabilità e le caratteristiche dei fenomeni di caduta massi dai versanti a monte, attraverso una caratterizzazione geomorfologica ed eventualmente geomeccanica degli ammassi rocciosi.

Per le aree di cava, oltre alle normali indagini relative alla valutazione della qualità dei terreni di fondazione (si ricorda che localmente sono presenti consistenti accumuli di terreno di riporto, spesso contraddistinto da notevole disomogeneità), è sempre necessario verificare le condizioni di stabilità dei pendii soprastanti, ove potrebbero crearsi fenomeni di crollo di massi e d'instabilità di accumuli detritici.

#### **Attività consentite in aree di "Fascia B" del PAI**

In accordo con l'Art.29 delle Norme di Attuazione P.A.I., nelle aree appartenenti alla "Fascia B" (Classe "Idr-3/1") sono vietate le seguenti attività:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. I);
- c) ove sono presenti argini, gli interventi e le strutture che possano orientare la corrente verso il rilevato, e le opere di scavo o abbassamento del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29 del PAI:

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell' art. 38 del PAI, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell' art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis del PAI.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi dell'art. 20 del PAI.

### **Classe di Fattibilità 3 speciale**

La Classe "3 speciale" comprende zone in cui sono state riscontrate limitazioni molto consistenti all'utilizzo del territorio, per la presenza di vincoli imposti da normative sovraordinate (Regolamento di Polizia Idraulica).

La classe comprende le Fasce di rispetto di Polizia Idraulica. Nella fasce di rispetto, in accordo al Regolamento di Polizia Idraulica comunale sono vietati e non autorizzabili, in accordo all'art.96 del R.D. n.523/1904 (cui si rimanda per dettagli), tutti i lavori e gli atti che comportino una compromissione della stabilità e funzionalità degli alvei, delle sponde e delle difese dei corsi d'acqua. In particolare sono vietate:

- a) la nuova edificazione a carattere definitivo e/o provvisorio di qualsiasi natura, utilizzo e dimensione, anche relativamente a strutture interrato (compresa la costruzione di muri non sporgenti dal piano campagna);
- b) lo scavo e il riporto di terreno, comportante la trasformazione morfologica delle aree;
- c) la realizzazione di piantagioni, a distanza inferiore di 4m dalla zona d'influenza dell'alveo;
- d) la posa di tralici e teleferiche a carattere permanente;
- e) la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
- f) la posa di recinzioni in muratura che si elevano oltre il piano campagna; a questo proposito si sottolinea che le recinzioni in muratura con fondazioni sono assimilate a costruzioni, mentre quelle infisse nel terreno sono assimilate a piantagioni (D.G.R. n. 7633 del 8/4/1986) (queste ultime devono essere realizzate con pali amovibili e rete plastificata, ed essere posizionate ad una distanza non inferiore di 4m dal ciglio dell'alveo);

- g) la tombinatura o copertura dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. 152/99-art. 41 e relativi regolamenti di attuazione regionale, eccetto che per ragioni di tutela della pubblica incolumità (definite dall'Organo Idraulico competente);
- h) qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti.

Relativamente alle opere, alle strutture, alle infrastrutture ed agli edifici esistenti alla data di attuazione del Regolamento di Polizia Idraulica, ricadenti nelle fasce di rispetto (realizzati in data anteriore al 1904 o realizzati con regolare autorizzazione o concessione edilizia) sono esclusivamente ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come previsti dalla lettera a), b), c) e d) dell'Art. 31 della L. n. 457/78, senza cambio di destinazione d'uso od aumento di volume. Gli interventi e le proposte dovranno essere supportati da studio di verifica e/o dichiarazione di compatibilità idraulica che documenti l'assenza di interferenze negative dell'opera sull'assetto idrologico-idraulico degli alvei;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- interventi di consolidamento/rifacimento di opere di difesa idrogeologica, di terrazzamenti e manutenzione di infrastrutture private e pubbliche esistenti;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali, purchè compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono sempre escluse le nuove residenze rurali;
- le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento e ristrutturazione relativi alle reti infrastrutturali;
- la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

### **Indagini e documentazione richieste per la Classe "3 speciale"**

Le particolari limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe, dovute a situazioni di potenziale pericolo legati alla dinamica torrentizia, impongono che la documentazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti gli stessi elementi previsti per la Classe 3, ma con rigore maggiore rispetto a quello richiesto per la classe precedente.



In particolare, per le aree ricadenti in Classe “3 speciale” di fattibilità, la progettazione relativa alle seguenti opere dovrà essere supportata da una documentazione geologico–tecnica, svolta con specifiche indagini e con apposite verifiche anche di tipo numerico di tipo idraulico, esaustive rispetto alla problematica presente nell’area.

#### **Classe di Fattibilità 4**

L’alto rischio geologico comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d’uso delle particelle.

Nelle aree ricadenti in Classe di Fattibilità 4 non sono ammesse nuove edificazioni di nessun tipo, se non quelle finalizzate ad opere di monitoraggio, bonifica, consolidamento e messa in sicurezza delle aree stesse. E’ inoltre consentita, previa puntuale verifica, anche la realizzazione di opere di interesse pubblico (infrastrutture viarie, reti tecnologiche ed edifici a supporto delle stesse, aree ricreative senza edificazione), purchè non localizzabili in altro sito e purchè le stesse non comportino la presenza continuativa di persone. Tali interventi dovranno comunque essere valutati preventivamente e caso per caso, con il supporto di una dettagliata ed approfondita documentazione geologica e tecnica sostenuta da specifiche indagini in sito, che considerino e valutino tutte le problematiche presenti nell’area ed in un suo congruo intorno.

