

**COMUNE DI COSTA SERINA**

**VAR 1 CON EVIDENZIAMENTO MODIFICHE- PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO  
Piano delle Regole- NA**

**Progettista Incaricato  
Architetto Alessandro Rota Martir**

**R2studio**  
**Architetto Alessandro Rota Martir**

**Via Don Carlo Botta n.9**  
**24122 Bergamo**

**Tel. /fax 035 270074**  
**e-mail r2studio@virgilio.it**

## Piano delle Regole - PdR

### NORME di ATTUAZIONE

#### INDICE

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
<b>capo I</b>	<b>Oggetto, obiettivi, elaborati del Piano delle Regole</b>	
art. 1	Finalità delle norme	7
art. 2	Obiettivi del Piano delle Regole	7
art. 3	Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa	7
art. 4	Elenco degli Elaborati del Piano delle Regole	8
<b>capo II</b>	<b>Definizione indici e parametri urbanistici-edilizi</b>	
art. 5	Parametri Urbanistici	10
art. 6	Parametri edilizi	11
<b>capo III</b>	<b>Destinazioni D'uso</b>	
art. 7	Definizione Destinazioni d'uso	15
art. 8	Regole generali per le destinazioni d'uso	16
art. 9	Disciplina Del Cambiamento Della Destinazione D'uso	17
art. 10	Mutamenti di destinazione d'Uso <b>senza opere edilizie</b>	18
art. 11	Mutamenti di destinazione d'Uso con opere	18
<b>capo IV</b>	<b>Modalità e Strumenti di Attuazione</b>	
art. 12	Modalità di attuazione - Piani Attuativi e interventi edilizi diretti	19
art. 13	Edilizia residenziale convenzionata	20
art. 14	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	20
art. 15	Titolo edilizio convenzionato	21
art. 16	Attuazione dei diritti edificatori: diritti incentivativi e diritti compensativi	22
art. 17	Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori	23
<b>capo V</b>	<b>Aree E Immobili Con Limitazioni, Vincoli o Tutele</b>	
art. 18	Immobili assoggettati a tutela	24
art. 19	Vincoli Specifici e fasce di rispetto e tutela	24
<b>capo VI</b>	<b>Oneri Di Urbanizzazione</b>	
art. 20	Disposizioni	28
art. 21	Opere di urbanizzazione primaria	28
art. 22	Opere di urbanizzazione secondaria	28
<b>capo VII</b>	<b>Disposizioni Transitorie</b>	
art. 23	Situazioni esistenti in contrasto con le disposizioni di PGT	29
art. 24	Edificazioni in corso di esecuzione	29
art. 25	Piani attuativi non attivati	29
art. 26	Deroghe	30
<b>TITOLO II</b>	<b>CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO</b>	
<b>Capo I</b>	<b>Classificazione E Disposizioni Generali Per Tutti Gli Ambiti</b>	
art. 27	Classificazione degli ambiti	32
art. 28	Occupazioni del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci	32
art. 29	Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	32

<b>TITOLO III</b>	<b>SISTEMA INSEDIATIVO</b>	
<b>capo I</b>	<b>Nuclei di Antica Formazione CS</b>	
	<b>Norme Generali</b>	
art. 30	Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS	35
art. 31	Destinazioni d'uso ammesse	35
art. 32	Modalità di intervento	35
art. 33	Azioni e Interventi	35
art. 34	Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione	35
art. 35	Unità Organiche di intervento	36
<b>capo Ia</b>	<b>Criteri Per Gli Interventi</b>	
	<b>Criterio Della Conservazione Ordinaria</b>	
art. 36	Manutenzione ordinaria – <b>Mo</b>	37
art. 37	Manutenzione straordinaria – <b>Ms</b>	37
art. 38	Manutenzione degli spazi aperti – <b>Msa</b>	38
	<b>Criterio Della Conservazione</b>	
art. 39	Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente – <b>Re</b>	38
art. 40	Restauro: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali – <b>Rei</b>	39
art. 41	Risanamento conservativo – <b>Rc</b>	40
art. 42	Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti – <b>Rea</b>	41
	<b>Criterio Dell'integrazione</b>	
art. 43	Ristrutturazione edilizia con conservazione – <b>Ric</b>	42
art. 44	Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) – <b>Rit</b>	43
art. 45	Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti – <b>Ria</b>	44
	<b>Criterio Dell'innovazione</b>	
art. 46	Demolizione senza ricostruzione – <b>D</b>	45
art. 47	Demolizione e ricostruzione – <b>Dr</b>	45
art. 48	Riqualificazione Urbanistica – <b>Ru</b>	46
art. 49	Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti – <b>Ncae</b>	46
	<b>Disposizioni Specifiche</b>	
art. 50	Manufatti non coerenti con il contesto storico	47
art. 51	Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare	48
art. 52	Assi prospettici e coni visuali	48
<b>capo II</b>	<b>Ambito Residenziale Consolidato - R</b>	
art. 53	- Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato	49
art. 54	Ambito residenziale a connotazione turistica	55
art. 55	Ambito della centralità urbana	55
art. 56	Ambito turistico-ricettivo	56
<b>capo III</b>	<b>Ambito Produttivo Consolidato - P</b>	
art. 57	Ambito a destinazione produttiva	57
art. 58	Ambito soggetto ad interventi di riconversione produttiva	57
<b>capo IV</b>	<b>Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato</b>	
art. 59	Edifici esistenti isolati	59

<b>TITOLO IV</b>	<b>SISTEMA AMBIENTALE</b>	
art. 60	Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio	63
art. 61	Le classi di sensibilità	63
<b>Capo I</b>	<b>Ambito di valore paesaggistico – ambientale -ecologico</b>	
art. 62	Definizione	64
art. 63	Norme generali	64
art. 64	Ambito a verde di salvaguardia ambientale	64
art. 64bis	Ambito a verde privato	65
art. 65	Ambito oggetto di analisi a rischio approvato	65
art. 66	Ambito montano di bivacco	65
art. 67	Ambito boschivo	65
<b>Capo II</b>	<b>Ambito di valore agronomico</b>	
art. 68	Ambito agricolo	67
art. 69	Ambito agricolo - prativo pascolo -	69
art. 70	Ambito agricolo boschivo	71
<b>TITOLO V</b>	<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>	
art. 71	Ambiti destinati ai servizi - aree adibite a servizi ed impianti tecnologici	73
<b>TITOLO VI</b>	<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	
art. 72	Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi - definizione	75
art. 73	- classificazione	75
art. 74	- Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	75
art. 75	- Percorsi di interesse paesistico	75
<b>TITOLO VII</b>	<b>NORME SPECIFICHE</b>	
<b>capo I</b>	<b>Disposizioni Sulle Attività Commerciali</b>	
art. 76	Ambito di applicazione e definizioni	77
art. 77	Individuazione dei Perimetri del Tessuto urbano consolidato degli Ambiti di Trasformazione urbana e degli ambiti extraurbani	77
art. 78	Criteri per la localizzazione di tipologie commerciali di vendita	77
art. 79	Standard urbanistici	79
art. 80	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio	79
<b>capo II</b>	<b>Norme Di Interesse Igienico - Sanitario</b>	
art. 81	Prevenzione rischio gas Radon	80
<b>capo III</b>	<b>Disposizioni per la sostenibilità ambientale degli interventi e per il risparmio energetico</b>	
art. 82	Qualità ambientali del progetto	81
art. 83	Architettura bioclimatica ed incentivi	83
art. 84	Quantificazione dell'incentivo	83
art. 85	Requisiti di efficienza energetica degli interventi	83
art. 86	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	84
<b>TITOLO VIII</b>	<b>CONDIZIONI PER LA SALVAGUADIA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	
<b>capo I</b>	<b>Elaborati Grafici Della Componente Geologica, Idrogeologica E Sismica</b>	
art. 87	Contenuti ed Elaborati	87
<b>capo II</b>	<b>Norme Geologiche Di Piano</b>	
art. 88	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano	88
art. 89	Studio sismico	98
art. 90	Reticolo idrico minore	100

## **Titolo I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

**capo I                    Oggetto, obiettivi, struttura del Piano delle Regole**

**art.1                    Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione completano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, di cui possiedono la identica efficacia.

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole di Costa Serina, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.

In caso di contrasto tra prescrizioni contenute negli elaborati del Piano delle Regole e in quelli del Piano dei Servizi, riguardo le funzioni ammesse, ai parametri edilizi, urbanistici ed ecologici, alle modalità di intervento previste per i tessuti e gli elementi del Sistema dei Servizi e delle Attrezzature, prevalgono le indicazioni del Piano delle Regole per quanto riguarda i parametri edilizi, urbanistici ed ecologici e le modalità di intervento, mentre prevalgono le indicazioni del Piano dei Servizi relativamente alle funzioni ammesse (gruppi e tipologie di servizi) e alle relative prescrizioni di dettaglio.

**art.2                    Obiettivi del Piano delle Regole**

Il documento urbanistico costituito dagli elaborati elencati al successivo art. 4 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Costa Serina, redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.

Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento finalizzato a definire le regole urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici e le modalità di intervento relative al territorio urbanizzato. Individua inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, hanno valore prescrittivo e conformativo della proprietà privata.

Le Norme del Piano delle Regole hanno validità temporale indeterminata. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dalla legge.

**art.3                    Contenuti del Piano delle Regole e ambito di applicazione della normativa**

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole definisce nelle sue norme tutti gli aspetti di regolamentazione e tutti gli elementi di qualità e premialità del tessuto urbano consolidato.

Il Piano delle Regole, nel suo insieme, rappresenta uno strumento costituito da un testo normativo e da specifici elaborati cartografici relativi, in particolare, all'assetto urbanistico e alla individuazione di vincoli ricognitivi, nonché da alcuni allegati di dettaglio.

Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel precedente articolo, con i relativi riferimenti alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele.

A tali elaborati si aggiunge lo studio del centro storico, che individua gli ambiti per i quali il Piano delle Regole rimanda a specifiche "schede azioni ed interventi" per la definizione delle prescrizioni previste.

Le norme (elaborati grafici e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia delle zone previste dal Piano delle Regole.

Le prescrizioni devono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

art.4

**Elenco degli Elaborati del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti previsti dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

*elaborati grafici*

PdR 1.1	<b>Sistema Insediativo</b>	Città diffusa - Complessiva Ambiti	(1:5000)
PdR 1.2.a	<b>Sistema Insediativo</b>	Città diffusa - Ambiti insediati Nord	(1:2000)
PdR 1.2.b	<b>Sistema Insediativo</b>	Città diffusa - Ambiti insediati Centro	(1:2000)
PdR 1.2.c	<b>Sistema Insediativo</b>	Città diffusa - Ambiti insediati Sud	(1:2000)

PdR 2.1	<b>Sistema Insediativo</b>	Edifici esterni al centro edificato	(1:5.000)
---------	----------------------------	-------------------------------------	-----------

PdR 3.1	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Costa di Sopra	(1:500)
PdR 3.2	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Costa di Sotto	(1:500)
PdR 3.3	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Fondrea	(1:500)
PdR 3.4	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Piazza	(1:500)
PdR 3.5	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Ruspino	(1:500)
PdR 3.6	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Tagliata	(1:500)
PdR 3.7	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Ambriola	(1:500)
PdR 3.8	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Ascensione	(1:500)
PdR 3.9	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Gazzo	(1:500)
PdR 3.10	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Le Stalle	(1:500)
PdR 3.11	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Nespello	(1:500)
PdR 3.12	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – S. Erasmo	(1:500)
PdR 3.13	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Tassone Alto	(1:500)
PdR 3.14	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Tassone Basso	(1:500)
PdR 3.15	<b>Sistema Insediativo</b>	Centro Storico - Unità Organiche – Modalità d’Intervento – Trafficanti	(1:500)

PdR 4.1	<b>Sistema Ambientale</b>	Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati art.3 LR 27/04, cespugliati)	(1:5.000)
PdR 4.2	<b>Sistema Ambientale</b>	Ambito Agricolo	(1:5.000)
PdR 4.3	<b>Sistema Ambientale</b>	Tutela reticolo idrico	(1:5.000)

PdR 5	<b>Carta del Paesaggio</b>	Classi di sensibilità paesaggistica	(1:5.000)
PdR 6	<b>Componente Commerciale di Piano</b>		(1:5.000)
PdR 7	<b>Carta dei Vincoli</b>		(1:5.000)

*altri normativi/relazionali*

NA - Norme di Attuazione

Schede Azioni ed interventi delle Unità Organiche (U.O.)

**capo II Definizione indici e parametri urbanistici-edilizi**

**art.5 Parametri Urbanistici**

Comprendono la Superficie territoriale (St), la Superficie fondiaria (Sf), l'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), l'indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf), la Superficie coperta (Sc), la Superficie permeabile (Sp), Indice di Edificabilità (Ie), Indice di Permeabilità (Ip), il Rapporto di Copertura (RC).

**Superficie Territoriale (St)**

La Superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie complessiva di un'area; al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (cioè alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria), come definito dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

**Superficie Fondiaria (Sf)**

La Superficie fondiaria (Sf), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie di pertinenza urbanistica degli edifici, comprensiva delle fasce di rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq**

Superficie lorda di pavimento (Slp) massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq/mq**

Superficie lorda di pavimento massima (Slp) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria

**Superficie Coperta (Sc)**

La Superficie coperta (Sc), espressa in metri quadrati, rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine. Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50

Gli aggetti superiori a mt. 1,50 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

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

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

**Superficie Permeabile (Sp)**

La Superficie permeabile (Sp), espressa in metri quadrati, rappresenta la superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

**Indice di Edificabilità (Ie)**

Per Indice di edificabilità (Ie) si intende il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la Superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento; tale indice definisce le quantità massime di Slp che possono essere edificate per ogni metro quadrato di Sf.

**Indice di Permeabilità (Ip)**

Per Indice di permeabilità (Ip) si intende il rapporto massimo ammesso tra la Superficie permeabile (espressa in metri quadrati) e la Superficie fondiaria (anch'essa espressa in metri quadrati).

### Rapporto di Copertura (Rc)

Esprime il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la Superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf); rappresenta la percentuale di Superficie coperta edificata e/o edificabile sulla Superficie fondiaria.

art.6

### Parametri edilizi

I parametri edilizi sono rappresentati dalle grandezze che regolano l'utilizzo edilizio di un lotto. Per ogni previsione, prescrizione e/o norma specifica che non dovesse essere contenuta negli articoli seguenti si rimanda al Regolamento Edilizio vigente, stante la sua specifica funzione in materia.

#### **Sp superficie permeabile mq**

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

#### **Slp superficie lorda di pavimento mq**

Per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati abitabili che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,50

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

In particolare la slp verrà così computata:

per gli edifici a carattere residenziale di nuova costruzione, direzionale e commerciale, sono comunque computati nella slp i sottotetti, con altezza interna media superiore a m. 1,50;

per gli edifici a carattere residenziale esistenti, direzionale e commerciale sono comunque computati nella slp i sottotetti anche non abitabili, con altezza interna media superiore a m. 2,40;

dal computo delle slp sono in generale esclusi:

- 1) le logge aperte almeno su un lato ed i balconi, ancorché collegati verticalmente tra loro;
- 2) i porticati aperti e le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una profondità inferiore a mt. 2,50 e comunque inferiori al 15% della slp dell'Unità Immobiliare di riferimento (U.I.);
- 3) i porticati, le pensiline e le gallerie aperte, anche eccedenti il limite di cui sopra, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti;
- 4) i volumi tecnici come da L.12/05
- 5) i sottotetti con altezza interna media inferiore a m. 1,50;
- 6) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.
- 7) i vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala.

#### **V volume mc**

E' il prodotto della SLP complessiva per un'altezza virtuale di 3,00 m.

Nel Centro Storico ed in casi specifici e particolari, il volume viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra ricompresi nell'involuppo geometrico del fabbricato (scatola), considerando anche le parti di copertura a falda o padiglione.

#### **H altezza ml**

Nell'ipotesi in cui gli elaborati allegati al Piano rappresentino l'altezza massima in numero di piani si applicano le seguenti disposizioni.

L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è determinata, ai fini del calcolo dell'altezza dell'edificio, pari a max 3,50 m.

L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è pari a max 4,50 m.

L'altezza dell'interpiano tra piano terra ed intradosso trave di copertura, per le attività produttive, è pari a max 9,00 m.- non rientrano nel calcolo dell'altezza, salvo ove diversamente specificato o prescritto anche in relazione con la tutela dell'ambiente e paesaggio circostante, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, nonché i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi.

L'altezza di un edificio residenziale, in numeri di piano, viene individuata come descritto ai commi seguenti.

Nel caso di edifici costruiti in terreni acclivi il numero di piani conteggiati nel prospetto più favorevole e in vista (a valle) non può superare, in nessun caso, i tre piani – anche se parzialmente seminterrati rispetto alla linea naturale del terreno.

Non è pertanto possibile avere interventi edilizi con più di tre piani fuori terra anche se in vista da un solo prospetto.

L'altezza di un edificio produttivo è determinata, nella normalità dei casi, da un unico piano; tuttavia è concesso, nel rispetto dell'altezza max di interpiano di 9 mt., di prevedere piani intermedi (uffici, depositi, ecc.).

Sono previsti volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m.3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Il numero dei piani non include l'eventuale piano sottotetto esistente con possibilità di recupero secondo la normativa vigente e secondo l'art. 14 delle presenti norme.

Negli edifici assoggettati ai vari tipi di intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, ai fini dell'applicazione della normativa della L.R. 12/2005 e s.m.i., per altezza massima si intende quella esistente al momento della presentazione del titolo abilitativo.

#### **DS - Distanza dalle strade;**

misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 1,50 mt.– viene conteggiata la parte eccedente 1.50 mt -, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrato – salvo vincolo di non edificabilità dell'ente proprietario della strada.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazione delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, così come

modificato con D.Lgs. 29/12/2006 n.311, in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24, alla Determinazione Dirigenziale n° 9527 del 30.08.2007, Dgr 31/10/2007 n.8/5773 e successive modifiche ed integrazioni, sono considerati come volumi tecnici e quindi non sono computati

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Devono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

#### **DC - Distanza dai confini;**

è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 1,50 mt. -per parte eccedente-, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrata rispetto alla quota 0,00 o seminterrate che non superino mt. 0,50 all'estradosso del solaio rispetto alla quota 0,00.

Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine. Si precisa che eventuali pilastri o collegamenti strutturali a terra della scala devono stare a 5 mt.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiore a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

13

#### **DF - Distanza fra gli edifici:**

è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3,00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del **titolo abilitativo**.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n°1444, in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate. La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche.

**capo III Destinazioni D'uso****art.7 Definizione di Destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: la residenza, le attività primarie, le attività secondarie, le attività terziarie, le attrezzature private e le attrezzature pubbliche. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema.