Interventi edificatori in aree di Classe 4 sono ammessi solo su strutture esistenti (non sono ammesse nuove edificazioni) ed in particolare sono consentiti esclusivamente gli interventi definiti nell’art. 31, lettere a), b) e c) della L. 457/1978, salvo le maggiori restrizioni previste dal P.A.I per le aree in “Fascia A” e le aree di frana attiva “Fa”.

La realizzazione di nuove strade private (e delle annesse strutture di sostegno ed attraversamento), necessarie per la conduzione e la manutenzione di terreni isolati (attualmente raggiungibili solo con vie pedonali), o per l’accesso ad edifici abitati in modo continuativo e non serviti da altre vie carrali, potranno essere consentite solo se non localizzabili in altro sito, e a condizione che vengano supportate da un dettagliato studio geologico, che ne verifichi la fattibilità e la sicurezza (in particolare si dovrà verificare che gli interventi non gravino su situazioni fragili e non comportino pericolo reale o potenziale alle aree circostanti).

Si ricorda poi che in caso di edificazioni che prevedano la presenza continuativa di persone in aree di Classe 4, è necessaria la predisposizione da parte del Comune di un adeguato Piano di Protezione Civile.

#### **Attività consentite in aree di “Fascia A” del PAI**

In accordo con l’Art.29 delle Norme di Attuazione P.A.I., nelle aree appartenenti alla “Fascia A” (Classe “Idr-4/1”) sono vietate le seguenti attività:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l’assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l’ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l’esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. I);

- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

In accordo con l'Art.39 delle Norme di Attuazione P.A.I., nelle aree appartenenti alla "Fascia A" sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

**Attività consentite nelle aree di "Frana attiva e quiescente" e di "Conoide attivo non protetto"**

In accordo con l'Art.9 delle Norme di Attuazione P.A.I., nelle "aree di frana attiva e quiescente" (Classe "Sta-4/1"), assimilabili ad aree "Fa" P.A.I., sono esclusivamente consentiti (fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. n. 279/2000, convertito in L. n. 365/2000):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

In accordo con l'Art.9 delle Norme di Attuazione P.A.I., nelle "aree di conoide attivo non protetto - Ca" (Classe "Idr-4/1"), sono esclusivamente consentiti (fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. n. 279/2000, convertito in L. n. 365/2000):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valicato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

**Art. 15 - Norme per la salvaguardia da inquinamento acustico**

In base alla Legge 26.10.1995 nr 447 *Legge quadro sull'inquinamento acustico*, al DPCM 01.03.1991 *Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*, ai contenuti della Deliberazione 25.06.1993 nr. 5/37724 *Linee guida per la zonizzazione del territorio comunale* della Regione Lombardia, l'Amministrazione comunale di Sedrina è dotata dello studio di "Piano di zonizzazione acustica".

In base a detto Piano, il territorio comunale è suddiviso in zone che, in base alle differenti tipologie di insediamenti presenti, ammettono differenti valori di rumorosità ambientale accettabile.

Scopo principale è la prevenzione dal deterioramento delle aree acusticamente non inquinate ed il risanamento di quelle nelle quali l'inquinamento acustico supera i limiti tollerabili, fornendo nello stesso tempo i limiti entro i quali devono essere mantenute le immissioni rumorose da qualsiasi parte esse provengano, allo scopo di tutelare la salute pubblica.

## **TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI**

### **Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI**

#### ***Art. 16 - Tipologia delle strade***

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT, esistenti da confermare o esistenti da modificare o nuove, fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto o esistenti da modificare, secondo caratteristiche riportate nella sinossi delle sezioni stradali tipo indicata nella tavola C2 del Piano delle Regole.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, quando non espressamente indicata nella tavola del Piano delle Regole, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

In presenza di zone di rispetto stradale di cui al successivo articolo, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce e delle linee stesse.

#### ***Art. 17 - Zone di rispetto cimiteriale***

Il PGT individua le zone di rispetto entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra, salvo la formazione di recinzioni, alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della strada, e accessi di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indennizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Per le aree sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è perimetrata nella tavola del Piano delle Regole del PGT, valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1256 e successive modificazioni ed integrazioni.

Laddove indicate dal Piano delle Regole, tali zone sono conteggiabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza.

Dove previsto dal Piano dei Servizi è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree.

Il PGT individua inoltre, con apposito simbolo grafico, le zone per la distribuzione di carburanti già esistenti.

Per esse è ammessa la costruzione di piccoli volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa; oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza

meccanica, lavaggio autoveicoli, commercio di oggetti connessi ai servizi prestati, servizio di ristoro e servizi igienici.

I volumi edilizi per le eventuali strutture necessarie all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti massimi:

- SIp      5% della superficie del lotto in fascia destinato all'impianto
- H        m. 4 (1 piano fuori terra)
- Dc      art. 9
- De      art.9
- Ds      m. 10

Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie aperte a protezione degli impianti.

Fatto salvo il nulla osta degli enti proprietari della strada, ogni progetto di nuovo impianto o di adeguamento di quelli esistenti dovrà essere definito con il Comune per quanto riguarda l'ubicazione, il raccordo con la strada, lo svolgimento di attività ammesse e la dotazione di servizi, prima della presentazione della domanda di intervento edilizio, nel rispetto del D.Lgs 11.02.1998 n. 32 e del nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/92 come modificato dalla Legge 1 agosto 2003 n.214.

Gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e nelle zone di rispetto sono destinati alla loro graduale demolizione.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

## CAPITOLO II - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

### **Art. 18 - Norme generali**

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

Il Piano delle Regole specifica le seguenti destinazioni d'uso **non ammissibili** nelle zone residenziali:

- a. locali da ballo e discoteche;
- b. locali di deposito ai piani rialzati e comunque superiori al piano terra;
- c. piccoli laboratori artigianali di servizio se comportanti rumori, o odori molesti oppure nocivi, localizzati ai piani seminterrati ed ai piani terreni, con assoluta esclusione agli altri piani;
- d. autorimesse private, servizi collettivi per le abitazioni, locali accessori ed impianti tecnologici se non strettamente pertinenti alla funzione residenziale;
- e. attività e servizi collettivi sia pubblici che privati, ivi comprese le funzioni disciplinate dall'art. 70 comma 2 della LR 12/2005, qualora non regolamentati da apposita convenzione stipulata fra operatore e Comune;
- f. attività di cessione al pubblico di servizi di telefonia in sede fissa, previsti dalla LR 12/2005 art. 98bis e disciplinati dalla LR 6/2006;
- g. attività commerciali di media e grande struttura di vendita di cui alla LR 14/99 e relativo Regolamento regionale di Attuazione n.3/2000 .

Le destinazioni non residenziali ammesse possono essere realizzate in misura non superiore al 50% del volume realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto.

Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Ogni edificio residenziale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve avere una dotazione minima di parcheggi di 1 mq\10 mc di cui almeno la metà interrati, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Nelle zone residenziali esistenti si confermano le destinazioni commerciali esistenti; sono ammesse nuove attività commerciali e/o ampliamento di quelle esistenti, con superfici di vendita non superiori a mq 6 00.

Ogni edificio commerciale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso nei Centri e nuclei storici e nelle zone residenziali, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 75% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra

che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.

Nelle zone residenziali è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (If, It o volumetria definita, Qf, Qt, Dc, De, H).

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge. In tali aree è altresì consentita la realizzazione di spazi accessori (centrali termiche, cantine, locali immondizie ecc..) completamente sotto la quota naturale del terreno, nella misura massima del 30% oltre la superficie coperta del fabbricato principale.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, e di quelli definiti dall' art.16 -Costruzioni accessorie in zone residenziali, della Normativa del Piano dei Servizi.

#### ***Art. 19 – Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali***

L'Amministrazione Comunale di Sedrina al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima).

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.

Per facilitarne l'applicazione, l'Amministrazione Comunale introdurrà una riduzione sugli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità che verranno successivamente stabilite, agli operatori che saranno chiamati alla realizzazione del nuovo complesso residenziale.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con i criteri propri della bioarchitettura e con le tecniche eco-compatibili.

I singoli interventi edilizi dovranno essere realizzati garantendo la realizzazione secondo le linee guida della "sostenibilità ambientale" e della riconversione dei materiali utilizzati, i quali dovranno essere documentati attraverso una specifica relazione tecnica che costituirà parte integrante del progetto edilizio e che sarà oggetto di idonea certificazione rilasciata dal direttore dei lavori ad ultimazione delle opere da allegare alla contestuale richiesta di agibilità delle abitazioni.

I requisiti minimi richiesti per la verifica sulla modalità esecutiva sono:

- Sistemi di aeroilluminazione, soleggiamento e orientamento degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (esempio criteri ANAB sistema SB1 00)
- Utilizzo di materiali riciclabili non nocivi e comunque certificati
- Utilizzo di intonaci a base di calce naturale certificata
- Utilizzo di materiali isolanti naturali non sintetici certificati



- Utilizzo di laterizi o termolaterizi prodotti con impasti di inerti naturali o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno-cemento realizzati con materiali naturali.
- Utilizzo di serramenti con taglio termico (PVC e alluminio non potranno essere utilizzati quale materia prima per porte, finestre, sistemi al oscuramento quali tapparelle, ecc.; così come per i pavimenti non potranno essere utilizzati legni tropicali.
- Possibilità di realizzare sistemi bioclimatici alternativi (serre di calore, ventilazione naturale estiva,...)
- Possibilità di realizzare impianti elettrici schermati per la protezione dai campi elettromagnetici
- Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zonal, ecc..)
- Garantire un basso consumo energetico degli edifici i quali dovranno avere un indice termico inferiore o uguale a 50 Kwh/mq anno
- Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica già esistente.
- Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo di dimensioni minime pari a 1 mc/30 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (anche pilastrate a terra) chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art.4 comma 4 LR 39/2004- Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.) .

Le nuove costruzioni dovranno infine allacciarsi alla rete di teleriscaldamento disponibile sul territorio comunale.

#### **Art. 20 – Centri storici**

Il Piano delle Regole nell'elaborato "C3 – Centri Storici. Disciplina degli interventi", fissa il perimetro dei Centri Storici di Sedrina.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

Il tessuto urbanistico-edilizio esistente sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopraccitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.

Con l'adozione del PGT, i perimetri dei Centri Storici costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro tali perimetri il Piano delle Regole sulla tavola C3 e sulle schede delle unità edilizie, individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perchè in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro dei Centri Storici, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nella tavola "C3 – Centri Storici - Disciplina degli interventi" di PGT e come previsti nelle schede sopraccitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi" allegato alle presenti norme.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dei Centri Storici, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78.

Gli edifici assoggettati a Piano di Recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.

### **Strumenti per l'attuazione**

L'attuazione degli interventi nei Centri storici avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati sulla planimetria di Piano "C3 – Centri Storici. Disciplina degli interventi", alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

### **Tipi di intervento edilizio sugli edifici - gradi d'intervento:**

- a) Interventi di conservazione  
Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo  
Grado 3 – Ristrutturazione interna  
Grado 4 – Conferma dello stato di fatto

b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale  
Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

c) Interventi di trasformazione integrale  
Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale  
Grado 7 - Superfettazioni

#### **Tipi di intervento edilizio sulle facciate - gradi d'intervento:**

*a) Interventi di trasformazione per ripristino*

Grado 1 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari

*b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale*

Grado 2 - Riprogettazione

#### **Prescrizioni generali d'intervento - Tipi architettonici**

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti e aperture nei tetti
- g) spazi scoperti
- h) recinzioni
- i) autorimesse
- l) spazi pubblici scoperti
- m) arredo urbano

#### **Destinazioni d'uso**

Gli elementi sopra elencati vengono di seguito specificati.