- Residenze. Residenze urbane permanenti compresa la residenza pubblica, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Attività agricole. Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti. Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale.

- Attività industriali e artigianali. Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio). Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi) attrezzature per l'autotrasporto. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola. Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120 mq di Slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 10% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale. E' ammesso il commercio e distribuzione all'ingrosso e al dettaglio di merci e prodotti inerenti direttamente l'attività produttiva insediata.

- Attività terziarie. Attività commerciali: centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche. Attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar. Attività direzionali: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

- Attrezzature pubbliche. Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, secondo quanto definito dal Piano dei Servizi.

- Impianti tecnologici. Impianti per l'energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

art.8

**Regole generali per le destinazioni d'uso**

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti, le destinazioni d'uso, ammesse e non ammesse. Per ciascun ambito è indicata la destinazione principale qualificante che in alcuni casi è determinata da percentuale minima obbligatoria.

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato, e in caso di piani urbanistici esecutivi con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

Per la disciplina dell'uso di aree e fabbricati, il Piano Governo del Territorio individua - per ciascun ambito del Piano delle Regole - la destinazione principale e le destinazioni compatibili, sussiste variazione ogni qualvolta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili o viceversa ovvero ad una delle destinazioni compatibili altra se ne sostituisca. Le presenti norme individuano, altresì, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali e complementari dei singoli siti od immobili.

Sono destinazioni principali quelle residenziali, produttive ed agricole.

Sono destinazioni compatibili:

a)- Con la destinazione residenziale:

- ricettiva e di ristoro
- commerciale - direzionale - studi professionali
- artigianato di servizio (sarti, parrucchieri ecc.)
- autorimesse private e di uso pubblico - commerciale
- stazioni di servizio e distribuzione del carburante
- edifici connessi ai servizi di trasporto pubblico
- attrezzature per l'assistenza, laboratori di analisi, studi medici
- attrezzature per lo svago
- cinema e teatri
- sedi di vita associativa e culturali
- strutture pubblicitarie

Tutte le destinazioni compatibili con la destinazione residenziale dovranno rispettare i limiti previsti dal Regolamento Locale d'Igiene in merito alla prevenzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, e dovranno comunque garantire di non arrecare danno o molestia ai residenti.

b)- con la destinazione produttiva:

- direzionale
- residenziale (per la sorveglianza)
- di ristoro – max 300 di slp
- autorimesse private e di uso pubblico
- stazioni di servizio e distribuzione del carburante con locali complementari come bar ed officine in fregio a strade pubbliche provinciali e comunali
- piattaforme ecologiche
- strutture pubblicitarie
- commercio

c)- con la destinazione agricola:

- tutte le destinazioni compatibili con la specifica legislazione regionale vigente
- stazioni di servizio e distribuzione carburante in fregio alle strade provinciali e comunali
- piattaforme ecologiche

- strutture pubblicitarie ( solo cartellonista stradale)

Sono destinazioni non compatibili e quindi non ammesse:

- a)- Con la destinazione residenziale:
- tutte le destinazioni produttive pesanti e le attività artigiane non riconducibili al concetto di artigianato di Servizio e le destinazioni legate ad attività produttive che non dimostrano il possesso dei requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione ai limiti di compatibilità con gli ambiti Residenziali
  - attività agricole e di allevamento
  - piattaforme ecologiche
  - depositi di materiale industriale o collegato ad attività produttive
- b)- con la destinazione produttiva:
- la residenza generica
  - la destinazione agricola
- c)- Con la destinazione agricola:
- Tutte le destinazioni non compatibili con la specifica legislazione regionale vigente

Si dispone altresì che compete in via esclusiva al Responsabile del Settore Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, valutare la riconducibilità ad una delle articolazioni sopra individuate quelle destinazioni che non dovessero essere espressamente contemplate dalle presenti Norme tecniche

I progetti di edifici con destinazione d'uso prevalentemente non corrispondenti a quelle della destinazione principale, di ogni zona urbanistica, dovranno essere integrati da un dettagliato studio planimetrico dove risultino documentate le necessarie opere d'urbanizzazione primaria e secondaria che il richiedente si impegna a realizzare contestualmente agli edifici.

Detti progetti di edifici, se previsti in zona residenziale o produttiva, dovranno essere adeguati alle prescrizioni ed indicazioni di zona nonché resi compatibili con le caratteristiche edilizie delle zone stesse.

I progetti di strutture in zona agricola o in fascia di rispetto stradale , dovranno sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Essere localizzati in tangenza a strade pubbliche comunali o provinciali.
- Assolvere a tutte le prescrizioni di legge e norme del Regolamento Locale d'Igiene, atte ad evitare l'inquinamento del suolo e dell'aria.
- Presentare una planimetria estesa ad un'area tale da rappresentare le necessarie opere d'urbanizzazione
- Sottostare agli indici di zona prescritti per gli ambiti produttivi, con la seguente restrizione relativa all'altezza massima:  $H_{max} = mt. 7,00$ ; per gli interventi inerenti edifici esistenti è necessario osservare le prescrizioni delle schede di inventario edifici esterni al centro edificato.

art.9

### **Disciplina Del Cambiamento Della Destinazione D'uso**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile se di epoca remota. Il cambiamento di destinazione d'uso è la modifica dell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto. Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e può essere attuato accompagnato o meno da opere edilizie.

L'insediamento delle funzioni ricettive di *Bed & breakfast* e case-vacanza in edifici residenziali non determina il cambio della destinazione d'uso degli immobili, ai sensi degli artt. 44 e 45 della L.R. 15/2007.

art.10 **Mutamenti di destinazione D'uso senza opere edilizie**  
I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

art.11 **Mutamenti di destinazione D'uso con opere**  
I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività o permesso di costruire convenzionato) a cui sono sottoposte le relative opere.  
Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:  
a) se all'interno dei Nuclei Storici, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;  
b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.  
Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo TITOLO VII, capo I delle presenti norme.

**Capo IV Modalità E Strumenti Di Attuazione****art.12 Modalità di attuazione - Piani Attuativi e interventi edilizi diretti**

Il Piano delle Regole si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati.

Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogniqualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati del Piano delle Regole, oppure dalle presenti norme. Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

In via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di: ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq. 1.000,00; nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 3.000,00.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo:

- gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione;
- gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato.

La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:

- Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
- Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- La Denuncia di Inizio Attività di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC alla SCIA di cui all'art. 19 legge 241/90 come modificato dalla legge 122/2010, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

I Permessi di Costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'intervento mediante titolo abilitativo diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici del Centro Storico e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.

Ove sia prescritto dalla presente disciplina o da quella del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.

Tali strumenti, in particolare, sono:

- I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

- I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

art.13

#### **Edilizia residenziale convenzionata**

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di dar luogo a convenzioni specifiche.

Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative interne al tessuto storico, e quelle esterne al tessuto storico.

-Ambiti interni ai Nuclei di antica formazione: gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 600 mq di slp. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati.

- Ambiti esterni ai Nuclei di antica formazione: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 3.000,00 mq di Slp residenziale. La convenzione deve fissare la tipologia edilizia, il dimensionamento degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare e/o alla locazione.

20

art.14

#### **Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

**Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 1bis dell'art. 65 della l.r. 12/2005 e s.m.i. , è definito per gli ambiti territoriali e le tipologie di edifici o di interventi di seguito elencati:**

##### ***Ambito del tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione CS:***

Edifici classificati con intervento di manutenzione ordinaria (Mo) e straordinaria (Ms), restauro (Re), risanamento conservativo (Rc), ristrutturazione edilizia con conservazione (Ric) e ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale (Rit) - è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

***Edifici ricadenti in Piani attuativi attivati,*** edifici soggetti a Piano di Recupero, fabbricati ricadenti in ambiti assoggettati a piani attuativi o Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) comunque denominati: è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della l.r. 12/2005

**Ambito residenziale consolidato** è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

**Edifici esistenti esterni al Centro Edificato:**

Abitazioni e attrezzature rurali: è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della l.r. 12/2005 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40) escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;

art.15

**Titolo edilizio convenzionato**

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento. Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero. Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, che sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7

della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di seguito specificati, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

art.16

**Attuazione dei diritti edificatori: diritti incentivativi e diritti compensativi**

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei casi di:

- compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico.

I diritti edificatori compensativi di cui al precedente comma, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti nel Piano dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 9 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica, di cui all'art. 23 del Documento di Piano, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 17.

L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti paragrafi, potrà essere effettuata a condizione che l'intervento che usufruisce dei diritti non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta prevista dalla disciplina di zona.

art.17

**Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori**

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti

coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

Le caratteristiche dei registri, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

**capo V Aree E Immobili Con Limitazioni, Vincoli o Tutele**

**art.18 Immobili assoggettati a tutela**

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico -artistico - monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella “carta dei vincoli”.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall’analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

**art.19 Vincoli e fasce di rispetto e tutela**

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l’individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell’entità da salvaguardare.

All’atto della presentazione di istanze di Permesso di Costruire o di equivalenti titoli abilitativi, in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

Il Piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- Vincoli di salvaguardia e di rispetto
  - Fascia di rispetto stradale (D.p.r. 495/92 e s.m.i. – D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.)
  - Vincolo di rispetto cimiteriale (D.p.r. 803/75 e s.m.i. – D.p.r. 285/90 e s.m.i.)
  - Fascia di rispetto del reticolo idrografico minore
  - Fascia di rispetto elettrodotti (L.36/01 e s.m.i.)
  - Vincolo idrogeologico (R.D. 326/23 e s.m.i.)
- Vincoli di tutela ambientale
  - Vincolo ambientale (ex L.42/04 art. 142)
  - Fasce di rispetto torrente Ambriola e Serina (D.G.R. n. 7/7868 del 2002 – e D. Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett c) e s.m.i.)
  - Aree boscate (art. 3 L.R. 27/04 e D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lett. G) e s.m.i.)
  - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile
- Ambiti tutelati di interesse Regionale e Provinciale
  - Area di elevata naturalità (art. 17 P.T.P.R)
- Altre discipline di carattere comunale
  - Nuclei insediativi storici
  - Sentieri e strade storiche
  - Monumenti*
    - M1 - Monumento ai caduti Costa Serina
    - M2 - Monumento ai caduti Ascensione
    - M3 - Monumento ai caduti Trafficanti
    - M4 - Monumento ai caduti Ambriola
    - M5 – Cippo/Monumento ai partigiani
  - Chiese*
    - Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo Costa Serina
    - Chiesa della contrada di Tagliata
    - Chiesa Parrocchiale della B.V. Annunziata di Ascensione
    - Chiesa quattrocentesca di Ascensione

- Chiesa Parrocchiale di S. Erasmo e Trafficanti
- Chiesa di San Marco della contrada di Tassone Basso
- Chiesa Parrocchiale di Santa Lucia di Ambriola
- Santuario della Forcella

*Tribuline*

- E1 – Tribulina Peta
- E2 – Tribulina in località Gazzo
- E3 – Tribulina Pesenti
- E4 – Tribulina di Fondrea
- E5 – Tribulina località Ruspino per Nespello
- E6 – Tribulina di Soch
- E7 – Tribulina Madonna Grom
- E8 – Tribulina Madonna Grom basso
- E9 – Tribulina Madonna di Lourdes
- E10 – Tribulina Val Zuma
- E11 – Cappella della Riconciliazione

*Vincolo Di Rispetto Stradale*

Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento e sono individuate graficamente negli elaborati di PGT. Per l'ambito esterno al perimetro del centro abitato, le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo solo consentite le recinzioni,

Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini e simili).

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- E' ammessa la realizzazione, in conformità alle norme del Codice della Strada, di impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi ammessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali.
- Sono ammesse le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti devono rispettare le seguenti disposizioni previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dal Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e dal DPR 16 dicembre 1992 n. 495.
- È ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi, finalizzati alla ricostruzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico
- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole

*Vincolo Relativo Agli Elettrodotti*

Individua un ambito all'interno del quale - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge Quadro Nazionale n°36 del 22/02/2001: "Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"; dal D.P.C.M 08/07/2003: "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese

tra 100kHz e 300 GHz”; nonché dal D.P.C.M 08/07/2003: “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti”, e a completamento dei disposti normativi il 5 luglio 2008 sulla G.U. n. 156 è stato pubblicato il Decreto 29 maggio 2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

Le nuove costruzioni devono essere edificate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente. Le fasce di vincolo indicate negli elaborati cartografici del Piano delle Regole prescrivono le linee limite di arretramento per gli elettrodotti esistenti.

#### *Vincolo Di Rispetto Cimiteriale*

In questi ambiti - individuati graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole - come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265 e succ. mod e int.; L. 04.12.1956 n. 1428; L.17.10.1957 n. 983, DPR 10.09.1990 n.285), nonché dal vigente Piano Regolatore Cimiteriale, è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, che non siano funzionali alle attività cimiteriali.

Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto.

Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia. Non è ammesso l'aumento di SIp.

#### *Tutela Dei Corsi D'acqua*

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta.

In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli n. 136 e 142 del D.Lgs n. 42/2004 sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso D. Lgs.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per le aree ricadenti nelle diverse classi di sensibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi comprese quelli previsti dai Piani urbanistici attuativi ed in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile

tutela assoluta – raggio di 10 mt.

tutela condizionata – raggio di 200 mt.

previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Nelle aree di rispetto e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;

- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

**capo VI Oneri Di Urbanizzazione**

**art.20 Disposizioni**

Vengono di seguito definite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indicate le disposizioni normative ad esse relative.

**art.21 Opere di urbanizzazione primaria**

Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclopedonali;
- parcheggi e spazi destinati alla sosta;
- rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;
- attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;
- verde pubblico attrezzato di prossimità.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria deve dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.

Si evidenzia altresì che per ogni intervento di nuova costruzione, ristrutturazione ovvero qualsiasi intervento edilizio comportante modifica dello schema fognario esistente, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, del regolamento di fognatura, del Regolamento Locale di Igiene e delle prescrizioni dell'Ente gestore del servizio, si prescrive che le acque di raccolta provenienti da autorimesse, parcheggi e posti auto privati o privati ad uso pubblico, prima di essere immesse nel recapito finale, siano coinvolgiate in apposito pozzetto disoleatore.

**art.22 Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di parti di esso.

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- asili nido e scuole per l'infanzia;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- attrezzature amministrative;
- centri sociali;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- mercati di quartiere;
- chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
- aree verdi di quartiere (giardini);
- impianti sportivi di quartiere;
- attrezzature culturali;
- attrezzature sanitarie e assistenziali;
- cimiteri;
- attrezzature connesse alle reti tecnologiche e similari;
- parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);

**capo VII Disposizioni Transitorie****art.23 Situazioni esistenti in contrasto con le disposizioni di PGT**

Per gli immobili legittimamente costruiti in periodo precedente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e che siano in contrasto con le norme di ambito e le relative disposizioni sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Per gli immobili interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione senza aumento di slp o volume. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

**art.24 Edificazioni in corso di esecuzione**

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie.

Rimangono validi i titoli abilitativi edilizi rilasciati e divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente o dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.

Sono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

Il Piano delle regole identifica con apposita tabella degli edifici a prescrizione specifica gli ambiti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione.

Per gli ambiti, identificati al comma precedente, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i piani integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Per gli ambiti, per i quali sono in corso di esecuzione le previsioni di permessi per costruire o DIA, definitivamente approvati prevalgono le previsioni contenute nei permessi stessi, come regolate dalle relative dichiarazioni e prescrizioni sottoscritte.

**art.25 Piani attuativi non attivati**

ATps - ATc	STRUMENTO	ATTUAZIONE	DENOMINAZIONE
ATc 1	P.L.	P.A.	Area ex PL "via Bergamo"
ATc 2	P.L.	P.A.	Area ex PL "Altarellò"
ATc 3	P.L.	P.A.	area ex PL "via Europa/Cornel"
ATc 4	P.L.	P.A.	area ex PIP Ambriola

Il Piano delle Regole identifica con apposita simbologia gli ambiti di Piani attuativi non attivati, ma oggetto di pianificazione dello strumento urbanistico precedente al presente, per i quali si rimanda al Documento di Piano per le rispettive schede prescrittive.

Le prescrizioni previste per le suddette aree troveranno evidenza nel Documento di Piano nell'articolo "aree di trasformazione confermate "ATc".

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del Documento di Piano. Alla scadenza dello stesso, qualora le previsioni non abbiano trovato attuazione si rimanda all'AC l'opportunità di confermare

ovvero modificare la natura delle stesse aree. Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "Aree di Trasformazione confermate".

art.26

**Deroghe**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge

**TITOLO II**

**CLASSIFICAZIONE E  
SUDDIVISIONI DEL  
TERRITORIO COMUNALE**

**capo I                    Classificazione E Disposizioni Generali Per Tutti Gli Ambiti**

art.27                    **Classificazione degli ambiti**  
Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

**SISTEMA INSEDIATIVO**  
**Ambito Del Tessuto Urbano Consolidato**

**ambito del tessuto urbano residenziale (R)**  
Ambito di recupero dei nuclei di antica formazione  
- tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione CS

Ambito residenziale consolidato  
- ambito a destinazione residenziale  
- ambito residenziale a connotazione turistica  
- ambito della centralità urbana  
- ambito turistico-ricettivo

**ambito del tessuto urbano produttivo (P)**  
Ambito produttivo consolidato  
- ambito a destinazione produttiva  
- ambito soggetto ad interventi di riconversione produttiva

**edifici esistenti esterni al centro edificato**

**SISTEMA AMBIENTALE**  
Beni costitutivi del paesaggio - La carta del Paesaggio  
Le classi di sensibilità

**ambito di valore paesaggistico – ambientale - ecologico**  
- Ambito di salvaguardia ambientale  
- Ambito di verde privato  
- Ambito oggetto di analisi a rischio approvato  
- Ambito montano di bivacco  
- Ambito boschivo

**ambito di valore agronomico**  
- Ambito agricolo  
- Ambiti agricoli (prativo – pascoli)  
- Ambito agricolo boschivo

**SISTEMA DEI SERVIZI**  
- Aree adibite a servizi ed impianti tecnologici

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**  
- ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi  
- definizione  
- classificazione  
- percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico  
- percorsi di interesse paesistico

art.28                    **Occupazione del suolo per deposito di materiali ed esposizioni di merci**  
Deposito di materiali ed esposizione di merci a cielo libero possono essere assentite solo negli ambiti produttivi. Per le aree relative alla gestione dei rifiuti speciali prodotti dalle attività di costruzione, demolizioni e scavi si fa riferimento alla legislazione vigente.

art.29                    **Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica**  
La documentazione progettuale da predisporre per la D.I.A. o per il Permesso di Costruire di interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata

da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitiva delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo).