#### **GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI**

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal Piano delle Regole, sono i seguenti:

##### ***A. Interventi di conservazione***

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Sedrina.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

#### GRADO 1 - RESTAURO

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Sedrina; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

#### GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Sedrina, sia perchè parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione e il consolidamento dei seguenti elementi:

- a) conformazione volumetrica del fabbricato;
- b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- c) strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- d) elementi costruttivi, decorativi e pittorici di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati; in particolare è vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, ecc.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

#### GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- a) risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- b) interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

#### GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- a) Restauro
- b) Risanamento conservativo
- c) Riquilificazione edilizia
- d) Operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

#### ***B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale***

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

#### GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- c) variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

### **C. Interventi di trasformazione integrale**

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

#### GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- a) operazioni di rimodellamento volumetrico
- b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura.
- c) revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 8,50.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 8,50

#### SUPERFETAZIONI

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni in contrasto con l'ambiente, per i quali è prevista la demolizione o la trasformazione per riqualificazione ambientale.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla concessione edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di

proprietà, per motivi di sicurezza e/o di ordine pubblico; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, a spese del proprietario.

Nel caso di trasformazione per riqualificazione ambientale, tali manufatti dovranno essere realizzati in legno e adibiti a deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla LR 12/2005 e s.m.i., purchè i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate, in particolare sugli edifici di grado 6.

In tal caso l'intervento, se ritenuto ambientalmente compatibile, potrà avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

## **GRADI D'INTERVENTO SULLE FACCIATE**

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificati dal Piano delle Regole in questi contesti storici individuabili sulla tavola C3, in scala 1:500, sono di seguito indicati; dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento sulla facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado di intervento previsto per l'edificio.

Potranno attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti dalla planimetria di Piano, previo verifica della compatibilità architettonica ambientale e approvazione di un Piano di Recupero.

### *A. Interventi di trasformazione per ripristino*

#### **GRADO 1 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI**

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento dovrà, diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

### *B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale*

#### **GRADO 2 - RIPROGETTAZIONE**

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

## **PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO**

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

### **Facciate**

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari.

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tingeggiata con silicati o pitture acril-silossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'Ufficio Tecnico comunale.

Tali tecniche andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, l'Amministrazione potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura dell'Amministrazione e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni.

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

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- non sono ammessi interventi stravolgenti le facciate che si presentano in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio;
- per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come



non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate.

Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici.

All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

### **Aperture in facciata**

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

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

### **Serramenti esterni**

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale competente.

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio campionati a scelta anche per colore in accordo con l'Ufficio tecnico comunale.

### **Balconi e ballatoi**

Di norma non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi nelle corti interne sui fronti pubblici, previa valutazione estetica da parte dell'Amministrazione comunale, per gli edifici con grado 4 e 5.

### **Scale esterne**

Di norma non sono ammesse nuove scale esterne. Nel caso di rifacimento, le scale esterne esistenti, limitatamente ai gradi 4 e 5, dovranno essere accorpate all'edificio e collocate in posizione adeguata, previa valutazione di inserimento ambientale e architettonico; i materiali di costruzione dovranno essere quelli originari o tipici dell'architettura locale.

### **Tetti e aperture nei tetti**

L'orditura dei tetti dovrà essere mantenuta in legno, compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 45%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio o tegole in cemento tipo Coppo di Grecia antichizzato.

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

Negli edifici con grado d'intervento 5 eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

### **Sottotetti**

Per gli edifici con grado di intervento 5 e 6, aventi sottotetto con un'altezza interna non inferiore a mt.1,00, è consentito il sopralzo, per il recupero a fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alla distanza dai confini (Dc).

Gli utilizzatori della presente deroga dovranno presentare idoneo vincolo immobiliare notarile debitamente registrato e trascritto.

Quanto specificato dal presente comma non è consentito per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

### **Spazi scoperti**

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, secondo la qualità degli interventi previsti dal Piano del verde.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione

secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

### **Recinzioni**

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici di Sedrina: su di esse pertanto, se non ampiamente giustificato e documentato, non è consentita l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le

modalità costruttive tradizionali.

Non sono consentite recinzioni interne, anche ai cortili, divisorie delle proprietà.

### **Autorimesse**

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano variate le quote e le condizioni del terreno naturale;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano riproposte le piantumazioni qualora esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

### **Spazi pubblici scoperti**

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

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino e il porfido a cubetti;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio

### **Arredo urbano**

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano; altrettanto dicasi per le edicole, che devono essere realizzate con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

Ci si dovrà inoltre attenere alle indicazioni contenute nell' "**Abaco Guida agli interventi**", allegato alle presenti norme, che fornisce indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

La guida indica alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici, al fine di garantirne la migliore immagine possibile.

## **DESTINAZIONI D'USO**

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.

In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste nelle norme generali :

- a) uffici e attività terziarie
- b) servizi sociali
- c) esercizi commerciali di vicinato
- d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto nè nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione e relativo pagamento dei contributi di concessione.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per costruzioni utilizzate con destinazioni d'uso diversa da quella della concessione.

Per quanto concerne la richiesta di concessione edilizia relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% della superficie commerciale.

## **DOCUMENTAZIONE**

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;

- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- g) descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione illustrativa con analisi storico ambientale con descrizione dei criteri seguiti nella progettazione, e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Estratti di PGT – estratto fotogrammetrico – carta tecnica regionale – carta I.G.M. – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
- a) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
- b) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
- c) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
- d) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
- e) Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
- f) Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
- g) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
- h) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
- i) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
- j) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;
- k) Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
- l) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planivolumetriche all'interno del comparto;
- m) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.
- n) Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
- o) Norme particolari esecutive del comparto
- p) Schema di convenzione
- q) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

La documentazione richiesta dovrà infine essere presentata su supporto informatico, ed il progetto inserito nella base aerofotogrammetria del Comune.

**Art. 21 - Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare**

Il Piano delle Regole nell'elaborato "C2 - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina", individua, anche con riferimento al PTC della Provincia di Bergamo, gli edifici singoli, i percorsi e i manufatti di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni ai Centri Storici.

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto della valutazione architettonica attribuita nella Schedatura allegata.

Ogni intervento deve rispettare le "Prescrizioni generali di Intervento" e fornire la "Documentazione" di cui al precedente articolo 20.

Nel caso di demolizione e costruzione è obbligatorio il rispetto delle altezze massime degli edifici adiacenti.

**Art. 22 – Zone residenziali di contenimento**

Il Piano delle Regole classifica le aree residenziali completamente edificate assoggettandole al contenimento allo stato di fatto: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del PGT sono confermati e destinati alla residenza ed alle attività con essa compatibili di cui all'articolo 18.

Per gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione totale o parziale anche su diverso sedime, nonché l'utilizzo di eventuali lotti liberi, secondo la definizione di area libera di cui al precedente art. 9, applicando i seguenti parametri edificatori:

Rc            35%  
If            1,5 mc/mq  
H max       8,50 m  
Dc, De, Ds = art. 9

Se l'area oggetto di edificazione ricade nella classe di sensibilità paesistica (Alta e Molto alta), così come definito nella Tavola relativa alla "Carta della Sensibilità Paesistica dei luoghi", il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione paesistica ai sensi della D.G.R. del 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, è consentito il sopralzo, per il recupero a fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima di zona, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alla distanza dai confini (Dc), distanza dalle strade (Ds) e distanza di 10 metri fra edifici.

Gli utilizzatori della presente deroga dovranno presentare idoneo vincolo immobiliare notarile debitamente registrato e trascritto.

Quanto specificato dal presente comma non è consentito per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

### **Art. 23 – Zone residenziali di completamento del tessuto urbano consolidato**

Il P.G.T. classifica e rappresenta con apposito segno grafico le zone di completamento comprese all'interno del tessuto urbano consolidato, nelle quali è consentita l'edificazione dei lotti ineditati o di parti di essi.

La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

<i>Rc</i>	35%
<i>If</i>	1,5 mc/mq
<i>H max</i>	8,50 m
<i>Dc, De, Ds</i>	= art. 9

### **Art. 24 – Ambiti di Trasformazione Residenziale**

Il Documento di Piano, in coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 art. 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Nell'elaborato "C2 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina" del Piano delle regole taluni ambiti vengono recepiti e rappresentati con apposito perimetro, come da Documento di Piano.

Le previsioni per ogni singolo ambito vengono di seguito definite da specifici criteri attuativi, secondo modalità negoziate o convenzionate di cui ai precedenti articoli 5 e 6 delle presenti norme:\*

<b>ATR 1</b> - Modalità di intervento –	permesso di costruire convenzionato
<i>If</i> –	1,5 mc/mq
<i>H max.</i> -	8,50 mt
Altre prescrizioni =	l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
<b>ATR2</b> - Modalità di intervento –	permesso di costruire convenzionato
<i>If</i> –	0,8 mc/mq
<i>H max.</i> -	8,50 mt
Altre prescrizioni =	l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
<b>ATR3</b> - Modalità di intervento –	permesso di costruire convenzionato
<i>If</i> –	0,8 mc/mq
<i>H max.</i> -	7,50 mt

Comune di Sedrina  
VARIANTE N° 4 AL P.G.T. VIGENTE  
PIANO DELLE REGOLE – NORMATIVA

- Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
- ATR4** - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato  
If – 1,0 mc/mq  
H max. - 7,50 mt  
Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
- ATR5** - Modalità di intervento – piano attuativo  
If – 1,0 mc/mq  
H max. - 7,50 mt  
Altre prescrizioni = nell'ambito dell'intervento previsto dovrà essere realizzata la strada di collegamento individuata nel Documento di Piano, a completamento della viabilità esistente.  
L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
- ATR6** - STRALCIATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
- ATR7** - STRALCIATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
- ATR8** - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato  
If – 1,0 mc/mq  
H max. - 7,50 mt  
Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
- ATR9** - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato  
Volume definito 400 mc  
H max. - 7,50 mt  
Altre prescrizioni = nell'ambito dell'intervento previsto dovrà essere realizzato il parcheggio di uso pubblico individuato nel Documento di Piano.  
L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .
- ATR10** - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato  
If – 0,8 mc/mq  
H max. - 7,50 mt  
Altre prescrizioni = contestualmente all'intervento residenziale previsto, dovrà essere realizzato lo standard di parcheggio di uso pubblico indicato nell'elaborato relativo al "Quadro delle Azioni Strategiche di Piano" come ATS13



L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .

<b>ATR11</b> - Modalità di intervento – If – H max. - Altre prescrizioni =	piano attuativo 1,0 mc/mq 8,50 mt contestualmente all'intervento residenziale previsto, dovrà essere ceduto gratuitamente e realizzato lo standard a verde pubblico indicato nell'estratto allegato alla presente variante, che modifica l'elaborato relativo al "Quadro delle azioni strategiche di piano" del documento di piano. L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 . L'intervento sarà opportunamente dotato di sequenze arboree d'alto fusto lungo il perimetro esterno dell'ambito, con funzione di mitigazione degli impatti visivi, paesistici ed ambientali dell'intervento, ad integrazione della struttura verde ecologica prevista per il sistema della naturalità.
<b>PL</b> - Modalità di intervento It H max. Prescrizioni specifiche:	piano attuativo di iniziativa privata < 1,0 mc/mq 8,00 mt realizzazione e cessione nuova strada di accesso al comparto ATR8, realizzazione e cessione dell'area a parcheggi pubblici pari a 1.011 mq, e dell'area a verde pubblico pari a 363 mq. L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002 .