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

(col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nell'ambito di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.

Utili linee-guida per la pianificazione e l'attuazione di tale indagine ambientale preliminare sono rappresentate dal Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dall'ex D.M. 471/99 (es. criteri tecnici di cui all'allegato 2). I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".

Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.

Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.L.vo 152/2006.

### **TITOLO III**

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

## Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

### capo I Nuclei Di Antica Formazione

#### art.30 Tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione Centro Storico (CS)

Il PGT individua i perimetri degli insediamenti e dei nuclei urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante dei medesimi.

#### art.31 Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito del Tessuto urbano consolidato - nuclei antica formazione Centro Storico (CS) si dispiega la seguente regola per gli usi

Destinazione d'uso ammesse		
Residenza		>50%
Attività terziarie	Ricettivo	PA oltre 300 mq
	Artigianato di servizio	
	Uffici direzionali	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	

#### art.32 Modalità di intervento

Al fine di consentire uno snellimento delle procedure di riqualificazione dei nuclei storici le previsioni troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti (se non diversamente specificato) per i quali è prescritto il rilascio del "titolo abilitativo convenzionato" o atto d'obbligo. Sarà cura dell'amministrazione determinare il valore degli oneri che consentano di monetizzare le aree standard dovute nei seguenti casi:

- cambio di destinazione d'uso da S.N.R. a S.U.
- aumento di S.U.
- aumento di Unità Immobiliari

independentemente dalla dimensione dell'intervento e del procedimento amministrativo.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato", atto d'obbligo o di "piano attuativo" ove richiesto.

**E' ammessa la realizzazione di autorimesse solo se pertinenti all'unità abitativa.**

#### art.33 Azioni e Interventi

1. Le azioni sono i principi generali e complessi attraverso cui si dispiegano le indicazioni programmatiche del Piano.

2. Gli interventi descrivono le operazioni capillari attivate dal Piano.

3. Le "Schede azioni ed interventi" hanno valore prescrittivo per le parti in esse regolamentate, restando la possibilità di attuare sugli edifici, complessi e/o aree, gli interventi e le azioni integrative atte al completamento dei caratteri complessivi del progetto. Tali elementi integrativi dovranno essere comunque coerenti con l'impostazione dei caratteri degli aspetti prescrittivi e costituiranno integrazione delle "Schede azioni ed interventi".

#### art.34 Spazi edificati, degli spazi aperti e degli spazi di relazione

La presente disciplina è ispirata ai criteri generali di conservazione e manutenzione, integrazione, innovazione. Tale disciplina si esplica sia per gli spazi edificati, che per gli spazi aperti e di relazione, ritenendo inscindibile la loro correlazione disciplinare.

Entro tali criteri generali si esplica la disciplina introdotta dalla Tavola denominata "Unità Organiche" e dalle "Schede azioni ed interventi".

art.35

**Unità Organiche di intervento**

L'intero ambito del centro Storico è ripartito in "Unità Organiche di intervento" (UO). La loro individuazione risponde a criteri morfo-tipologici, di lettura degli spazi edificati e degli spazi aperti e di coerenza rispetto alle possibilità di interrogazione delle informazioni residenti nella piattaforma informativa del Piano.

Per ogni U.O. una scheda normativa definisce: il sistema di relazioni e coerenze delle operazioni di Piano; i criteri e le categorie d'intervento attribuite; le destinazioni d'uso ammissibili e quelle escluse; le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'intervento, nonché il rimando a schede progetto; le indicazioni relative agli elementi architettonici riscontrabili.

Le schede relative a tutte le U.O. sono raccolte in apposito allegato di Piano denominato "Schede azioni ed interventi".

capo la

**Criteria Per Gli Interventi**

**Criterio della Conservazione Ordinaria**

art.36

**Manutenzione ordinaria - Mo**

Con riferimento all'art. 27 comma a) della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo, ripristino delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

oggetto: finiture, impianti tecnologici.

applicazione: gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici.

usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione delle finiture interne;

opere di consolidamento, rinnovo e ripristino delle finiture esterne nel rispetto delle caratteristiche esistenti, estesi, in via preferenziale, all'intera facciata;

prescrizioni: in termini di indirizzi progettuali, gli interventi di manutenzione ordinaria potranno fare riferimento alle "Schede azioni ed interventi".

art.37

**Manutenzione straordinaria - Ms**

Con riferimento all'art. 27 comma b) della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo o ripristino di parti anche strutturali degli edifici, con interventi singoli e non sistematici, o a realizzare od integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienico sanitari.

gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumenti di s.l.p. e di volume o modifiche delle destinazioni d'uso.

oggetto: parti specifiche degli edifici, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari.

usi: le destinazioni d'uso indicate nella scheda di rilevamento possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA di Piano e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: modifica e spostamento dei tavolati verticali interni senza funzione portante;

consolidamento e rinnovo delle fondazioni, dei muri perimetrali, di parti strutturali, delle coperture e dei solai, con l'eventuale assunzione di provvedimenti atti alla riqualificazione igienico-sanitaria e al miglioramento dell'efficienza prestazionale termica e acustica dell'edificio;

ripristino di intonaci esterni e serramenti, tali opere devono intervenire in modo unitario sull'intera facciata.

prescrizioni: gli interventi di manutenzione straordinaria sono sottoposti alle prescrizioni delle "Schede azioni ed interventi".

art.38

**Manutenzione degli spazi aperti - Msa**

Con riferimento all'art. 27 della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi ad assicurare l'efficienza, il decoro, la pulizia e corrette condizioni vegetative per gli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati.

usi: si applica a tutti gli usi previsti dal presente Piano, eventualmente integrati da specifiche previsioni del Piano dei Servizi;

*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*

opere: ripristino, sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico, smaltimento acque meteoriche, fognario, elettrico, gas) con ripristino della superficie esistente;  
ripristino e tinteggiatura di manufatti di arredo urbano;  
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica;  
rinnovo o sostituzione della segnaletica stradale.

*aree agricole:*

opere: pulizia e mantenimento in efficienza del sistema idrico di irrigazione e di scolo delle acque superficiali;  
pulitura e taglio dei tappeti erbosi e potatura periodica;  
pulizia e mantenimento in efficienza delle strade interpoderali.

*aree di pregio*

*ecosistemico:*

opere: pulizia degli alvei con tecniche compatibili con la salvaguardia ecosistemica di questi spazi.

**Criterio della Conservazione**

art.39

**Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente - Re**

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";  
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;  
oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel

38

rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;  
 il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;  
 non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico;  
 l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture;  
 è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative";  
 qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle "Schede azioni ed interventi"; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

art.40

**Restauro Integrativo: interventi di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche e integrazioni ai fini funzionali - Rei**

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che ne consentano anche integrazioni materiche e funzionali;  
 la conservazione deve sempre intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";

- sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella “Scheda azioni ed interventi”.
- opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive;  
oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo e l'integrazione materica, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;  
il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio;  
non sono modificabili gli impianti distributivi orizzontali e verticali qualora siano riconoscibili come elementi denotativi di una chiara ed organica connotazione organizzativa delle componenti costitutive dell'impianto tipologico;  
l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture;  
è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile “addizione decorative”.  
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle “Schede azioni ed interventi”; queste individuano gli obiettivi specifici e l'approccio scientifico, culturale e metodologico cui dovranno attenersi i progetti di restauro.

art.41

#### **Risanamento conservativo - Rc**

Con riferimento all'art. 27 comma c) della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di “restauro e/o risanamento conservativo”.

- finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;  
la conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.
- oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

- usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";  
sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi";
- opere: conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti;  
l'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;  
l'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali e del modello strutturale, senza modifiche di volume o di superficie coperta o modifiche dei profili e delle aperture di facciata o delle coperture;  
qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi dovrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea. L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti stabili o precari autonomi non compatibili con il risanamento dell'edificio.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

art.42

**Restauro, ripristino e salvaguardia degli spazi aperti esistenti - Rea**

Con riferimento all'art. 27 della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "restauro e/o risanamento conservativo".

- finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.
- usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico e delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".
- parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*
- opere: conservazione e ripristino degli impianti vegetazionali con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico;  
conduzione del verde con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e con il ruolo funzionale e simbolico;  
conservazione e ripristino dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni,

ripristino o installazione di impianti tecnologici con tecniche e attrezzature compatibili con i caratteri formali, storici e il ruolo funzionale e simbolico di tali aree;

l'eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di conservazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili o frutto di superfetazioni è obbligatoria;

non è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili, fatta salva la dimostrazione che la situazione vigente sia il frutto di rimaneggiamenti incongrui degli spazi o diversa prescrizione progettuale di Piano;

non è ammessa la realizzazione di partizioni o la suddivisione di questi spazi.

*aree agricole-giardini coltivati:*

opere: sono ammesse opere conseguenti alla conduzione dei fondi secondo tecniche tradizionali;  
è vietato il disboscamento delle ripe o la modifica dei percorsi dei canali di irrigazione.

*aree di pregio ecosistemico:*

opere: sono ammesse esclusivamente opere rivolte alla tutela di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

### **Criterio Dell'integrazione**

art.43

#### **Ristrutturazione edilizia con conservazione - Ric**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 comma d) della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione sono precisate nelle "Schede azioni ed interventi" e possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando il Piano ne abbia ravvisato l'importanza storico-documentali, o della tipologia edilizia, qualora il Piano abbia ritenuto inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici propri dell'organismo edilizio, specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "Scheda azioni ed interventi";

sono esclusi gli usi non compatibili evidenziati nella "Scheda azioni ed interventi".

- opere: il ripristino e sostituzione dei componenti architettonici nel rispetto degli elementi individuati nella "Scheda azioni ed interventi";  
 il ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme;  
 la trasformazione del modello statico dell'edificio con la sostituzione degli elementi strutturali nel rispetto di eventuali specifiche prescrizioni della "Scheda azioni ed interventi", con possibili interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, scale, murature;  
 il restauro o il recupero del tipo o di parti individuate secondo le prescrizioni della scheda dell'operazione, le opere previste di restauro e di risanamento sono sottoposte alle prescrizioni specifiche previste agli articoli degli specifici interventi;  
 la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali ivi compreso la modificazione numerica delle U.I., e la conseguente modifica dei prospetti e dei "vuoti" e "pieni" (solo al fine del raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti) e previo parere della Commissione del Paesaggio, qualora non venga espressamente vietato dalla "Scheda azioni ed interventi";  
 l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici al fine di adeguare l'edificio alle normative del Regolamento Edilizio e di Igiene nonché agli standard abitativi correnti, senza incremento di volume.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";  
 in relazione alle caratteristiche delle parti individuate o alla conservazione del tipo edilizio, le "Schede azioni ed interventi" potranno precisare le voci o insiemi di voci utilizzabili nell'intervento.

art.44

**Ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti (ai fini dell'inserimento ambientale) - Rit**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 comma d) della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

- finalità: 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. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto storico.
- oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.
- usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- opere: la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali;  
 ove indicato è ammessa la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la

trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali, fino, nei casi individuati, alla totale o parziale demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti e profili prescritti dalle tavole di Unità Organiche – sempre nel rispetto della volumetria esistente;  
è promosso, il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione (D) eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo quanto indicato dagli allineamenti e dai profili previsti nei documenti di Piano;  
la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa alle condizioni di raggiungere esclusivamente quanto richiesto dalla L.122/89 e succ. modificazioni.  
Sono possibili le modificazioni numeriche delle Unità Immobiliari.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi";  
gli allineamenti da rispettare in pianta sono individuati nelle Tavole di Unità Organiche.

art.45

#### **Ridefinizione, integrazione e riqualificazione degli spazi aperti esistenti - Ria**

Ai fini dell'applicazione dell'art. 27 della della LR n°12/05 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia".

finalità: interventi rivolti alla riqualificazione e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

opere: parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:  
ripristino e sostituzione degli impianti vegetazionali anche con soluzioni paesaggistiche, tecniche e attrezzature che possono comportare modifiche ai caratteri formali, materiali e un ruolo funzionale e simbolico completamente diverso dal precedente;  
ripristino e sostituzione dei manufatti, degli elementi decorativi ed architettonici, delle attrezzature di arredo, delle pavimentazioni;  
ripristino o installazione di impianti tecnologici;  
eliminazione di manufatti o elementi non compatibili con gli obiettivi di integrazione, individuati nelle tavole di Piano così come di porzioni di impianti vegetali non compatibili;  
è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.

aree agricole: è prescritto l'utilizzo ai fini agricoli, anche con modifiche delle tipologie colturali.

aree di pregio ecosistemico:

sono ammesse opere rivolte alla ripristino ed all'efficienza di questi spazi, al consolidamento degli argini e delle scarpate con tecniche naturalistiche, al miglioramento della ricchezza degli habitat naturalistici e degli ecosistemi riconosciuti.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione" e nelle "Schede azioni ed interventi".

**Criterio dell'Innovazione**

art.46

**Demolizione senza ricostruzione - D**

- finalità: interventi rivolti alla eliminazione di edifici, e manufatti in genere, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione.
- oggetto: edifici, frammenti o ruderi, tettoie o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario.
- usi: in linea generale gli edifici soggetti a demolizione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.
- opere: demolizione dei manufatti;
- ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti;
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole denominate "Dispositivo regolamentare di attuazione";
- gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati alle norme sugli spazi aperti e di relazione.

art.47

**Demolizione e ricostruzione - Dr**

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

- finalità: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, in coerenza con quanto indicato nella tavola di Unità Organiche, di un edificio anche di volumetria diversa, con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la sostituzione di manufatti edilizi che, benché ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.
- oggetto: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario, e nuovi organismi edilizi situati all'interno della stessa Unità Organica di intervento.
- usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nelle "Schede azioni ed interventi", fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.
- opere: demolizione dei manufatti;
- ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti
- nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nelle "Schede azioni e interventi".
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e la s.l.p., gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e

materiali, usi non ammessi, nonché le prescrizioni riguardanti i parcheggi interrati, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi". Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

art.48

#### **Riqualficazione Urbanistica - Ru**

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

finalità: interventi rivolti alla innovazione di parti del tessuto urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, della rete viaria, del rapporto tra spazio pubblico e privato, nelle particolari situazioni in cui il coordinamento delle relazioni fra i diversi interventi risulta prevalente rispetto al controllo del singolo edificio e si richiede una innovazione del tessuto urbanistico e non solo dei singoli edifici.

oggetto: lotti, edifici, aree pubbliche e private, sedimi stradali, spazi aperti e edificati, tramite un organico e sistematico insieme di interventi che possono comportare la conservazione, l'integrazione e l'innovazione delle diverse parti.

La "Scheda azioni ed interventi" individua i gradi di intervento cui vanno sottoposte le singole parti.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista dalla "Scheda azioni ed interventi" fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: sono ammesse le opere previste alle presenti norme con riferimento ai gradi di intervento individuati dalla scheda progettuale.

Le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili, individuate nella Tavola di Unità Organica e nelle "Schede azioni ed interventi" prevalgono sulle norme generali relative ai tipi di intervento.

prescrizioni: le prescrizioni specifiche sui volumi edificabili e s.l.p., e gli allineamenti, sagoma, tipologia, caratteri morfologici e materiali, usi non ammessi, sono indicate nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

Gli interventi di ripristino e di innovazione delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono ugualmente definiti nella stessa scheda.

46

art.49

#### **Nuova configurazione degli spazi aperti esistenti - Ncae**

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001 gli interventi di cui al presente articolo sono riconducibili alla relativa definizione di "ristrutturazione edilizia, urbanistica e/o nuova costruzione" in rapporto alla conformità degli interventi stessi alle definizioni di cui all'art. 3, 1° comma, lettere D ed E, del citato D.P.R. 380/2001.

finalità: interventi rivolti al nuovo impianto di spazi aperti di relazione, pubblici o privati, in aree libere di risulta o agricole, per i quali vengono definiti i caratteri formali, tipologici, il ruolo funzionale e simbolico, gli impianti vegetazionali e i materiali costitutivi.

usi: sono ammessi gli usi prescritti esplicitamente nelle tavole di Piano e nelle "Schede azioni ed interventi" o, in mancanza

- degli stessi, gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico  
*parchi e giardini pubblici o privati, spazi pubblici di relazione, corti e pertinenze private, orti urbani:*
- opere : realizzazione di impianti vegetazionali con soluzioni paesaggistiche, tecniche e materiali definiti dalle tavole e dalle schede progettuali di Piano;  
realizzazione di manufatti, elementi decorativi ed architettonici, di attrezzature di arredo, di pavimentazioni;  
installazione di impianti tecnologici in relazione ai ruoli funzionali e simbolici previsti;  
è ammessa la modifica dei rapporti esistenti fra aree filtranti e aree impermeabili.
- aree di pregio ecosistemico:*
- opere: sono ammesse opere rivolte alla nuova realizzazione di questi spazi previa approvazione di una specifica relazione, redatta dagli specialisti, che individui gli obiettivi, i criteri, le tecniche di realizzazione di tali aree.
- prescrizioni: le prescrizioni specifiche sono indicate nelle tavole dei Piano e nelle "Schede azioni ed interventi".

### Disposizioni specifiche

art.50

#### **Manufatti non coerenti con il contesto storico**

Pur valorizzando la sedimentazione stilistica ed i relativi materiali connotativi delle passate diverse epoche storiche le tavole di Piano individuano i manufatti incoerenti con il contesto storico ed ambientale. La finalità della norma è quella di perseguire la rimozione degli elementi incoerenti in modo da ristabilire le qualità formali e testimoniali dei luoghi.

I manufatti non coerenti vengono altresì distinti in:

- *stabili*, la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere permanente;
- *precarì* la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere provvisorio (ad es. baracche, tettoie ecc)

I manufatti stabili e precari si suddividono a loro volta nelle seguenti tre tipologie funzionali:

strutture accessorie  
box  
tettoie

Per tali manufatti è previsto, di norma, il tipo di intervento di demolizione senza ricostruzione.

Fanno eccezione i manufatti stabili in possesso di regolare titolo abilitativo (autorizzazione, concessione edilizia, permesso a costruire, sanatoria o condono edilizia, etc.) per i quali è prevista la possibilità di mantenimento del fabbricato attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed integrazione ambientale. In questi casi gli interventi edilizi dovranno prevedere soluzioni formali ed uso di materiali atti a migliorare la qualità materico-architettonica preesistente, nel rispetto delle eventuali indicazioni contenute nell'Unità Organica, al fine di raggiungere un livello compositivo armonico con il contesto.