Il PGT conferma inoltre i Piani Attuativi e gli strumenti di Programmazione negoziata, adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi vale quanto previsto dalla Convenzione vigente.

Per gli ambiti di trasformazione in classe 3 di fattibilità geologica, le altezze e i volumi sopra indicati, sono subordinati all'approfondimento geologico previsto dalle presenti norme.

Negli Ambiti di Trasformazione definiti dal Documento di Piano e assoggettati a piano attuativo, fino all'avvenuto completamento dei lavori attuativi previsti, gli interventi consentiti riguardano: la manutenzione ordinaria degli edifici eventualmente già esistenti, ed il mantenimento dello stato dei luoghi delle aree inedificate.

### CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO

#### **Art. 25 - Destinazioni d'uso e norme generali**

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi quali le attività di trasporto, escluse spedizioni e logistica, uffici amministrativi, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo con le specificazioni di seguito riportate.

Nelle zone produttive, per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima di edificazione, valgono le seguenti norme:

- a. il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori magazzini, serbatoi, tubazioni aeree (la cui proiezione su un piano orizzontale abbia larghezza superiore a 1,50 mt) e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle aree di parcheggio non inerenti le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centrali degli impianti termici e su un solo lato degli edifici, le pensiline a sbalzo per la protezione del carico e scarico dei materiali. Tali pensiline dovranno essere aperte su tre lati e realizzate a sbalzo per tutta la loro profondità, questa non potrà comunque superare i mt 3,50, e l'estremo dovrà comunque essere a mt 3,00 dal confine;
- b. l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna, fino all'imposta della copertura se curvilinea o piana, alla linea inferiore della gronda se a falda, o all'imposta del carro-ponte se previsto.

Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

Nelle zone produttive le fasce di rispetto stradale e i parcheggi devono essere mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti.

Nelle zone produttive previste dal PGT e, in generale, su tutto il territorio comunale, non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Impianti destinati alla gestione di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi di cui al D.Lgs. 152/2006, rifiuti radioattivi, biologici, inceneritori, discariche controllate, depuratori consortili di acque reflue. Nel caso in cui l'attività venga autorizzata con procedura regionale comportante variante urbanistica, questa non è comunque ammessa nelle zone industriali interessate da episodi accertati di contaminazione delle acque sotterranee o dei suoli, fino al rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte degli Enti competenti.
- Impianti per la produzione di sostanze chimiche di base e raffinerie;
- Centrali termiche ed altri impianti per la combustione di potenza superiore a 300 MW
- Centrali nucleari o attività comportanti l'utilizzo di radiazioni nucleari di qualsiasi tipo;
- Attività in genere ad elevato rischio di incidente rilevante di cui alla normativa vigente nazionale e regionale.

Le attività insalubri di 1ª classe di cui agli elenchi contenuti nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'articolo 216 del R.D. 27.07.1934 n° 1265, non contemplate nell'elenco di cui

al precedente comma, sono collocate prioritariamente nelle zone industriali e artigianali previste dal PGT.

Le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe ubicate all'interno di zone urbanistiche diverse da quelle produttive ed esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma e, più in generale, all'interno di zone residenziali, sono confermate fino alla loro formale cessazione; per tali attività non è comunque permesso alcun potenziamento impiantistico che possa determinare l'incremento di emissioni in atmosfera o dei livelli di rumore esistenti; nei fabbricati ospitanti le attività di cui al presente comma non sono inoltre ammessi subentri di nuove attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe al momento della cessazione di quelle preesistenti.

Le imprese aventi cicli produttivi che determinino la presenza di emissioni in atmosfera disciplinate dal D.Lgs. 152/2006 non sono ammesse in destinazioni urbanistiche diverse da quelle industriali o artigianali; tali attività, se ubicate all'interno di zone produttive, dovranno posizionare i punti di emissione oltre un raggio di 75 m dall'edificio residenziale più prossimo.

Per quanto concerne le attività di cui al precedente comma, soggette alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006, il rilascio del Nulla Osta all'Esercizio ai sensi del Regolamento Locale di Igiene, del Permesso di Costruire, dell'assenso alla Denuncia di Inizio Attività, nonché il parere favorevole del Responsabile del Servizio nelle Conferenze di Servizi previste dal D.Lgs. 152/2006 o dalle procedimenti dello Sportello Unico per le Attività Produttive è subordinato alla stipulazione con il Comune di una convenzione che preveda:

- a) l'impegno da parte dell'attività a ridurre, entro un anno dalla stipulazione della convenzione, il quantitativo complessivo di ciascun inquinante emesso del 20% rispetto a quanto autorizzato dagli enti competenti
- b) l'impegno a ridurre, entro cinque anni dalla stipulazione della convenzione, il quantitativo complessivo di ciascun inquinante emesso del 40% rispetto a quanto autorizzato dagli enti competenti.

Nella convenzione devono inoltre essere definiti:

- il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;
- il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;
- la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;
- la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;
- la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

E' ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 50% della SIp fino a un massimo di 170 mq.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% dell'area d'intervento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.

Per le seguenti attività:

- commerciali
- punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate,
- studi professionali
- servizi terziari vari
- attività commerciali di vicinato come previste dal Regolamento regionale per il settore del commercio vigente

deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della Slp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente prodotte dall'attività principale.

Per le aree direttamente prospettanti le zone naturalistiche dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 10,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto.