Inoltre, nei soli casi di interventi estesi ad un'intera Unità Organica, la demolizione di manufatti stabili e precari, purchè in possesso di regolare titolo abilitativo, potrà essere accompagnata da un recupero della volumetria demolita, laddove i tipi di intervento sugli altri edifici consentano ristrutturazioni od integrazioni edilizie coerenti con il contesto.

art.51 **Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare**

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Paramenti murari storici,
- Fronti architettonici da mantenere,
- Fregi ed elementi decorativi/ornamentali di rilievo
- fontane, esedre, muri di confine, lapidi,
- edicole sacre, pozzi, pavimentazioni lapidee,
- pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche,

siano essi di proprietà pubblica che privata; l'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari.

Gli elementi di interesse sono in primo luogo individuati nelle tavole di Piano ma possono essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale, implementando la base conoscitiva della Piattaforma informatica del Piano stesso.

art.52 **Assi prospettici, coni visuali e fronti edilizi**

Le tavole di Piano individuano coni visuali, assi prospettici e fronti edilizi da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da coni visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

Si richiede particolare attenzione alle modifiche dei rapporti "vuoti " e "pieni" che possono essere attivati solo attraverso studi dettagliati e particolareggiati da sottoporre alla Commissione del Paesaggio e all'eventuale consulente storico.

**capo II**            **Ambito Residenziale Consolidato**  
 Tessuto urbano consolidato residenziale  
 art.53            **Ambito a destinazione residenziale**

Il PGT individua gli Ambiti edificati, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

*Densità*

Oltre alla definizione tipologica ogni Ambito edificato viene connotato dall'indicazione della Densità edilizia articolata attraverso Cinque gamme di valori che vanno dalla Densità Esistente sino alla Densità Alta.

<b>DE</b>	<b>Densità Esistente</b>	indice fondiario Ut come l'esistente (rapporto di copertura Rc max 1/4) – H come l'esistente
<b>DD</b>	<b>Densità Definita</b>	indice fondiario e rapporto di copertura definite puntualmente (indipendentemente dalla grandezza del lotto)
<b>DB</b>	<b>Densità Bassa</b>	indice fondiario Ut 0,25 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura Rc max 1/4)
<b>DM</b>	<b>Densità Media</b>	indice fondiario Ut 0,35 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura Rc varia da 1/3 a 1/4)
<b>DA</b>	<b>Densità Alta</b>	indice fondiario Ut 0,40 mq/mq di slp compreso (rapporto di copertura Rc max 1/3)

**DE**

E' consentito l'ampliamento in aderenza all'edificio esistente secondo le seguenti condizioni:

$$\Delta = \frac{sf^2}{Slp} \times 0,008$$

dove

- $\Delta$  incremento possibile di Slp
- Sf superficie fondiaria
- Slp superficie lorda pavimento

Comunque sempre nel rispetto del limite massimo di 0,35 di Slp complessiva rispetto alla superficie fondiaria

*Definizione degli ambiti e relativa densità:*

La tavola del PdR individua il tessuto edilizio esistente/consolidato secondo criteri di omogeneità morfo-tipologica.

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori all'edificio principale solo se contigui ed aderenti al fabbricato principale medesimo, nel rispetto degli indici di Ambito (Slp) e delle distanze minime dai confine e dagli altri edifici limitrofi. In tutti gli ambiti residenziali gli alloggi dovranno avere la superficie utile non inferiore a 40 mq. Nei casi di edifici plurifamiliari è concesso ogni quattro (4) alloggi un (1) alloggio con superficie utile inferiore a 40 mq.

*Modalità intervento*

Gli ambiti sono contraddistinti con apposito simbolo grafico con evidenziata la densità d'ambito, il n. di piani, il rapporto copertura e la destinazione d'uso prevalente.

Ogni ambito è contraddistinto da una Densità indicata tra cinque possibili range (**DE DD DB DM DA**)

I parametri edificatori si applicano in caso di interventi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione in ampliamento, e di semplice ampliamento. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia viene di norma confermata la Slp

esistente (autorizzata da titolo abilitativo) anche se superiore al parametro minimo.

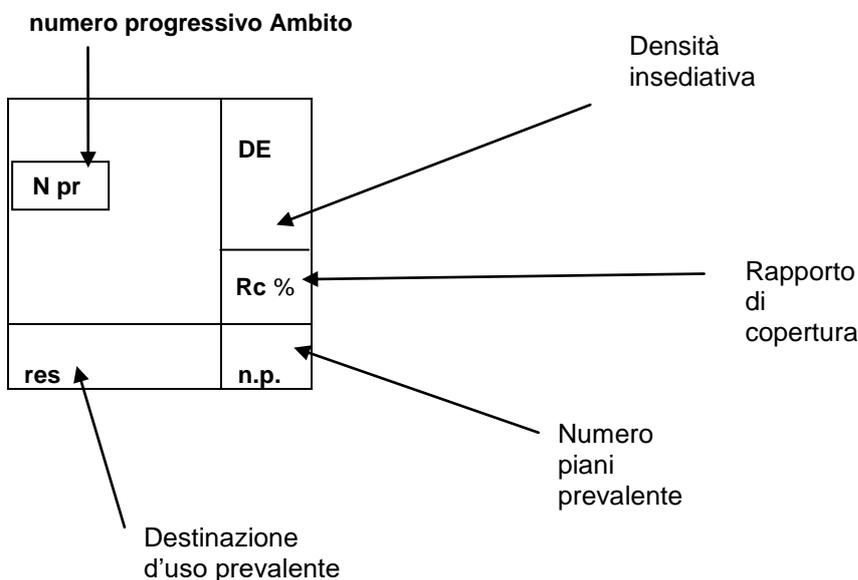
*tema altezze e distanze*

altezza espressa in numeri di piano  
la distanza minima dal confine di mt.5 e le distanze tra fabbricati di mt.10 (art. 6 PdR) salvo diverse indicazioni definite nell'Ambito di riferimento

*norma generale*

Prevedere l'obbligo per tutte le nuove costruzioni nonché per le ristrutturazioni generali ad esclusione dei centri storici, di realizzare vasche volano per la raccolta di tutte le acque bianche, opportunamente dimensionate e salve ulteriori disposizioni impartite dell'ente gestore del servizio idrico integrato.

L'etichetta della  
"Tavola Usi del suolo e modalità di intervento "



Sono di seguito riportati tutti gli ambiti a destinazione residenziale con evidenziata la tabella che riporta i riferimenti all'Ambito e le prescrizioni specifiche.

Si sottolinea che le cessioni delle aree adibite a servizio pubblico, ovvero la realizzazione dello stesso servizio da parte del privato, così come evidenziate nella tabella sotto riportata, sono da considerarsi come diretta realizzazione di attrezzature e servizi pubblici ( L.R. 12/2005 art. 9 comma 13) da scomputarsi e pertanto per un valore complessivo non superiore agli oneri dovuti per l'intervento edilizio ad esso collegato.

Viceversa se il sedime dell'area adibito a servizio pubblico non è né di proprietà dell'attuatore dell'Ambito residenziale collegato né nella piena disponibilità dell' A.C. non si attuerà la diretta realizzazione del servizio, ma si procederà al pagamento degli oneri dovuti.

Le indicazioni specifiche descritte nella tabella sotto riportata hanno il compito di dare criteri con i quali organizzare gli interventi dei servizi pubblici, nel rispetto dei principi legati alla visione di insieme; tali criteri infatti risultano utili per la definizione programmata dell'attuazione dei servizi stessi.

AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
N° Ambito	Densità	Indicazioni Prescrizioni specifiche
01	DA	Realizzazione parcheggio via Locatelli a Gazzo definito nel Pds n.9 – Titolo abilitativo convenzionato
02	DA	Realizzazione parcheggio via Locatelli a Gazzo definito nel Pds n.8 – Titolo abilitativo convenzionato
03	DD	Mq 365 Slp. e possibilità di recupero della volumetria del fabbricato rurale esistente attraverso cambio di destinazione d'uso. Realizzazione parcheggio pubblico loc. Nespello definito nel Pds n.2 – PC convenzionato
04	DA	Realizzazione parcheggio a sud cimitero di S. Erasmo definito nel Pds n.30 – Titolo abilitativo convenzionato
05	DA	Realizzazione parcheggio a nord cimitero di S. Erasmo definito nel Pds n.30 – Titolo abilitativo convenzionato
06	DA	Realizzazione parcheggio definito nel PdS n. 47 - Titolo abilitativo convenzionato
07	DA	Realizzazione parcheggio fine frazione Gazzo definito nel PdS n. 10 - Titolo abilitativo convenzionato
08	DA	Realizzazione parcheggio in via Pozzi definito nel PdS n. 54 - Titolo abilitativo convenzionato
09	DM	Realizzazione allargamento strada via Pozzi definito nel PdS n. 60 - Titolo abilitativo convenzionato
10	DD	Mq. 650 Slp. con realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico posto a nord di via Terra Promessa. <del>Obbligo di riqualificare area destinata a parcheggio camper definita nel PdS n. 63 – PC convenzionato</del>
11	DD	Mq. 320 Slp. Obbligo di cessione e realizzazione di strada di collegamento via Terra Promessa con via Lombardia definita nel PdS n. 57 – Titolo abilitativo convenzionato
12	DA	Cessione e realizzazione parcheggio di via Lombardia definito nel PdS n. 58 - Titolo abilitativo convenzionato
13	DB	Realizzazione di vasca volano definito nel PdS n. 35 - Titolo abilitativo convenzionato
14	DA	Cessione aree destinate a parcheggio ed allargamento stradale definite nel PdS n. 55 e 56 - Titolo abilitativo convenzionato
15	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 5 - Titolo abilitativo convenzionato
16	DA	Obbligo di realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 4 - Titolo abilitativo convenzionato
17	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 46 - Titolo abilitativo convenzionato
18	DD	Mq . 250 di Slp con cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio come definita nel PdS n. 59 - Titolo abilitativo convenzionato
19	DA	Realizzazione di parcheggio definito nel PdS n. 50 - Titolo abilitativo convenzionato

AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

N° Ambito	Densità	Indicazioni Prescrizioni specifiche
20	DA	Realizzazione di area a verde attrezzata come definita nel PdS n.4 - Titolo abilitativo convenzionato
21	DA	Cessione e realizzazione allargamento di tratto di strada definito nel PdS n. 53 - Titolo abilitativo convenzionato
22	DA	Cessione e realizzazione allargamento di tratto di strada definito nel PdS n. 53 - Titolo abilitativo convenzionato
23	DA	Cessione e realizzazione allargamento di tratto di strada definito nel PdS n. 53 - Titolo abilitativo convenzionato
24	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 52 – Titolo abilitativo convenzionato
25	DD	Mq. 260 Slp. Obbligo di realizzazione parcheggio di via Manzoni definito nel PdS n. 51 - Titolo abilitativo convenzionato
26	DA	Cessione e realizzazione allargamento di tratto di strada definito nel PdS n.45 Titolo abilitativo convenzionato Nell'Ambito asteriscato si definisce l'altezza media massima sottotetto in m 1,90, considerando invece SLP. la superficie per le altezze superiori a quella sopracitata
27	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 41 - Titolo abilitativo convenzionato
28	DA	Cessione e realizzazione di tratto di strada definito nel PdS n. 42 - Titolo abilitativo convenzionato
29	DA	Cessione e realizzazione di tratto di strada definito nel PdS n. 43 - Titolo abilitativo convenzionato
30	DM	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 38 - Titolo abilitativo convenzionato
31	DA	Obbligo di cessione area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 44 - Titolo abilitativo convenzionato
32	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 40 - Titolo abilitativo convenzionato
33	DA	Obbligo di sistemazione incrocio via Europa/via Pascoli definito nel PdS n. 34 - Titolo abilitativo convenzionato
34	DA	Obbligo di realizzazione parcheggio definito nel PdS n. 39 - Titolo abilitativo convenzionato
35	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 21 - Titolo abilitativo convenzionato
36	DA	Obbligo di riqualificazione incrocio via Europa/via Chiesa definito nel PdS n. 37 e realizzazione vasca volano sotto piazzale chiesa su proprio terreno – Titolo abilitativo convenzionato
37	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 33 - Titolo abilitativo convenzionato
38	DA	Obbligo di realizzazione di area destinata a parco pubblico definita nel PdS n. 36 - Titolo abilitativo convenzionato

AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

N° Ambito	Densità	Indicazioni Prescrizioni specifiche
39	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 22 - Titolo abilitativo convenzionato
40	DA	/
41	DA	Obbligo di cessione e realizzazione di area destinata a marciapiede definita nel PdS n. 24 - Titolo abilitativo convenzionato
42	DD	250 mq. di Slp come definiti nel ex PL Fondrea
43	DD	UM1 435 mq. di Slp - UM2 285 mq. di Slp - come definiti nel ex PL Fondrea
44	DB	Obbligo di realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 23 - Titolo abilitativo convenzionato
45	DB	Obbligo di realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 23 - Titolo abilitativo convenzionato
46	DA	Cessione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 31 - Titolo abilitativo convenzionato
47	DA	/
48	DA	Cessione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 32 - Titolo abilitativo convenzionato
49	DA	Obbligo di realizzazione parcheggio definito nel PdS n. 16 - Titolo abilitativo convenzionato
50	DA	Obbligo di realizzazione di allargamento stradale loc. Tassone Basso definito nel PdS n.25 - PC convenzionato
51	DA	Cessione area lato est per ampliamento oratorio Ambriola definito nel PdS n. 18 - Titolo abilitativo convenzionato
52	DA	Cessione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 17 - Titolo abilitativo convenzionato
53	DA	Obbligo di realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 19 - Titolo abilitativo convenzionato
54	DA	Obbligo di realizzazione marciapiede lato chiesa di Ambriola come definito nel PdS n. 20 - Titolo abilitativo convenzionato
55	DA	Obbligo di realizzazione di ampliamento stradale come definito nel PdS n.28-Titolo abilitativo convenzionato
56	DA	Cessione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 27 - Titolo abilitativo convenzionato
57	DA	Cessione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 26 - Titolo abilitativo convenzionato
58	DA	Realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 11 - Titolo abilitativo convenzionato

AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

N° Ambito	Densità	Indicazioni Prescrizioni specifiche
59	DA	Realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 12 - Titolo abilitativo convenzionato
60	DA	Cessione e realizzazione di allargamento stradale definito nel PdS n 13 - Titolo abilitativo convenzionato
61	DM	Obbligo di realizzazione di allargamento stradale via Don Persico /via Santa Lucia definito nel PdS n 15 – Titolo abilitativo convenzionato
62	DD	Mq 335 Slp. cessione area all'interno del C.S. di Gazzo definita nel PdS 6 e cessione e realizzazione parcheggio definito nel PdS n. 7 - Titolo abilitativo convenzionato
63	DA	Cessione e realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 64 - Titolo abilitativo convenzionato
64	DA	Obbligo di realizzazione di area destinata a parcheggio definita nel PdS n. 59- Titolo abilitativo convenzionato

Prescrizioni specifiche per gli edifici in ambito di densità esistente (DE)

*1		Possibilità di realizzazione tettoia esterna
<del>*2</del>		<del>Possibilità di realizzare parcheggio coperto esterno di max 50 mq con obbligo di cessione area a confine con l'oratorio di Ambriola - PC convenzionato</del>
*3		Possibilità di realizzazione piscina scoperta, piccoli muretti di contenimento e recinzione lotto con l'obbligo di cessione e realizzazione dell' area a parcheggio definita nel PdS n. 3 - PC convenzionato
*4		Possibilità di realizzazione di box interrati con obbligo di cessione e realizzazione parcheggio definito nel PdS n. 61 e allargamento mulattiera posta sul lato est - PC convenzionato
*5		Edificio esistente artigianale in zona agricola. Interventi edilizi ammessi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione senza aumento di slp. Quest'ultimo intervento risulta ammesso esclusivamente attraverso lo strumento di permesso di costruire convenzionato. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.
*6		Slp aggiuntiva di 100 mq. - PC convenzionato
*7		Slp aggiuntiva di mq. 200 con obbligo di cessione aree definite nel PdS n. 4 - PC convenzionato
<del>*8</del>		<del>Possibilità di realizzazione accesso carrabile con obbligo di realizzazione servizio definito nel PdS n. 29 - PC convenzionato</del>
*9		Edificio esistente artigianale in zona agricola. Interventi edilizi ammessi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione senza aumento di slp. Quest'ultimo intervento risulta ammesso esclusivamente attraverso lo strumento di permesso di costruire convenzionato. Gli interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale.

AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO\_  
 ambito a destinazione residenziale

Destinazione d'uso ammesse

Residenza	Residenza	> 50%
Attività terziarie	Ricettivo Artigianato di servizio Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	
Attrezzature pubbliche	Uffici direzionali Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	

art.54

**Ambito residenziale a connotazione turistica**

Trattasi di aree già completamente edificate e perciò considerate sature, dove in prevalenza sono ubicate strutture per il turismo (seconde case, residence, etc).

Sono ammessi gli interventi nei quali si applica la disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), c), d) della LR 12/05 e s.m.i., senza aumento di SLP.

Nel caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti ed il rapporto copertura (RC) max 1/4 .

In caso d'intervento di nuova costruzione o ricostruzione che prevedano, nel complesso, edifici di slp  $\geq$  di mq 1.000 vige l'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo.

55

art.55

**Ambito della centralità urbana**

La tav. 1.1 del Piano delle Regole individua mediante apposita perimetrazione l'Ambito della Centralità Urbana all'interno della quale sono presenti gli elementi dotazioni, funzionali e gli spazi pubblici che connotano il sistema delle funzioni centrali.

All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole prevede la incentivazione, riqualificazione e promozione di tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che possono contribuire alla crescita di tali funzioni e al miglioramento della capacità attrattiva e della qualità urbana e fruitiva degli spazi aperti e di relazione.

In tal senso sono previsti:

- azioni di incentivazione della realizzazione dei fronti commerciali, con la possibilità di inserire ai piani terreni attività commerciali al dettaglio sia nella dimensione di vicinato sia con superfici di vendita di media struttura, previa negoziazione.

Le destinazioni residenziali sono ammesse ai piani superiori; sono inoltre ammesse le attività di carattere terziario direzionale con superficie anche estesa all'intero piano terra degli immobili.

Gli interventi di riqualificazione dei fronti edilizi sono considerati interventi di interesse generale e potranno essere realizzati a scomputo parziale del contributo relativo al costo di costruzione sulla base della convenzione da definirsi con l'A.C.

- interventi di promozione della pedonalità, da attuarsi sia mediante riqualificazione degli spazi dedicati sia attraverso l'eventuale individuazione di percorsi pedonali interni al perimetro dell'ambito di centralità. Tali interventi dovranno avere l'assenso dell'Amministrazione e potranno essere effettuati in forma diretta gli interventi di riqualificazione degli spazi pedonali, anche su aree pubbliche, a scomputo del contributo afferente i Permessi di Costruire -

Per l'attuazione della trasformazione di tale ambito si prevede lo strumento di Piano Attuativo ovvero di opera pubblica, così come individuato all'art. 28 del PdR.

Sino all'attuazione degli interventi definiti nell'Ambito della Centralità Urbana viene confermata la destinazione produttiva esistente con possibilità di interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumenti di slp.

art.56

#### **Ambito turistico-ricettivo**

Il PGT individua con apposita campitura grafica le zone nelle quali sono già presenti o possono essere insediati insediamenti di carattere turistico-ricettivo e più in generale per attività connesse con il tempo libero e lo sport.

All'interno di tali insediamenti sono ammesse attrezzature alberghiere con tipologie insediative a residences e spazi annessi, quali sale convegni, ecc.

Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne i volumi edilizi esistenti sui quali possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati, con possibilità di ampliamento sino al max 30 % di Slp.

Sugli edifici esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è comunque ammessa la possibilità di ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% dell'esistente, realizzabile anche con corpi edili autonomi.

In quest'ultimi casi tali volumi dovranno essere soggetti a vincolo pertinenziale al servizio dell'attività insediata da apporre con atto registrato e trascritto.

Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti (piscina, campi di tennis, ecc.), non potranno superare quelli esistenti.

Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.

**capo III Ambito produttivo consolidato**

**art.57 Ambito a destinazione produttiva**

Le zone produttive sono riservate alle attrezzature, alle costruzioni e agli impianti destinati alla produzione e trasformazione dei beni, nonché al deposito, smistamento e distribuzione delle merci e alla eventuale vendita dei beni prodotti.

Le zone produttive sono altresì destinate ad accogliere insediamenti per la prestazione di servizi resi a terzi in forma industriale, quali le attività di trasporto e di spedizione.

Il PGT individua i comparti produttivi, caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato il cui principio insediativo non deve essere alterato.

Sono ammessi interventi di ampliamenti nella misura massima del 10% della SIp esistente, sempre nel rispetto della superficie coperta, della superficie drenante e della dotazione di parcheggi. I predetti aumenti di SIp avranno valore "una tantum". Si dovrà istituire un registro che elenchi gli interventi avvenuti, al fine di permettere per ogni lotto un solo intervento di ampliamento. Sono ammessi inoltre, ampliamenti senza verifica del limite della superficie lorda di pavimento purchè siano realizzati all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma.

Per i comparti realizzati attraverso piani attuativi vengono confermati i parametri urbanistici dei rispettivi P.A. già approvati.

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria – mq/mq  
pari all'esistente alla data di adozione del PGT

Rc – rapporto di copertura %  
pari all'esistente alla data di adozione del PGT

H – altezza –mt  
9 (nove)

**Destinazioni d'uso ammesse**

Residenza      Residenza fatto salvo le  
prescrizioni degli art. 7 e 8

Attività  
secondarie      Industria e artigianato  
Depositi e magazzini

Attività terziarie      Ricettivo  
Esercizio di vicinato (<150,00  
mq.)

Attrezzature  
pubbliche      Uffici direzionali  
Servizi pubblici e servizi privati di  
uso pubblico  
Impianti tecnologici

**art.58 Ambito soggetto ad interventi di riconversione produttiva**

Il Piano delle Regole individua gli insediamenti di cui al presente articolo.

Per tali insediamenti è prescritta la riconversione delle destinazioni attualmente residenziali attraverso la ridestinazione a fini produttivi.

Gli interventi di riconversione prevedono le modalità così definite:

Indice fondiario Uf 0,50 mq/mq di SIp – rapporto di copertura Rc max 50% -

**lotto 1**

Fino all'attuazione degli interventi di riconversione si applica la disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), c) della LR 12/05 e s.m.i., senza aumento di SIp.

**Lotto 2**

Fino all'attuazione degli interventi di riconversione si applica la disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), c) della LR 12/05 e s.m.i., senza aumento di Slp.

La riconversione urbanistica deve interessare l'intero comparto immobiliare e potrà attuarsi solo ed esclusivamente attraverso un Piano Attuativo che ne definisca l'impianto planivolumetrico dell'intero nuovo ambito.

capo IV  
art.59

### **Edifici Esistenti Esterni Al Centro Edificato**

#### **Edifici esistenti isolati**

Si definiscono "insediamenti esistenti isolati" gli edifici o i complessi edilizi, unitamente ai loro lotti teorici di pertinenza, situati nell'ambito agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale individuate dal P.G.T. ed individuati nella Tavola PdR 2.1 - Sistema Insediativo - Edifici esterni al centro edificato -. Gli interventi sugli insediamenti e sugli edifici esistenti nell'ambito agricolo (prativo e boschivo) e negli ambiti di valore paesaggistico-ambientale si attuano secondo le categorie individuate nella cartografia di riferimento, e precisamente:

- edifici esistenti con destinazione d'uso agricola
- edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale
- edifici esistenti con possibilità di cambio di destinazione d'uso

Tutti gli interventi ammessi al presente articolo dovranno comunque essere sottoposti ad una valutazione di compatibilità ambientale da sottoporre alla Commissione per il Paesaggio.

Tale valutazione viene effettuata, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali ed architettonici degli interventi.
- caratteri dell'attività da insediare e caratteristiche degli eventuali processi produttivi, anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti per la mobilità in entrata e in uscita determinata dalle nuove destinazioni, nonché la dimostrazione che tale mobilità può avvenire appoggiandosi su infrastrutture stradali esistenti senza necessità di creazione di nuove infrastrutture nè di sostanziali modificazioni di quelle esistenti, ovvero la creazione di nuove;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la possibilità di allacciamento ai servizi a rete presenti al contorno e che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

59

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari, oltre che dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà sottoposta al parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio che si esprimerà tramite motivato parere formale esteso anche all'indicazione di prescrizioni utili al migliore inserimento possibile delle nuove destinazioni nell'ambito dei complessi edilizi e degli edifici di cui alle presenti norme.

#### **Edifici esistenti con destinazione d'uso agricola**

Gli edifici esistenti e le altre nuove costruzioni ammissibili nell'Ambito agricolo sono soggetti alle normative vigenti ed in particolare ai sensi della Legge Regionale 07.06.1980 n° 93, nonché della L.R. 12/05 –Titolo III Norme in materia di edificazioni nelle aree destinate all'agricoltura - e successive modificazioni.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- costruzioni residenziali per gli agricoltori, coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli;
- depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos, serre ed altre costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività agricola;
- costruzioni, anche di tipo industriale, destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli;

- costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non possono essere industriali, ma da azienda familiare.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.
- Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno ovvero in legno e rete metallica a maglie larghe.

#### **Edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale**

Sono ammessi interventi di disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), c), **d)**, della LR 12/05 e s.m.i.

Ogni intervento dovrà essere orientato al rispetto del volume esistente, dell'involucro esterno e della tipologia edilizia esistente nel rispetto dell'ambiente di primo riferimento.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici, se esistenti, saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore;
- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne, se esistenti, dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale (non sono ammessi interventi che prevedano l'inserimento di nuove balconate e scale esterne in edifici esistenti che ne erano privi);
- e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

La scheda di progetto di ciascun edificio o complesso edilizio esistente in detta zona dovrà individuare indicazioni specifiche di intervento.

Tali prescrizioni sono le seguenti:

##### *Elementi da valorizzare*

Per tali manufatti o parti di edifici è prescritta la conservazione attraverso la progettazione di interventi tesi alla massima valorizzazione dei valori architettonici ed ambientali di cui i manufatti stessi sono elementi di caratterizzazione. Tali elementi dovranno essere riportati ad ottimali condizioni di leggibilità.

##### *Elementi da riprogettare*

Sono elementi o volumi per i quali è prescritta la trasformazione in fase di rifacimento secondo criteri progettuali che ne consentano una più rispondente connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

##### *Elementi da rinnovare*

Per tali manufatti è prevista la possibilità di sostituzione e rifacimento dei caratteri originari, nel rispetto dei criteri già richiamati.

**Per edifici di particolare pregio storico – architettonico** nel caso di interventi di ristrutturazione totale è fatto obbligo di individuare, soluzioni architettoniche relative agli elementi compositivi delle facciate e alle finiture delle stesse e

delle coperture, che siano adeguati ai caratteri ambientali del contesto agricolo e ambientale nel quale gli edifici stessi sono collocati. **In questi casi per la tutela dell'edificio si dovrà presentare una fidejussione pari all'importo dei lavori.**

#### **Edifici esistenti con possibilità di cambio di destinazione d'uso**

Sono ammessi interventi di disciplina edilizia delle manutenzioni definiti dall'art. 27 comma a), b), c), d) della LR 12/05 e s.m.i.

Ogni intervento dovrà essere orientato al rispetto del volume esistente, dell'involucro esterno e della tipologia edilizia esistente.

Nel caso di risanamento totale con cambio di destinazione d'uso, gli interventi dovranno essere comunque rivolti alla conservazione ed al recupero dell'organismo edilizio originario nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso; ammettendo la nuova funzionalità d'uso attraverso un insieme sistematico di opere che non ne compromettano l'integrità originaria.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle nuove esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Nell'ambito del risanamento con cambio di destinazione d'uso sono consentite variazioni distributive, eventuali spostamenti di solai, variazioni di collegamenti verticali e spostamenti o demolizioni di strutture murarie interne.

Gli interventi di ricostruzioni di parte esterne crollate ammessi dalla presente norma dovranno avere caratteristiche edilizie omogenee a quelle dell'edificio esistente.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale si precisa che le urbanizzazioni primarie sono a pieno ed esclusivo carico dei privati ed il relativo titolo abilitativo è oneroso.

61

**Per edifici di particolare pregio storico – architettonico nel caso di interventi di ristrutturazione totale è fatto obbligo di individuare, soluzioni architettoniche relative agli elementi compositivi delle facciate e alle finiture delle stesse e delle coperture, che siano adeguati ai caratteri ambientali del contesto agricolo e ambientale nel quale gli edifici stessi sono collocati. In questi casi per la tutela dell'edificio si dovrà presentare una fidejussione pari all'importo dei lavori.**

I seguenti interventi saranno disciplinati con **titoli abilitativi** convenzionati.

Nella convenzione dovranno essere esplicitati i rapporti inerenti la cessione ovvero monetizzazione degli standard, l'eventuale realizzazione ovvero il completamento di opere infrastrutturali, tecnologiche ed impiantistiche necessarie alla nuova destinazione d'uso.

**Possibilità di aumento di slp in ampliamento nella misura max di 10% nel rispetto max di 12 mq. finalizzato al soddisfacimento igienico sanitario da attuarsi attraverso un intervento di ristrutturazione conservativa complessiva dell'edificio.**

**Tutte le pratiche che usufruiscono di maggior slp dovranno essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, al fine di prevedere soluzioni formali ed uso di materiali atti a migliorare la qualità materico-architettonica preesistente, e raggiungere un livello compositivo armonico con il contesto.**

**TITOLO IV**  
**SISTEMA AMBIENTALE**

art.60

**Beni costitutivi del paesaggio - La carta del paesaggio**

Il Piano di Governo del Territorio promuove la valorizzazione e la tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale attraverso adeguati strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni edilizie e territoriali.

A tale scopo il Piano di Governo del Territorio integra i contenuti elaborati nella **Carta del Paesaggio**, un insieme di documenti descrittivi ed interpretativi del paesaggio di Costa Serina finalizzati alla verifica degli impatti determinati dalle trasformazioni territoriali.

Essa si intende costituita dai seguenti elaborati riscontrabili nel DdP e nel PdR:

DdP 2.1	Quadro Conoscitivo	La carta del Paesaggio
PdR 4.1	Sistema Ambientale	Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati art.3 LR 27/04, ambiti cespugliati)
PdR 4.2	Sistema Ambientale	Ambito Agricolo
PdR 4.3	Sistema Ambientale	Tutela rete irrigua
PdR 5	Carta del Paesaggio	Classi di sensibilità

art.61

**Le Classi di Sensibilità**

Al fine di salvaguardare e valorizzare elementi connotanti il paesaggio, i connotati ottici e panoramici, le sensibilità naturali, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inserimento ed inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.

La Tavola delle Classi di Sensibilità, elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti - approvate con Delibera di Giunta Regionale l'8 novembre 2002 -, costituisce il riferimento e individua sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica.

Le differenti Sensibilità sono state assegnate a seguito di studi e di valutazioni che hanno considerato i valori ambientali, naturalistici e storico-culturali nonché la vulnerabilità paesaggistica degli ambiti considerati.

Qualsiasi tipo di progetto riguardante la trasformazione territoriale – interventi edilizi o interventi di modifica dello stato dei luoghi - rispettivamente corrispondenti ad un livello/giudizio di impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (da 5 a 15), determinato ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e s.m.i., deve ottenere il parere della preposta Commissione del Paesaggio.

Il grado di incidenza del progetto e la relativa valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tendo in considerazione anche la componente delle disposizioni della Tavola delle Classi di Sensibilità.

Capo I  
art.62

### **Ambito di valore paesaggistico –ambientale**

#### **Definizione**

Gli Ambiti di valore paesaggistico ambientale, sono costituiti da aree naturali, anche con presenze arboree di rilievo.

Includono aree boscate caratterizzate da un elevato valore di naturalità. Realizzano le connessioni ambientali con i sistemi ecologici propri del settore collinare con elementi di appoggio (costituiti da boscaglie, arbusteti e cespuglieti) e corridoi (formati da siepi, filari e fasce boscate). Includono la rete dei corsi d'acqua e dei canali (reticolo idrografico principale e secondario) e la relativa vegetazione ripariale, nonché aree di verde a filtro ambientale ed elementi di valore storico artistico culturale (nuclei storici, edifici isolati di rilievo storico, edifici isolati) e ambientale (filari), appartenenti al paesaggio come sistema di segni storicizzati del territorio.

art.63

#### **Norme Generali**

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali.

Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

E' consentita ed auspicata l'attività agro-silvo-pastorale, compatibilmente con le vulnerabilità dei singoli ambiti.

Le eventuali opere di riqualificazione edilizia dovranno garantire la massima permeabilità dei suoli, salvaguardando gli elementi orografici e geomorfologici esistenti, utilizzando tecniche di consolidamento tradizionale (muri a secco e ciglioni) o moderne quali l'ingegneria naturalistica.

Sono vietate le nuove costruzioni nonché i locali e le autorimesse interrato.

64

art.64

#### **Ambito di salvaguardia ambientale**

Tali spazi coincidono con le aree ancora libere da edificazione comprese in aree urbanizzate, localizzate prevalentemente in ambiti periferici, che mantengono il ruolo di continuità e di connessione con il verde agricolo (prativo – boschivo).

Sono aree prevalentemente interstiziali con perimetri sfrangiati, derivate dal progressivo sprawl urbano e comunque dal processo di strutturazione urbana, con usi promiscui e/o con funzioni urbane regolate come standard a verde, e di rispetto.

Quando si localizzano in prossimità o adiacenza delle diverse realtà insediative, garantiscono livelli minimi di qualità ambientale in aree dense, con riequilibrio delle isole di calore e assorbimento degli inquinanti; nelle realtà meno dense, lungo il perimetro, possono assicurare degli habitat ecologici di particolare interesse e costituire ambiti utili alla qualità paesistica.

In tali spazi non sono ammessi interventi di impermeabilizzazione di suolo e non può essere abbassato l'indice unitario di biopotenzialità territoriale.

Sono gli ambiti del sistema del verde funzionali alla costruzione del sistema ambientale ed ecologico, e sono caratterizzati da una componente vegetale naturalistica composta da specie autoctone. Sono gli ambiti funzionali alla costruzione del sistema ambientale ed ecologico a scala urbana e sono caratterizzati dalla componente vegetale e naturalistica che consente il riconoscimento del loro fondamentale ruolo di "servizi ambientali".

Sono ammessi interventi esclusivamente finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e conseguentemente compatibili con le prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.

- art.64bis **Ambito di verde privato**  
La zona per verde privato comprende le aree verdi pertinenziali alla residenza o comunque interstiziali alla residenza , meritevoli di tutela per il loro pregio ambientale.  
Il mantenimento di tali aree rappresenta un importante obiettivo dal punto di vista ecologico e paesaggistico.  
Non sono consentite nuove costruzioni di nessun tipo.  
Nella zona per Verde privato dal Piano delle Regole è ammessa la realizzazione di autorimesse private pertinenziali nel limite massimo di 1mq/10 mc calcolato rispetto ai fabbricati principali esistenti per una superficie occupata non superiore al 25% della quota di verde permeabile esistente; l'eventuale realizzazione delle autorimesse deve prevedere almeno 60 cm di coltre vegetale, il mantenimento della quota originale del piano campagna per l'estradosso comprensivo della coltre vegetale.
- art.65 **Ambito oggetto di analisi a rischio approvato**  
L'ambito in oggetto è normato nelle NA del Piano dei Servizi essendo catalogato nel Livello L6.1.3 – Parco giochi Trafficanti.  
Tuttavia, essendo un'area con analisi rischio approvato e con progetto di bonifica da attuare, come specificato dal D.G.R. n. 11348 del 10/2/2010 si evidenzia che qualora intervenga una modifica alla destinazione d'uso ovvero una modifica all'utilizzo del suolo, indipendentemente dal cambio di destinazione d'uso, il soggetto interessato dovrà provvedere a trasmettere agli Enti interessati una nuova analisi di rischio sito specifica relativa alla nuova configurazione dell'area unitamente a copia dell'atto di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione territoriale ai fini dell'attivazione di un nuovo iter procedimentale. Nel caso in cui la modifica dell'utilizzo dei suoli comporti interventi di natura edilizia, unitamente al documento di analisi di rischio, il soggetto interessato trasmette agli Enti di controllo copia di Permesso di costruire o DIA o altro atto rilasciato dal Comune comprovante l'approvazione dell'opera costruttiva.
- art.66 **Ambito montano di bivacco**  
Nell'ambito montano di bivacco individuato nella tav. 1.1 di PdR è ammessa la realizzazione di una struttura a scopo manutentivo del territorio con i criteri individuati nell'art. 30 delle NA del DdP.
- art.67 **Ambito boschivo**  
La Tavola del PdR 4.1 - Sistema Ambientale Tutela Vegetazionale - Ambiti boscati e sistemi verdi (art.3 LR 27/04) - recepisce il perimetro delle aree boschive definito dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), elaborato dalla Comunità Montana Valle Brembana per la Val Serina, confrontato inoltre con il rilievo dalla Tavola dell'Uso del Suolo della Carta del Paesaggio. Tale perimetro coincide anche con l'area tutelata per legge di cui al D. Lgs. 42/04 art. 142 comma g).  
L'elevata vulnerabilità ambientale, unita all'elevato valore paesaggistico gli attribuiscono un livello di Sensibilità Alto.  
Il Piano di Indirizzo Forestale, a cui si rimanda, costituisce il documento normativo di riferimento per la gestione, la manutenzione, la valorizzazione del patrimonio boschivo del territorio comunale.  
Sono ammessi:  
L'attività agro-forestale, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale.  
Le destinazioni d'uso consentite sono Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.  
La sistemazione dei percorsi e sentieri esistenti utilizzando esclusivamente materiali naturali locali (pietra, legno, inerti e terre stabilizzati).  
La formazione di nuove strade, previo parere della comunità montana e della commissione del paesaggio e solo con **Titolo abilitativo** convenzionato.