L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte del Sindaco di compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e della licenza di agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.

Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di Costruire ovvero a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettagliata descrizione della attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti. Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un libero professionista abilitato.

L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

Gli insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della

loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di un atto notarile trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT e sia accettata la non indennizzabilità dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in caso di esproprio.

Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e ad una distanza di m. 10 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (mezzi di trasporto dei dipendenti) nonché gli eventuali impianti di depurazione.

Il PGT conferma inoltre i Piani Attuativi adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi vale quanto previsto dalla Convenzione vigente.

All'interno delle aree classificate dal PGT come insediamenti produttivi esistenti attigui a zone con diversa destinazione urbanistica, laddove possibile, dovranno essere realizzate fasce arboree e/o arbustive d'alto fusto con funzione di filtro ambientale per la mitigazione degli impatti .

#### **Art. 26 - Insediamenti produttivi esistenti allo stato di fatto**

Il PGT individua, con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art.23, e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, soprizzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della Slp. Per le aree in cui si è raggiunta la Rc max esistente, esiste la possibilità di incremento "una tantum" fino al 10% dell'esistente mediante presentazione di un progetto esteso all'intera proprietà; per i lotti ineditati sono ammessi interventi di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

Rc = 50%

H max. = 10,00 mt o altezze maggiori in deroga, previa approvazione del Consiglio Comunale, purchè dimostrate per specifici cicli produttivi

Dc, De, Ds = vedi art. 9

I parcheggi e le zone a verde di uso pubblico devono essere previsti nella misura minima del 20% della Superficie territoriale riferita all'area di pertinenza per la nuova edificazione ammessa.

Il 50% dell'area di uso pubblico deve essere attrezzata a parcheggio a cura e spese del richiedente la concessione prima del rilascio della licenza d'uso.

In caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento dello stesso all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura dell'Amministrazione, fatto salvo il minimo del 10% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, previsto dall'art. 7 comma 6 della L.R. 1/2001, con un incremento di aree da localizzare come spazi per parcheggi privati di

pertinenza dell'insediamento, pari al 15% della Superficie lorda di pavimento.

**Art. 27 - Piano Cave Provinciale vigente**

Il PGT rappresenta con apposito perimetro gli ambiti nei quali è prevista l'attività estrattiva di materie calcaree e simili, regolarmente assentita dal Piano Cave provinciale vigente.

In essa è possibile l'edificazione per semplice Concessione edilizia di edifici destinati alla gestione degli impianti con copertura massima del 10%.

Tutte le Concessioni relative alle attività di cava sono subordinate alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

**Art. 28 - Zona produttiva per attività estrattive**

Il PGT rappresenta con apposito segno grafico gli ambiti nei quali è in corso l'attività estrattiva di materie calcaree e simili, regolarmente assentita dal Piano cave provinciale vigente.

Qualora gli ambiti esauriscano la capacità estrattiva, dovranno essere assoggettati a recupero ambientale mediante Piano Attuativo.

Tale Piano dovrà essere finalizzato alla realizzazione di un'area a parco con prevalente destinazione a verde e con il possibile inserimento di strutture a uso pubblico per attività sociali, culturali, ricreative e sportive; nello stesso P.A. saranno specificate le tipologie e modalità di esecuzione per gli interventi di ritombamento, di riqualificazione del verde, piantumazioni ecc., e per gli interventi di interesse pubblico sopra indicati.

In queste zone vige il vincolo di inedificabilità per qualunque tipo di edificio, con esclusione di quelli relativi agli interventi indicati nei P.A. specifici e di eventuali interventi di difesa idrogeologica e di strutture idonee alla tutela del verde.

**Art. 28 bis - Ambiti produttivi di trasformazione**

Il PGT rappresenta con apposito segno grafico gli ambiti produttivi di trasformazione legati all'attività estrattiva di materie calcaree e simili, regolarmente assentita dal Piano cave provinciale vigente.

Ogni edificio di nuova edificazione strettamente legato al ciclo produttivo, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale.

Qualora gli ambiti esauriscano la capacità estrattiva, gli stessi dovranno essere assoggettati a Piano Attuativo per una eventuale riconversione .

## CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

### **Art. 29 - Norme generali**

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono ambiti boscati, contesti di versante di valore ecologico e paesistico, con terrazzamenti a seminativo e prati-pascoli, e aree riparali di pertinenza dei corsi d'acqua principali; per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione.

È incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

In tutto il territorio comunale sono vietate attività di bonifica agraria che contemplino asportazione di materiale, ma unicamente consentite attività di solo riporto di materiali sopra l'attuale piano di campagna.

È inoltre vietata la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro, su tutto il territorio comunale. Adeguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti alla approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.

Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

L'insediamento delle attività di cui all'art. 27 del D.lgs. 22/97 qualora approvato in sede regionale è soggetto a quanto stabilito nella D.D.G. 05.08.1998 n. 4301.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali di uso pubblico per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni, previo rilascio di permesso di costruire, sentita la Commissione Edilizia, e realizzate esclusivamente con paletti in legno.

È inoltre ammessa la recinzione realizzata con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 mt, e dovrà comunque essere rialzata dal terreno per almeno 10

cm, per consentire il passaggio di animali selvatici di piccola taglia, e non dovrà chiudere sentieri montani di uso pubblico. I paletti in ferro o legno potranno essere fissati con plinti in calcestruzzo; la superficie recintata non dovrà superare 1.000 mq dell'area di pertinenza.

E' consentita inoltre la realizzazione di manufatti in precario da adibire esclusivamente a deposito-attrezzi, o ricovero legna e/o foglie. Tali manufatti dovranno essere regolarmente autorizzati, la richiesta dovrà essere corredata da "piano di utilizzazione del fondo" e valutata dall'Amministrazione. L'autorizzazione di detti manufatti si intende automaticamente rinnovata.