Non sono ammessi:

Nuove costruzioni e opere di urbanizzazione

L'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale.

La realizzazione di recinzioni e piscine.

Scavi e reinterri che alterino, in modo sostanziale, le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

**Capo II**  
art.68

**Ambito Di Valore Agronomico**

**Ambito agricolo**

Il territorio agricolo di Costa Serina, seppur fortemente ridimensionato nel corso degli ultimi decenni, riveste un ruolo determinante nell'equilibrio complessivo del sistema paesaggistico. La Tavola delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico individua le aree destinate all'attività agricola che si differenziano tra boschivo e prativo.

Si tratta per lo più di aree residuali destinate ad attività agro-silvo-pastorali poco specializzate ma rilevanti sia sotto l'aspetto percettivo che della tutela e del presidio ambientale.

In generale deve essere conservata la contiguità delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture, edificazioni o impianti tecnologici comportino la frammentazione dell'ambito agricolo stesso.

Sono ammessi:

- Le destinazioni d'uso consentite sono Residenza, Abitazioni e attrezzature rurali, Fabbricati di Servizio all'agricolo, agriturismo secondo le disposizioni vigenti in materia.
- costruzioni residenziali per gli agricoltori, coltivatori diretti, affittuari e salariati agricoli;
- depositi, serbatoi, ricoveri per macchine agricole, silos, serre ed altre costruzioni destinate a servizi indispensabili all'esercizio dell'attività agricola;
- costruzioni, anche di tipo industriale, destinate alla prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- costruzioni destinate agli allevamenti zootecnici che, ove si tratti di allevamenti suinicoli, non possono essere industriali, ma da azienda familiare.
- L'attività agricola nei limiti consentiti dalla vulnerabilità degli equilibri naturali esistenti.
- interventi di nuova edificazione solo se finalizzati alla conduzione agricola dei fondi e per i quali valgono le norme dettate dalla vigente Legge Regionale n. 12/2005; in tal caso la superficie territoriale utilizzata per il calcolo dei fabbricati e delle attrezzature edificabili deve essere contigua.
- La modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione del fondo – possibilità di livellamenti di terreni mediante muri in pietra di altezza fuori terra non superiore a mt. 1,50 -, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti.
- Le recinzioni degli edifici residenziali per una superficie pari a dieci volte la superficie coperta degli edifici stessi con il limite massimo di 1.500 metri quadrati; l'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,50 m e dovrà essere realizzata interamente in legno ovvero in legno e rete metallica a maglie larghe, oppure con motivata esigenza con base in cls cm. 30 e rete metallica.

Non sono ammessi:

- Non sono mai consentiti insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/01.
- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi, fatta eccezione per reti metalliche e staccionate in legno a protezione delle colture.
- L'apertura di cave.
- Il deposito permanente di materiali impropri.
- Scavi e reinterri che alterino, in modo sostanziale, le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.
- L'introduzione di specie vegetali estranee alla vegetazione autoctona contemplata dal Piano di Indirizzo Forestale, anche quando si tratti di siepi per le recinzioni.

Al fine di conservare e promuovere la presenza di attività compatibili con gli ambiti agricoli l'amministrazione Comunale promuove iniziative volte a favorire ed incentivare attività di tipo nuovo e diversificato quali la coltivazione forestale, di piccoli frutti, l'agriturismo, le attività didattiche e altre forme di

presidio agricolo ritenute compatibili con i caratteri di vulnerabilità e sensibilità paesaggistica degli ambiti interessati.

### **Opere edilizie minori**

In caso di motivata opportunità a favore dell'attività Agro-Silvo-Pastorale e della buona conservazione dell'ambiente naturale, possono essere realizzati da soggetti diversi, e non agricoltori, edifici per il deposito di attrezzi agricoli, ricovero animali da pascolo, legnaie, tettoie riparo fieno e capanni per osservazione e censimento della selvaggina con assoluta esclusione di ogni destinazione d'uso abitativa.

La costruzione di tali opere minori potrà essere rilasciata esclusivamente una sola volta al proprietario richiedente e sulla proprietà a destinazione agricola i cui mappali e la cui superficie catastale dovranno essere ben individuati nella stessa richiesta. I mappali elencati dovranno formare un'insieme contiguo.

Dovrà essere stipulato un atto d'obbligo unilaterale registrato, da depositare in Comune, nel quale si vincoli sia la destinazione d'Uso Agricola dell'erigendo fabbricato, sia il vincolo di "non edificazione" sull'area dei mappali individuati ed elencati nella richiesta.

#### Ricovero attrezzi

E' sempre ammessa, negli ambiti agricoli del PGT, ad esclusione delle aree boscate, nei limiti di fattibilità geologica e delle norme sovra ordinate, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, da realizzarsi in legno, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi, da posizionare all'esterno degli edifici principali o nelle aree agricole libere per la manutenzione del fondo fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche.

L'altezza (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i mt. 2,50 in gronda e l'altezza in colmo mt. 3,00, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 20,00, veranda compresa. Tali fabbricati saranno soggetti ad imposte comunali. Tali accessori non concorrono alla definizione della Superficie coperta (SC), del Volume (V), e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP) e dovranno sottostare alle norme sulle distanze. Dovranno comunque essere rispettate le norme relative ai vincoli ambientali e idrogeologici, del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi. Le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 30,00 quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 5.000.

Si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005.

La posizione degli edifici accessori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale. I corpi accessori dovranno avere caratteristiche costruttive compatibili con il territorio. Non saranno ammessi corpi accessori su dossi ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne.

#### Ricovero animali da pascolo, legnaie, tettoie riparo fieno e capanni

L'edificio sarà realizzato con orditura in legno e copertura in cotto, legno ovvero guaina ardesiata.

Sono previste n. 2 tipologie di edifici:

a) una superficie coperta di max mq. 20,00 (venti) ed altezza massima di mt 2.60 al colmo, per le proprietà aventi una superficie agricola e boschiva di oltre mq 5.000 (cinquemila);

b) una superficie coperta di max mq 12.00 (dodici) ed altezza massima di mt 2.20 al colmo, per le proprietà aventi superficie agricola e boschiva inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

Per i capanni NON dovrà essere superata la superficie di mq 6.00 indipendentemente dalle dimensioni dell'area interessata.

La distanza di tali manufatti dai confini di proprietà non può essere inferiore a mt.3

Il titolo abilitativo richiesto per la realizzazione dei sopra citati manufatti minori sarà quello previsto dalla normativa vigente al momento della richiesta.

art.69

**Ambito Agricolo - prativo, pascoli -**

Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo - prativo, pascoli -, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 07.06.1980 n° 93, nonché della L.R. 12/05 e successive modificazioni.

Le costruzioni ammesse sono esclusivamente in funzione alla conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività. Nel particolare sono ammesse le seguenti opere:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra e relativi fabbricati accessori (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- e) serre per colture.

Le nuove costruzioni di cui al punto b) - stalle - di norma devono essere poste alla distanza di ml. 300 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, artigianale, scolastica e di interesse comune anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del P.G.T.) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni edilizie potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05 e successive modificazioni.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.02.1985 n° 47.

Sono ammesse - previo Permesso di costruire **ovvero titolo abilitativo** equipollente - le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T., solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario e la loro ricostruzione potrà essere autorizzata a condizione che non sia superata, in termini di superficie lorda di pavimento, l'ampiezza degli edifici demoliti.

I limiti di nuova edificazione a scopo **residenziale** sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli;
- mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata nel caso in cui l'attività non superi la superficie complessiva di 1,5 ettari; per le superfici

eccedenti la dimensione di 1,5 ettari anche per le attività di coltura orticola o floricola specializzata si dovrà applicare l'indice di 0,03 mc./mq.

- altezza: ml. 7,00;

- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

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

**Per gli edifici esistenti destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli**, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione.

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- S.I.p.: max = 0,10 mq./mq. di area computabile;

- Altezza: ml. 7,00 salvo la possibilità di maggiori altezze quando ciò sia reso necessario da dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

**Per gli edifici destinati a stalle per allevamento** è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.I.p.: max = 0,10 mq./mq. per allevamenti bovini;

Il rapporto massimo di S.I.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10%.

**Per le serre** è consentito un rapporto massimo di S.I.p. pari al 20%; anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.

In casi di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.I.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o, comunque, prescritti dal Servizio competente dell'ASL locale.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del P.G.T. ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'art. 27 lettere c, d, e della Legge Regionale n° 12/05 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.

In questo ambito è consentita l'attività di agriturismo nelle forme e nei modi previsti dalla vigente normativa regionale.

Nell'ambito degli insediamenti di agriturismo dovranno individuarsi spazi di sosta in ragione di 3 mq per ogni mq di superficie utile ricettiva.

Inoltre dovranno essere individuati spazi all'aperto per il tempo libero in ragione di almeno 500 mq per ogni posto letto.

art.70

### **Ambito Agricolo boschivo**

Le aree classificate dal P.G.T. come Ambito Agricolo boschivo, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'attività agro-silvo-pastorale e delle attività connesse, oltre che alla salvaguardia ed alla valorizzazione del patrimonio forestale ed idrogeologico del territorio.

In tali zone sono esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali, tali aree potranno però concorrere ad essere computate ai fini edificatori nella misura di mc./mq. 0,03 su tutti i terreni agricoli, con la prescrizione di utilizzo della suddetta volumetria all'esterno dell'Ambito agricolo boschivo.

Potrà essere ammessa la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti previa predisposizione di **Titolo abilitativo** convenzionato.

In assenza di tale titolo abilitativo sono consentiti interventi fino al risanamento ed inoltre:

- il ripristino dei sentieri, delle strade interpoderali e delle piazzole esistenti in funzione delle attività ammesse;

E' ammesso il ripristino dei muri di sostegno e muretti esistenti in genere e dei terrazzamenti esistenti nel rispetto delle dimensioni e dei materiali originari. Le opere devono essere eseguite a secco e senza fondazioni in calcestruzzo.

In questo ambito è consentita l'attività di agriturismo nelle forme e nei modi previsti dalla vigente normativa regionale.

Nell'ambito degli insediamenti di agriturismo di nuova costruzione dovranno individuarsi spazi di sosta in ragione di 3 mq per ogni mq di superficie utile ricettiva.

Inoltre dovranno essere individuati spazi all'aperto per il tempo libero in ragione di almeno 500 mq per ogni posto letto e comunque per una superficie non inferiore ai 5.000 mq.

**TITOLO V**  
**SISTEMA DEI SERVIZI**

art.71

**Aree adibite a servizi e ad impianti tecnologici**

Per quanto riguarda la normativa relativa ai Servizi si rimanda al Piano dei Servizi.

**Elettrodotti ad Alta Tensione**

La realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica pertanto è non rientra nelle opere soggette al rilascio del titolo abilitativo (Permesso di costruire, DIA, ecc.)

**TITOLO VI**  
**SISTEMA**  
**INFRASTRUTTURALE**

- art.72 **Definizione**  
Negli articoli che seguono vengono indicate alcune prescrizioni specifiche relative alle reti ed agli elementi della viabilità; per tutto quanto non previsto in questa sede, si fa espresso rimando alle disposizioni normative regolanti la materia.  
L'ambito comprende tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (dl n.285 30 aprile 1992 e s.m.i.) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli".
- art.73 **Classificazione delle strade**  
Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.  
La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano :
- Ambito urbano  
Categoria E – strade di quartiere  
Categoria EF – strade interzonali  
Categoria F – strade locali  
strade locali  
strade locali residenziali  
strade locali a pedonalità privilegiata
- Ambito extraurbano  
Categoria C – strade extraurbane secondarie  
Categoria F – strade extraurbane locali (strade vicinali incluse)  
I tracciati e le aree occupate dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali ai tracciati stessi ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.
- art.74 **Percorsi pedonali o ciclabili pubblici o aperti al pubblico**  
Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, ovvero privati con servitù di passaggio, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con apposito progetto definitivo. Le eventuali differenze di tracciato, fermo restando la necessità di connessione, non costituiscono variante al PGT.
- art.75 **Percorsi di interesse paesistico**  
Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.  
I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.  
Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:  
- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;  
- divieto di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

**TITOLO VII**  
**NORME SPECIFICHE**

- capo I Disposizioni Sulle Attività Commerciali**  
L'insediamento di attività commerciali risulta disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.
- art.76 **Ambito di applicazione e definizioni**  
L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:  
**esercizi di vicinato** - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita;  
**medie strutture di vendita** - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 150 e mq. 1500;  
**grandi strutture di vendita** - più di 1.500 mq sv.
- art.77 **Individuazione dei perimetri del Tessuto urbano consolidato, degli ambiti di Trasformazione urbana e degli ambiti extraurbani:**  
1. Ai fini della classificazione delle strutture commerciali ammesse nelle varie Zone del territorio comunale, come previsto dall'art.7 del Regolamento Regionale n°3/2000 e s.m.i., si individuano i seguenti perimetri :
- *Il perimetro del Tessuto urbano consolidato* coincide con i perimetri degli Ambiti A della tavola PdR 6  
In esse sono generalmente *previsti*
- esercizi di vicinato,
  - medie strutture di vendita in ambiti già edificati e su lotti liberi sono da intendersi escluse e comunque attuabili solo in osservanza alla programmazione di settore ed in modo esclusivamente negoziato, secondo le modalità prescritte negli articoli delle presenti NTA relativi a ciascuna Ambito e i criteri generale di cui agli art. 7 e 8 delle presenti Norme.
- *Il perimetro dell'ambito di Trasformazione urbana* coincide con i perimetri degli Ambiti B della tavola PdR 6  
In esse sono generalmente *previsti:*
- Esercizi di vicinato al servizio della residenza
  - Medie strutture di vendita medie strutture di vendita in ambiti già edificati e su lotti liberi sono da intendersi escluse e comunque attuabili solo in osservanza alla programmazione di settore ed in modo esclusivamente negoziato, e comunque dovranno essere supportate da uno studio di mobilità urbana
  - secondo le modalità prescritte negli articoli di NTA relativi a ciascuna Zona Omogenea. e i criteri generale di cui all'art. 7 delle presenti Norme.
- In esse sono *escluse:*
- le localizzazioni giustificate esclusivamente da funzionalità comunicative o promozionali;
  - le localizzazioni di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
  - l'uso delle fasce stradali per il reperimento degli standards (sia a parcheggio che corsia di distribuzione).
- *Il perimetro degli ambiti extraurbani* coincide con i perimetri degli Ambiti C della tavola PdR 6 di Valenza Paesistica e con gli edifici esistenti esterni al centro edificato ed in generale esterni ai due perimetri sopraindicati.
- In esse sono escluse tutte le tipologie commerciali, fatte salve le tipologie commerciali esistenti, confermate nella loro consistenza alla data di approvazione dell'attuale P.G.T., così come identificate nelle schede inventario edifici esterni al centro edificato e nella tavola "Componente Commerciale di Piano".
- art.78 **Criteri Generali per la localizzazione di tipologie commerciali di vendita**  
**1. Finalità:**
- Ogni localizzazione delle tipologie commerciale operata dal PGT si ispira ai principi di integrazione funzionale, competizione equilibrata,

raggiungimento di elevata qualità ambientale e valorizzazione del centro consolidato.

- Nel merito delle logiche di localizzazione delle differenti strutture commerciali e dei gradi di integrazione multifunzionali raggiungibili, attraverso la pianificazione urbanistica generale ed attuativa vanno ricercate soluzioni innovative.

### **2. Tipologie ammesse per singoli Ambiti:**

Con riferimento a quanto indicato nel precedente articolo, ed alla conseguente suddivisione del territorio, si identificano le seguenti tipologie commerciali ammesse per singoli ambiti:

#### **-Tessuto urbano consolidato,**

- esercizi di vicinato,
- È fatto divieto la trasformazione delle tipologie di vicinato e di media distribuzione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000 e smi ;

#### **-Trasformazione urbana:**

- Esercizi di vicinato al servizio della residenza
- Medie struttura di vendita sono da intendersi escluse e comunque attuabili solo in osservanza alla programmazione di settore ed in modo esclusivamente negoziato;

*In esse sono escluse:*

- le localizzazioni giustificate esclusivamente da funzionalità comunicative o promozionali;
- le localizzazioni di insediamenti in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;
- l'uso delle fasce stradali per il reperimento degli standards ( sia a parcheggio che corsia di distribuzione).

### **3. Criteri di inserimento e rispetto delle aree per attrezzature a standards**

Per ogni nuova localizzazione o ampliamento di tipologie commerciali dovranno adeguatamente essere verificate le dotazioni di aree a standards dovute.

In particolare nel:

#### **-Tessuto urbano consolidato,**

Per gli esercizi di vicinato:

- è prevista la necessità di reperimento delle aree pubbliche nella misura del 75% della Superficie lorda di pavimento così come descritta all'art.7 delle NTA del PdR ;
- qualora fosse impossibile il reperimento di aree per attrezzature pubbliche l'A.C. valuterà la possibilità di localizzazione dell'esercizio compensando il mancato reperimento attraverso la modalità della monetizzazione;
- negli ambiti di "centro storico" l'inserimento delle tipologie commerciali dovrà tener conto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche e proporre soluzioni di progetto dello spazio pubblico di elevata qualità, in tal caso questi interventi di riqualificazione sugli spazi pubblici verranno dedotti dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti all'A.C.;

#### **-Ambito di Trasformazione urbana:**

Per gli esercizi di vicinato:

- è prevista la necessità di reperimento delle aree pubbliche nella misura del 100% della Superficie lorda di pavimento;
- È fatto divieto la trasformazione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000
- È fatto divieto la trasformazione in Centro Commerciale così come definito dall'art. 6 del Rr3/2000
- In caso di procedura di approvazione di un Piano Attuativo che prevede la localizzazione di superfici commerciali, il Consiglio Comunale, contestualmente alla Delibera di adozione dello stesso strumento attuativo, dovrà espressamente indicare l'eventuale previsione di una nuova

media struttura di vendita, nel rispetto dei criteri localizzativi generali definiti nel presente articolo.