Tali manufatti dovranno rispettare i seguenti requisiti :

Sc	4 x 4 mt
H max	2,40 mt per particolari esigenze è ammessa la deroga di Giunta Comunale
D corsi d'acqua	10 mt
Materiali consentiti:	legno con manto di copertura in coppi o tegole in cemento tipo Coppo di Grecia antichizzato

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

Gli allevamenti di tipo familiare, definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, sono soggetti alle relative prescrizioni.

#### *Disciplina dell'agriturismo*

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n.3 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

Negli ambiti agrario-naturalistici, ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- a) minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- a) spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- b) servizi igienici e locali accessori.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

- a) il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- b) il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- c) le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.



**Art. 30 - Ambiti boscati e fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua**

Il PGT individua, con apposito segno grafico, gli ambiti boscati e le fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

Le fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua, individuate nel Piano delle Regole, sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

Anche se non espressamente indicato graficamente nel PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di 10,00 mt. da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi, con esclusione della residenza, secondo i seguenti limiti, fatta salva la deroga della Giunta Comunale per esigenze legate alla conduzione del fondo:

Sc	4 x 4 mt
H max	2,40 mt
Distanza	10 mt dai corsi d'acqua

Materiali consentiti: legno con manto di copertura in coppi.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

E' altresì vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

**Art. 31 - Contesti di versante di valore ecologico e paesistico**

Il PGT individua gli ambiti di versante di valore ecologico e paesistico, con terrazzamenti a seminativo, colture specializzate, prati e pascoli, a vocazione paesistica ed ecologica nei quali vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi.

In tali zone è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e 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 filari, siepi naturali, e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti. In tutte le zone non è ammesso eliminare o interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

Non è ammesso eliminare o modificare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali, soggetti a vincolo di conservazione.

Sono comunque consentiti il risanamento dei muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri in pietra purchè siano realizzati in conformità alle modalità per la costruzione dei muri di sostegno di cui alla scheda grafica allegata all' "Abaco guida agli interventi"

E' altresì vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, e di depositi di materiali e cose.

Il PGT individua per gli edifici esistenti specifiche destinazioni con le seguenti nomenclature utilizzate:

- RE = residenziale
- RU = rurale agricola
- RC = roccolo
- IT = impianto tecnologico
- PR = produttivo rurale
- AT = insediamenti artigianali esistenti.

Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione delle caratteristiche ambientali e architettoniche.

Ogni intervento sugli edifici isolati di valore storico-artistico e ambientale dovrà rispettare le prescrizioni dettate al precedente art. 21.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopraddetti vengono confermate le destinazioni esistenti ed è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- a) Destinazione residenziale – edifici esistenti già adibiti a residenza o altro uso non ai fini della conduzione del fondo agricolo; è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, regolarmente assentito o condonato, per l'adeguamento tecnologico, distributivo, e per l'utilizzo abitativo dei sottotetti, con l'altezza massima necessaria a rendere abitabili i piani fuori terra, compreso il sottotetto.
- b) Destinazione rurale agricola – edifici rurali esistenti, per essi è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 10% della superficie coperta, ferma restando l'altezza massima esistente.
- c) Destinazione produttivo rurale – edifici produttivi rurali esistenti, per essi è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 50% della superficie coperta, fermo restando l'altezza massima esistente, da accorparsi all'edificazione esistente o ad una distanza massima di 10,0 mt dalla stessa.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PGT.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, come indicati nella tavola B1 del Piano dei Servizi e nella tavola C2 del Piano delle Regole.

Sono inoltre consentiti i locali tecnici di dimensioni strettamente connesse alla

tipologia dell'impianto produttivo principale.

Potranno essere realizzate nuove autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, limitatamente ai casi in cui già esista un'adeguata viabilità carrabile di accesso.

Tali autorimesse dovranno essere completamente ricoperte da terra o manto erboso, evitando pavimentazioni a vista.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

## **INDICE**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio
- Art. 3 – Il Piano delle Regole
- Art. 4 – Operatività del Piano di Governo del Territorio

### **TITOLO II**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi
- Art. 6 - Programma Integrato di intervento
- Art. 7 - Permesso di costruire convenzionato
- Art. 8 - Regolamento edilizio

### **TITOLO III**

#### **PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO**

- Art. 9 – Definizione degli indici urbanistici ed edilizi
- Art. 10 – Definizioni degli interventi edilizi
- Art. 11 – Destinazioni d'uso
- Art. 12 – Aree per standard urbanistici
- Art. 13 – Parcheggi e autorimesse
- Art. 14 – Fattibilità geologica delle costruzioni
- Art. 15 – Norme per la salvaguardia da inquinamento acustico

### **TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI**

#### **CAPITOLO I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI**

- Art. 16 – Tipologia delle strade
- Art. 17 – Zone di rispetto cimiteriale

#### **CAPITOLO II - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

- Art. 18 – Norme generali
- Art. 19 – Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali
- Art. 20 – Centri storici
- Art. 21 – Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare
- Art. 22 – Zone residenziali di contenimento
- Art. 23 – Zone residenziali di completamento del tessuto urbano consolidato
- Art. 24 – Ambiti di Trasformazione Residenziale

#### **CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO**

- Art. 25 – Destinazioni d'uso e norme generali

Art. 26 – Insedimenti produttivi esistenti allo stato di fatto

Art. 27 - Piano Cave Provinciale vigente

Art. 28 – Zona produttiva per attività estrattive

#### CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 29 – Norme generali

Art. 30 – Ambiti boscati e fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua

Art. 31 – Contesti di versante di valore ecologico e paesistico

#### CENTRI STORICI - ABACO GUIDA AGLI INTERVENTI