#### **4. Parcheggi ad uso pubblico:**

Il soddisfacimento dello standard minimo richiesto per gli esercizi commerciali è dimostrato anche attraverso la realizzazione di parcheggi privati asserviti all'uso pubblico perpetuo attraverso specifico atto registrato e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Con successivo atto il Comune potrà regolamentare gli orari di apertura al pubblico di detti spazi, nel rispetto del principio di uso pubblico sancito e contemperando esigenze di sicurezza e sorveglianza dei luoghi.

art.79

#### **Standard urbanistici Commerciali**

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio

Media struttura non alimentare: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio

Media struttura alimentare sopra 300 mq: 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio.

art.80

#### **Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali di dettaglio**

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico-edilizio.

Per le medie strutture di vendita dai 150 mq. ai 300 mq il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da Piano.

Per le medie strutture di vendita oltre i 300 mq è sempre necessario il piano attuativo. Per le medie di vendita il provvedimento autorizzativo (commercio ed urbanistico edilizio) è unico. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita. Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art (vedi art risparmio energetico) delle NA del piano delle Regole.

**capo II**  
art.81

**Norme Di Interesse Igienico-Sanitario**  
**Prevenzione rischio gas Radon**

Al fine di prevenzione e di tutela pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti commerciali, produttivi, di servizio, ecc.) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

I provvedimenti sono:

- barriere impermeabili ( evitare l'ingresso del gas radon all'interno degli edifici con membrane a tenuta d'aria);
- depressione alla base dell'edificio (intercettare il gas radon prima che entri all'interno dell'edificio aspirandolo per espellerlo poi in atmosfera);
- pressurizzazione alla base dell'edificio (deviare il percorso del gas radon creando delle depressioni sotto l'edificio per allontanare il gas)
- muri dei locali di abitazione non possono essere appoggiati ai terreni;
- assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon.

L'Amministrazione comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità ed i criteri da concordare con l'ASL. (vedi decreto R.L. n. 12.678 del 21/12/11)

capo IV **Disposizioni Per La Sostenibilità Ambientale Degli Interventi E Per Il Risparmio Energetico**

art.82 **Qualità ambientali del progetto**

**Paesaggio:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nel “Capo IV - aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico” delle presenti norme, ai contenuti della DGR 7/11045 del 08.11.2002 contenente le “linee guida per l'esame paesistico dei progetti”, obbligatorio per la alta e molto elevata sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

**Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici:**

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall'art. 29 “Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito degli interventi urbanistici” delle presenti norme.

**Terre e rocce da scavo:**

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse “Terre e rocce da scavo”, così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall'art. 186 “Terre e rocce da scavo” del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

**Smaltimento acque meteoriche:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel “Capo VI - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica” delle presenti norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.

La normativa nazionale tratta il tema delle acque meteoriche di dilavamento nell'art. 113 del D.Lgs 152/2006, demandando la disciplina di tale tematica alle singole Regioni. In ambito regionale, le “Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura” di cui all'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 – indicano che gli interventi edificatori devono essere improntati considerando tra l'altro: la riduzione delle portate meteoriche drenate, l'utilizzo di vasche di accumulo di prima pioggia e portate meteoriche da trattare, la limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche.

Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 10 anni come stabilito nell'All. 2 della DCR 402/2002.

Per i limiti quantitativi allo scarico si dovrà applicare quanto stabilito nell'Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006 in cui vengono definiti limiti di accettabilità di portata di scarico in ragione della capacità idraulica dei ricettori e comunque non superiori a: 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali o riguardanti attività commerciali o di produzione di beni; 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di reti fognarie.

In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come “parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti”, il Regolamento Regionale 4/2006 “Disciplina dello

*smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", al comma 3 dell'Art. 5 (Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio) stabilisce che:*

*"Alle acque meteoriche di dilavamento deve essere destinata una apposita rete di raccolta e convogliamento, munita, nei casi di cui al comma 2, di un sistema di alimentazione delle vasche di prima pioggia che le escluda automaticamente a riempimento avvenuto; la rete deve essere dimensionata sulla base degli eventi meteorici di breve durata e di elevata intensità caratteristici di ogni zona, e comunque quanto meno assumendo che l'evento si verifichi in quindici minuti e che il coefficiente di afflusso alla rete sia pari ad 1 per la superficie scolante e a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo ad esse contigue, escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo".*

In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06).

#### **Rumore ambientale:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.

Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale:

Impatto acustico e clima acustico

Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."

Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'ideale documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il Titolo abilitativo di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

**Inquinamento luminoso:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

**Aspetti energetici:**

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91 e s.m.i., dal D.Lgs 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e s.m.i.", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 26/03 s.m.i. e dispositivi applicativi).

In merito agli aspetti di incentivazione alla sostenibilità ambientale si rimanda all'art. 6 "Incentivi per interventi attenti alla sostenibilità ambientale" delle presenti norme.

art.83

**Architettura bioclimatica**

La regione Lombardia impone, ai sensi dell'art. 44, comma 18, della l.r. 12/05 e s.m.i., l'obbligo di individuare nel Piano di Governo del Territorio azioni strategiche, normative idonee ad assicurare qualità ed efficienza energetica (art. 10, comma 3 h).

L'entità dell'incentivo con la riduzione degli oneri di urbanizzazione è commisurata al grado di miglioramento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale per metro quadro di superficie utile dell'edificio, espresso in KWh/mq annuo, valori riportati nell'allegato C del d.lgs. 192/2005 e s.m.i..

I suddetti valori sono espressi in funzione della zona climatica, così come individuata all'art. 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i..

Il Comune di Costa Serina appartiene alla zona climatica F, altitudine m. 800

Il Comune di Costa Serina, in accordo con quanto previsto dalle disposizioni nazionali e regionali in tema di "edilizia bioclimatica" e nello specifico per i capitoli sotto specificati relativi a

- \_ prestazioni dell'involucro
- \_ efficienza energetica degli impianti
- \_ utilizzo fonti di energia rinnovabili
- \_ sostenibilità ambientale

intende aderire a tutte le prescrizioni in esse contenute secondo i criteri sotto specificati ed applicarle a tutti gli edifici del patrimonio edilizio di Costa Serina e alle nuove costruzioni.

Il Comune di Costa Serina intende recepire inoltre le prescrizioni contenute nel documento redatto dalla Regione Lombardia "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica degli edifici" i cui contenuti sono finalizzati al risparmio energetico, all'uso razionale dell'energia e alla produzione energetica da fonti rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D.Lgs 19/08/2005 n.192, e s.m.i., in attuazione agli articoli 9 e 25 della L.R. 02/12/2006 n.24 e ss.mm..

art.84

**Quantificazione dell'incentivo**

Il regolamento comunale per l'efficienza energetica degli edifici dovrà specificare quali fattori sono da considerarsi obbligatori e quali facoltativi e per quest'ultimi dovrà indicarne la percentuale di influenza al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso.

art.85

**Requisiti di efficienza energetica degli interventi**

Il regolamento comunale per l'efficienza energetica degli edifici definirà i requisiti di sostenibilità e ne determinerà il peso relativo al fine dell'ottenimento del massimo incentivo concesso. La giunta comunale potrà variare negli anni successivi le percentuali di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Al fine dell'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere predisposto il progetto con puntuale precisazione dei materiali utilizzati e particolari costruttivi, in scale adeguate, che ne evidenzino le prestazioni energetiche. A fine lavori

dovrà essere consegnata la completa documentazione dei materiali utilizzati e relativi certificati a firma del tecnico progettista e del direttore dei lavori.

art.86

**Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (anche interventi relativi all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili) sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i Piani Attuativi (PA), i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico e dal parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni della Carta del Paesaggio.

## **TITOLO VIII**

### **CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica:  
nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (carte di Sintesi),  
nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.  
Quindi il Piano delle Regole si avvale dello studio geologico che contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.  
Gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione presenti nel Piano delle Regole hanno i riferimenti negli studi geologici, idrogeologici e sismici di cui fanno parte integrante.

**capo I                   Elaborati Grafici Della Componente Geologica, Idrogeologica E Sismica**

**art.87                   Contenuti ed Elaborati**

Si intendono parte integrante per presente Piano le Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano.

**Capo II Norme Geologiche Di Piano**

Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. Ord. Alla G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

art.88

**Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano**

Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella "carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" allegata allo studio geologico di Piano.

La suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi **OBBLIGATORIAMENTE** per regolarne l'edificabilità e la trasformazione d'uso dei suoli.

Nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l'esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all'accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 e s.m.i. (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.L. 152/2006 e s.m.i., l'area corrispondente deve intendersi istantaneamente inserita in classe 4, con l'immediata sospensione dell'edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta.

**Classe 2**

In questa classe ricadono le aree che hanno raggiunto un discreto grado di maturazione morfologica e nelle quali sono state osservate ridotte o comunque puntuali situazioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessaria l'attuazione di approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico, finalizzati all'adozione di opportuni accorgimenti tecnici che consentano di non incidere negativamente sulle aree limitrofe. Comprende la totalità delle aree sub-pianeggianti o i settori con inclinazione media inferiore a 20°, dove sono presenti terreni eluvio-colluviali che possiedono caratteristiche geotecniche discrete (limi sabbiosi e limi argillosi, con spessore mediamente superiore a 40 cm); si rinvencono in corrispondenza dei principali insediamenti urbani e nelle zone topograficamente e geomorfologicamente più stabili e favorevoli alla realizzazione e allo sviluppo del tessuto urbanistico.

Le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Pertanto nella classe 2 devono essere applicate le seguenti norme:

1 qualsiasi modifica dello stato dei luoghi e cambiamento di destinazione d'uso dei terreni e tutti gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, così come interventi di risanamento, adeguamento, manutenzione e ristrutturazione che comportano modifiche e interventi alle strutture fondazionali o un aumento del carico insediativo/abitativo garantito dall'opera in oggetto, devono obbligatoriamente essere subordinati e preceduti da approfondimenti geognostici mediante l'esecuzione di una serie di indagini dirette o indirette da scegliere e attuare a discrezione e sotto la supervisione del professionista geologo incaricato, atte a una caratterizzazione puntuale dei parametri geotecnici del sottosuolo, per la quantificazione della capacità portante del terreno e dei cedimenti, oltre che per la valutazione dell'effettiva profondità del substrato roccioso e del suo grado di fratturazione e alterazione, in grado di interferire con le strutture fondazionali, attenendosi a quanto imposto dal:

- D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988
- D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni"

1a le norme previste al punto 1 si intendono valide per i piani di

lottizzazione, i piani attuativi, i piani integrati di intervento e tutti i tipi di costruzioni e opere di edilizia residenziale comprese le opere accessorie pertinenziali o di servizio (ad es. autorimesse) con o senza piani interrati, opere di edilizia artigianale/industriale e infrastrutture, costruzioni rurali e in zona agricola o forestale.

1b nel caso dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Attuativi e dei Piani Integrati di Intervento dovrà essere prodotta una Relazione Geologica e Geotecnica generale di inquadramento, basata su indagini dirette in sito, atta a definire e/o confermare la propensione edificatoria dell'area e supportare le linee generali di organizzazione e sviluppo del Piano, cui dovrà obbligatoriamente seguire, per la progettazione definitiva ed esecutiva di ogni singolo edificio, analogo documento sempre basato su indagini dirette da eseguirsi nell'ambito di ogni singolo lotto edificatorio, secondo le indicazioni dell'art. 1.

1c le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.). (Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64).

1d si applicano altresì nell'intero ambito della classe 2 le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 2.

2 in merito allo smaltimento delle acque bianche dovrà essere tassativamente applicato quanto prescrive il Regolamento Regionale 24 Marzo n. 2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", che all'art. 6 comma e) prevede che "I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prevedono, per gli usi diversi da quello umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrate.....". Pertanto, se tecnicamente possibile, dovrà essere previsto l'accumulo delle acque meteoriche per un loro successivo riutilizzo mediante la realizzazione di opere di invaso e trattenuta delle acque, accoppiate a un sistema di sicurezza (troppo pieno) in grado di smaltire nel sottosuolo eventuali volumi eccedenti la capacità di raccolta attraverso pozzi perdenti. Lo smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche) nel sottosuolo mediante impianti disperdenti dovrà comunque essere sempre privilegiato, laddove la verifica delle condizioni idrogeologiche locali lo consenta, allo smaltimento di tali volumi idrici attraverso le pubbliche fognature. Il progetto dei pozzi perdenti e di qualsiasi tipo di sistema di smaltimento e infiltrazione nel sottosuolo dovrà essere supportato da apposita indagine idrogeologica mediante prove dirette di infiltrazione in sito, per individuare la dislocazione migliore e il relativo dimensionamento del sistema scelto, oltre che al fine di evitare che la dispersione di acqua al di sotto del p.c. possa costituire innesco a fenomeni di instabilità dei pendii. Le risultanze di tale indagine idrogeologica dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Idrogeologica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale.

### **Classe 3a**

Rientrano in questa classe le aree nelle quali sono state osservate consistenti situazioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e per la natura dei rischi individuati, comprendendo i settori del territorio comunale caratterizzati da una strutturazione geologica che non

esclude lo sviluppo del tessuto urbanistico, purché sia conseguente a criteri progettuali rigorosi che tengano conto dei caratteri di estrema vulnerabilità delle aree in oggetto, caratterizzate dalla presenza di un moderato rischio. L'utilizzo di dette aree sarà, pertanto, subordinato all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica dei siti che consenta di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune nonché le opere di sistemazione e di bonifica o messa in sicurezza. Si tratta di aree attualmente in situazione di stabilità o al limite della stabilità, per le quali sono da prevedere alcune precauzioni nell'utilizzo del territorio: appartengono alla classe 3a le regioni moderatamente acclivi e potenzialmente instabili, con inclinazione media dei versanti compresa tra 20° e 35°, caratterizzati da un substrato roccioso subaffiorante con modeste caratteristiche geomeccaniche, ricoperto da una coltre eluviale da limoso-sabbiosa a limoso-argillosa con spessore medio minore di 40 cm. Sono ricomprese nella classe 3a anche le aree interessate da carsismo e le aree interessate da riporti di materiale inerte di scarsa qualità geotecnica o con scarso o disomogeneo grado di costipamento.

Qualsiasi intervento sul territorio dovrà essere accompagnato da una particolareggiata indagine geologico-geotecnica, da attuare nel rispetto della seguente disposizione; pertanto nella classe 3a devono essere applicate le seguenti norme:

1 deve essere applicato tutto quanto previsto per la classe 2 in merito alla caratterizzazione geotecnica del primo sottosuolo e con le medesime finalità (artt. 1, 1a, 1b, 1c della Classe 2),

2 deve essere eseguita un'analisi geomorfologica e idrografica estesa a un intorno significativo delle zone interessate dagli interventi, con particolare attenzione al sistema locale di regimazione o drenaggio delle acque superficiali non incanalate e alla presenza di forme e depositi indicativi di situazioni di instabilità dei versanti o potenzialmente in grado di generare situazioni di innesco di smottamenti e dissesti, per la quantificazione puntuale e locale del rischio idraulico e geologico insistente nell'ambito oggetto di intervento;

3 deve essere valutata la situazione di stabilità/instabilità del versante e/o dell'ambito oggetto di intervento, sia nella situazione precedente che conseguente all'attuazione del progetto di intervento, al fine di confermare il rispetto dei fattori di sicurezza previsti dalle norme in merito alla stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo;

4 deve essere prodotta una relazione tecnica che dimostri che l'intervento proposto persegue l'obiettivo di integrare e mantenere il livello di sicurezza delle popolazioni e dei beni: tale elaborato dovrà dimostrare che le indagini condotte e le eventuali opere o interventi di mitigazione del rischio, bonifica e messa in sicurezza abbiano permesso di definire le localizzazioni più idonee nonché le tipologie costruttive più opportune per gli edifici.

5 la normativa di riferimento per gli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 è:

- D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988
- D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni"

Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.). (Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64).

6 si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3a le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 3a.

7 si applicano all'intera Classe 3a le Norme previste dall'articolo 2 relativo alla Classe di Fattibilità 2.

### **Classe 3b – area Fs P.A.I.**

La classe 3b coincide con le perimetrazioni relative alle aree in dissesto con stato di attività classificato come frana stabilizzata, a pericolosità media o moderata, indicate con la sigla Fs nella specifica cartografia PAI. Comprende i settori del territorio comunale caratterizzati da una particolare strutturazione geologica che non esclude lo sviluppo del tessuto urbanistico, purché sia conseguente a criteri progettuali estremamente rigorosi che tengano conto dei caratteri di elevatissima vulnerabilità delle aree in oggetto, caratterizzate dalla presenza di dissesti classificati come frane stabilizzate o inattive.

L'urbanizzazione e l'edificazione di tali aree dovrà essere consentita solamente quando non diversamente localizzabile.

Nelle aree Fs, ai sensi dell'art. 9, comma 4 delle NdA del PAI, oltre agli interventi permessi e consentiti nelle aree di frana attiva (Fa) e frana quiescente (Fq), regolamentate dai rispettivi commi 2 e 3 dell'art. 9 delle NdA del PAI, compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (L.R. 12/2005), regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili sono:

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- b. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale e antisismico;
- c. gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- d. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità idraulica dell'opera con lo stato di dissesto esistente, validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. È consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del 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 validato 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. Tali interventi devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, validato dall'Autorità competente, come dettato dalle seguenti norme:

1. deve essere applicato tutto quanto previsto per la classe 2 e 3a,
2. deve essere eseguito uno studio di dettaglio esteso a un intorno sensibilmente più ampio del settore di interesse o di intervento, da eseguire seguendo le metodologie suggerite dall'allegato 2 alla D.G.R. 22/12/2005 n. 8/1566 e in grado di definire nel dettaglio il reale stato e l'estensione del dissesto e le misure atte a impedire un incremento del grado di attività o l'innescò di ulteriori movimenti, anche conseguenti alla realizzazione delle opere e degli interventi ammissibili;
3. deve essere prodotta una relazione tecnica che raccolga le risultanze delle indagini condotte a norma degli art. 1 e 2, e che dimostri inoltre che l'intervento proposto persegue l'obiettivo di integrare e mantenere il livello di sicurezza delle popolazioni e dei beni esposti a rischio: tale elaborato dovrà dimostrare che l'intervento in progetto sia pienamente compatibile con la condizione di dissesto presente nell'area e comprenda tutte le misure e gli

interventi atti a mitigare quando non eliminare il rischio presente.

4. la normativa di riferimento per gli articoli 1, 2 e 3 è:
  - D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988
  - D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni"
  - Piano Assetto Idrogeologico bacino Fiume Po, Norme di Attuazione, art. 9, comma 4
  - D.G.R. Lombardia 28 maggio 2008, n. 8/7374, Allegato 2

Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.). (Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64).

5. si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3b le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 3b.

6. all'interno delle aree perimetrate in Classe 3b dovrà inoltre essere escluso qualsiasi sistema di smaltimento nel sottosuolo di acque reflue o meteoriche di dilavamento tetti, strade, piazzali, ecc.

#### **Classe 3c – aree Cn ed Em P.A.I.**

La classe 3c coincide con le perimetrazioni relative all'area in dissesto con stato di attività classificato come conoide non recentemente riattivatosi, a pericolosità media o moderata, indicata con la sigla Cn nella specifica cartografia PAI, e all'area Em, classificata come esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio in aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata, e quindi allagabili con bassa frequenza e/o bassi valori di velocità e altezze d'acqua. Comprendono settori del territorio comunale caratterizzati da una particolare strutturazione geologica e geomorfologica che non esclude lo sviluppo del tessuto urbanistico, purché sia conseguente a criteri progettuali estremamente rigorosi che tengano conto dei caratteri di elevata vulnerabilità delle aree in oggetto. In generale gli interventi non dovranno modificare i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo, né costituire ostacolo significativo al deflusso e/o limitare le capacità di invaso del corso d'acqua.

Nelle aree Em e Cn, ai sensi dell'art. 9, commi 6bis e 9 delle NdA del PAI, oltre agli interventi permessi e consentiti nelle aree Ee e in quelle di conoide attivo non protetto (Ca) o protetto (Cp), regolamentate dai rispettivi commi 5, 7 e 8 dell'art. 9 delle NdA del PAI, compete alle Regioni e agli Enti Locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (L.R. 12/2005), regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto, validato dall'Autorità competente.

Nella classe 3c devono quindi essere applicate le seguenti norme:

1. deve essere applicato tutto quanto previsto per le classi 2 e 3a,
2. deve essere eseguito uno studio di dettaglio di compatibilità idraulica esteso all'intera area in dissesto o comunque a un intorno sensibilmente più ampio del settore di interesse, da eseguire seguendo le metodologie suggerite dagli allegati 2 e 4 alla D.G.R. 28/05/2008 n. 8/7374 e in grado di definire nel dettaglio il reale stato del dissesto e le condizioni idrauliche dell'area, oltre alle misure atte a impedire un incremento del grado di pericolosità;
3. deve essere prodotta una relazione tecnica che raccolga le risultanze delle indagini condotte a norma degli art. 1 e 2, e che dimostri inoltre che l'intervento proposto persegue l'obiettivo di integrare e mantenere il livello di sicurezza delle popolazioni e dei beni esposti a rischio: tale elaborato dovrà dimostrare che l'intervento in progetto sia pienamente compatibile con la

condizione di pericolosità da conoide presente nell'area e comprenda tutte le misure e gli interventi atti a mitigare quando non eliminare il rischio presente.

4. la normativa di riferimento per gli articoli 1, 2 e 3 è:

- D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988
- D.M. 14 gennaio 2008, "Nuove Norme tecniche per le costruzioni"
- Piano Assetto Idrogeologico bacino Fiume Po, Norme di Attuazione, art. 9, comma 9
- D.G.R. Lombardia 28 maggio 2008, n. 8/7374, Allegato 2

Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A. o S.C.I.A.). (Si ricorda che la mancanza della Relazione Geologica o Geotecnica, ovvero l'inosservanza delle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., è punita a norma dell'art. 20 della Legge 2/2/1974 n. 64).

5. si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3c le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 3c.

#### **Classe 4a**

Nella classe 4a l'alta pericolosità e/o vulnerabilità comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi modifica dello stato dei luoghi, cambio di destinazione d'uso dei suoli e qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione e di consolidamento del patrimonio edilizio esistente, per il quale saranno consentite esclusivamente le opere relative a interventi di adeguamento, demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie e di volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali opere e infrastrutture pubbliche o di indiscutibile pubblica utilità potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto o del grado di rischio accertato: la progettazione di tali interventi dovrà essere preceduta da approfonditi e puntuali studi geologici, geomorfologici, idrogeologici, idraulici e geotecnici da estendere ad un intorno significativo, che ne accertino la compatibilità con le elevate condizioni di pericolosità presente.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3a; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4a le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4a.

Queste prescrizioni di carattere generale si applicano a tutte le 8 sottoclassi in cui è stata suddivisa la classe 4, cui si aggiungono le prescrizioni specifiche connesse al tipo di vincolo e/o pericolo presente.

#### **Classe 4b – area Fa P.A.I.**

Comprende la perimetrazione delle aree in dissesto classificate come frane attive, coincidenti con le aree indicate dalla sigla Fa della cartografia PAI.

Nelle aree Fa, ai sensi dell'art. 9, comma 2 delle NdA del PAI, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L.

11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

- a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- c. 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;
- d. 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;
- e. le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- f. le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee,
- g. 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 validato 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.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3b e 4a; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4b le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4b.

#### **Classe 4c –area Fq1 P.A.I.**

Comprende la perimetrazione delle aree in dissesto classificate come frane quiescenti, indicate dalla sigla Fq nella cartografia PAI.

Nelle aree Fq sono consentiti gli interventi ammessi nelle aree di frana attiva Fa, di cui alla classe 4b e ai sensi del comma 2 dell'art. 9 delle NdA del PAI.

Per quanto concerne i dissesti classificati come frana quiescente (Fq) è possibile procedere a una ripermetrazione o a classificazione a un diverso grado di attività, così come alla definizione del grado di pericolosità, mediante apposito studio specifico sull'area, da condurre sulla base delle indicazioni dell'art. 9 comma 3 delle NdA del PAI e dell'Allegato 2 alla D.G.R. 28/05/2008 n. 8/7374.

Ne consegue che le corrispondenti norme relative alle aree inserite in Classe 4c permangono in tutte le perimetrazioni Fq e che tali limitazioni potranno essere superate esclusivamente mediante l'attuazione della già citata procedura ai sensi dell'art. 9 comma 3 delle NdA PAI, mediante apposito approfondimento di indagine nell'area in dissesto; si ritiene utile sottolineare che l'attuazione di tale procedura e le risultanze degli studi di dettaglio potrebbero portare a una ripermetrazione dell'area in dissesto di minor estensione o a una sua riclassificazione secondo parametri più penalizzanti ai fini edificatori; in tal caso l'area deve essere classificata come frana attiva Fa al cui interno vigono le specifiche norme di classe 4b. Qualora invece l'attuazione della citata procedura consentisse una ripermetrazione dell'area in dissesto di minor estensione o a una sua riclassificazione secondo parametri meno penalizzanti ai fini edificatori, l'intera area inserita in classe 4c deve intendersi riclassificata in classe 3a (se area non in dissesto) o 3b (se area di frana stabilizzata o quiescente previa verifica di compatibilità ai sensi della citata procedura) e devono quindi essere applicate le rispettive norme.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3b; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da

tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4c le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4c.

#### **Classe 4d –area Fq2 P.A.I.**

Analogamente alla classe 4c comprende la perimetrazione delle aree in dissesto classificate come frane quiescenti, coincidenti con le aree indicate dalla sigla Fq della cartografia PAI. Nella classe 4d deve essere pertanto applicato tutto quanto previsto per la classe 4c.

Diversamente dalla classe 4c tuttavia, qualora l'attivazione della procedura di ripermetrazione e riclassificazione ai sensi del comma 3, art. 9 delle NdA del PAI, consentisse una ripermetrazione dell'area in dissesto di minor estensione o a una sua riclassificazione secondo parametri meno penalizzanti ai fini edificatori, l'intera area inserita in classe 4d deve intendersi riclassificata in classe 4a e devono quindi essere applicate le rispettive norme.

Analogamente alla classe 4c invece, nel caso in cui l'attuazione della procedura dettata dal citato comma 9, art. 3 e le risultanze degli studi di dettaglio portassero a una ripermetrazione dell'area in dissesto di minor estensione o a una sua riclassificazione secondo parametri più penalizzanti ai fini edificatori, l'area deve essere classificata come frana attiva Fa al cui interno vigono le specifiche norme di classe 4b.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3b; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4d le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4d.

#### **Classe 4e**

La classe 4e identifica le fasce di rispetto, di ampiezza pari a 10 m a partire dal ciglio sommitale delle sponde, istituite lungo i corsi d'acqua iscritti al Reticolo Idrico Principale e Minore e attribuisce loro i vincoli previsti dal R.D. 523/1904.

Costa Serina è dotata dello Studio di Identificazione del Reticolo Idrico Minore, predisposto ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e s.m.i. intercorse con D.G.R. n. 7/13950, le cui risultanze vengono quindi recepite nello Studio Geologico comunale e indi nel Piano di Governo del Territorio poiché tale Studio di Individuazione ha già ottenuto il parere positivo rilasciato dalla sede territoriale (STer) di Bergamo della Regione Lombardia con proprio provvedimento prot. Y146.2005.0003092 del 10/02/2005.

Di conseguenza valgono i vincoli disposti dall'art. 96, lettera f, del Regio Decreto 25 luglio 1904 "Testo Unico delle Opere Idrauliche", n. 523, istituito sul Reticolo Idrico Principale così come definito e riconosciuto nell'Elenco di cui alla D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868, Allegato A; nella fattispecie è stata riportata la fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio o bordo superiore della scarpata lungo il Torrente Serina e il Torrente Ambriola.

Analogamente perimetrazione, con la relativa normativa, è stata istituita e riportata sui corsi d'acqua che costituiscono il Reticolo Idrico Minore di competenza comunale, riconosciuto e individuato dal citato Studio redatto nell'anno 2004 dal dott. geologo Gianluca Boffelli e già approvato dal competente Ufficio della Regione Lombardia.

In tali ambiti vale in linea generale la norma dettata dal citato art. 96, comma f:

- sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche (cioè le costruzioni, n.d.a.) gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di quella stabilita dalle discipline vigenti

nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi.

Inoltre si ritiene utile ricordare che, ai sensi dell'art. 41 del D.LGS 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua è vietata salvo che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità. Oltre a tali norme nel Comune di Costa Serina vale il Regolamento di Polizia Idraulica inserito e approvato nello Studio di Individuazione del Reticolo Idrico Minore, riportato all'Allegato D, pagine da 30 a 37, della Relazione Illustrativa a corredo dello Studio, composto da 9 articoli, interamente recepiti e validi anche quale norma per lo Studio geologico comunale.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3c; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4e le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4e.

#### **Classe 4f – area Ee P.A.I.**

Comprende la perimetrazione delle aree in dissesto classificate come esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio in aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata Ee, coincidenti con le aree indicate dalle rispettive sigle della cartografia PAI. Ai fini della fattibilità geologica, in comune di Costa Serina le aree Ee sono state inserite nella classe di fattibilità 4f, per la quale vige la norma univoca generata dalla norma delle aree Ee prevista dal Piano di Bacino (P.A.I.).

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ee sono esclusivamente consentiti, ai sensi del comma 5 dell'art. 9 delle NdA del PAI:

- a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione,
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- c. 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;
- d. 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;
- e. i cambiamenti delle destinazioni colturali, perché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904,
- f. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g. le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- h. la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- i. l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti

specificati all'art. 31 del 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 validato 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.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3c; in particolare gli interventi non devono modificare i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo, né costituire ostacolo significativo al deflusso. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da una analisi di compatibilità idraulica, da condurre secondo le indicazioni dettate dall'Allegato 4 alla D.G.R. 28/05/2008, n. 8/7374, che documenti l'assenza delle suddette interferenze o indichi i rimedi progettuali per ovviare al rischio idraulico e gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza e la piena fruibilità delle opere.

Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4f le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4f.

#### **Classe 4g**

Si tratta delle aree di raggio uguale a 10 m di protezione assoluta delle captazioni pubbliche di acque sotterranee destinate al consumo umano (sorgenti). Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 5 del D.P.R. 236/1988 e comma 6, art. 21 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal D.L. 258/2000, art. 5, comma 4)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

L'area di tutela assoluta, vigente sulle 8 sorgenti attive e captate a scopo acquedottistico, deve essere adeguatamente protetta, recintata, impermeabilizzata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, oltre che adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e alle infrastrutture accessorie e a costruzioni di servizio.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3a; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4g le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4g.

#### **Classe 4h – area Vm P.A.I.**

Comprende la perimetrazione delle aree di probabile localizzazione di valanghe potenziali, cioè dei dissesti classificati come aree a pericolosità media o moderata per rischio da valanghe, coincidenti con le aree indicate dalla sigla Vm della cartografia PAI.

Nelle aree Vm sono consentiti gli interventi previsti ai sensi dell'art. 9, commi 10 e 11 delle NdA del PAI:

- art. 9, comma 10: nelle aree Ve sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.
- art. 9, comma 11: nelle aree Vm, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti:

- 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 e s.m.i;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici 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 gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- le opere di protezione dalle valanghe.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 3a; le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione delle richieste autorizzative. Tali indagini dovranno comprendere anche quanto previsto dall'Allegato 3 alla D.G.R. 28/05/2008, n. 8/7374 "approfondimenti per lo studio delle valanghe".

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4h le prescrizioni riportate nel paragrafo 9.2 in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle diverse aree a PSL, la cui perimetrazione comprende o coincide totalmente o in parte con la classe 4h.

art.89

#### **Studio sismico**

Con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche del territorio nazionale e fornite le specifiche tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse. Ai sensi della citata normativa nazionale, così come della D.G.R. 7 novembre 2003 n° 7/14964, il territorio di Costa Serina è classificato in zona 4, per un'accelerazione orizzontale del suolo con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni < 0,05 ag/g e un'accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico di 0,05 ag/g (per approfondimenti vedere l'Allegato 1 e le Norme Tecniche all'OPCM 3274/2003). La Delibera di Giunta Regionale Lombardia 7 novembre 2003 n. 7/14964 classifica il territorio comunale di Costa Serina fra quelli a "bassa sismicità".

L'ordinanza ministeriale è entrata in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005, data coincidente con l'entrata in vigore del D.M. 14 settembre 2005 Norme Tecniche per le costruzioni, mentre in Lombardia la già citata D.G.R. 7 novembre 2003 n° 7/14964, oltre a prendere atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata Ordinanza 3274/2003, aveva imposto l'obbligo, fino al 30 giugno 2009 e in zona 4, della c.d. progettazione antisismica esclusivamente per gli edifici strategici e rilevanti, così come individuati nel Decreto D.U.O. Protezione Civile n. 19904/2003. Dal 1 luglio 2009 la progettazione antisismica per tutte le zone e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i..

La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, che prevede tre successivi livelli di approfondimento con grado di dettaglio crescente, dei quali i primi due da adottare a livello pianificatorio mentre il terzo a livello di progettazione, con diverse modalità di applicazione a seconda della zona sismica di appartenenza del comune.

Nel caso di Costa Serina, classificato in zona sismica 4, è previsto:

- applicazione del 1° livello (obbligatorio per tutti i comuni della Lombardia e per tutto il territorio comunale) con il riconoscimento delle aree

passibili di amplificazione sismica sulla base di osservazioni geologiche e su dati esistenti, con la conseguente redazione della Carta della Pericolosità Sismica Locale (TAV. 4) che individua le diverse situazioni tipo (ricavate dalla già citata tabella 1 dell'Allegato 5 e già individuate e descritte nel precedente paragrafo) in grado di determinare effetti sismici locali;

- applicazione del 2° livello con una caratterizzazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione attesi nelle aree perimetrate nella Carta della Pericolosità Sismica Locale, in grado di fornire la stima della risposta sismica locale dei terreni in termini di valore di amplificazione  $F_a$ , secondo la metodologia analitica contenuta nell'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/1566-2005 e s.m.i.; nel caso di Costa Serina, appartenente alla zona sismica 4, tale livello deve essere applicato solo nelle aree **PSL Z3 e Z4** ed esclusivamente nel caso di costruzioni sensibili, strategiche e rilevanti di nuova previsione, da individuare tra le tipologie vigenti ai sensi della D.G.R. n. 14964/2003 e del Decreto D.U.O. n. 19904/2003 (rappresentate in sintesi da edifici scolastici di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura, sedi di uffici pubblici anche comunali, edifici della protezione civile, luoghi di culto che prevedono frequenti affollamenti significativi di persone, strutture ricreative, sportive e culturali, opere infrastrutturali, strutture a carattere industriale di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi, ...);
- applicazione immediata in fase progettuale del 3° livello sempre e comunque nelle aree PSL Z1a, Z1b, Z1c e PSL Z2, oltre che nelle zone PSL Z3 e PSL Z4 solo nel caso in cui il fattore di amplificazione  $F_a$  calcolato con il 2° livello risulti maggiore del valore soglia  $F_a$  comunale riportato nella banca dati della Regione Lombardia. Anche in questo caso, in linea con quanto indicato dalla tabella annessa al punto 1.4.5 della D.G.R. VIII/1566 e s.m.i., il 3° livello deve essere applicato solo nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti di nuova previsione, da individuare tra le tipologie vigenti ai sensi della D.G.R. n. 14964/2003 e del Decreto D.U.O. n. 19904/2003, e seguendo i criteri dell'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/1566-2005.

Con DGR X/2129 dell'11 luglio 2014 "aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia" è stata proposta la riclassificazione di tutti i Comuni della bergamasca, attribuendoli univocamente in zona sismica 3. La Delibera Regionale dispone che i Comuni riclassificati aggiornino la componente sismica degli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici, secondo le disposizioni di cui ai vigenti criteri attuativi dell'art.57 della l.r. 12/2005, di cui alla DGR IX/2616 del 30 novembre 2011, in occasione della revisione periodica del Documento di Piano. Tuttavia, a seguito dell'emanazione di due delibere successive, la Regione Lombardia ha differito i termini dell'entrata in vigore della nuova classificazione, posticipandola dapprima al 14 ottobre 2015 come da DGR X/2489 del 10 ottobre 2014, poi di altri 180 giorni con DGR X/4144 dell'8 ottobre 2015 ("...ritenendo tale periodo adeguato all'espletamento degli adempimenti di competenza regionale ed a consentire agli Enti Locali l'organizzazione della struttura tecnica competente a svolgere le funzioni trasferite dalla Regione..."). Tale differimento riguarda però solamente la fase pianificatoria, non quella progettuale che deve altresì assoggettarsi da subito alla nuova classificazione; infatti "...nelle more dell'entrata in vigore della nuova classificazione sismica, nei Comuni che saranno riclassificati dalla zona 4 alla zona 3 e dalla zona 3 alla zona 2, tutti i progetti delle strutture riguardanti nuove costruzioni – pubbliche e private – devono essere redatti in linea con le norme tecniche vigenti, rispettivamente, nelle zone 3 e 2, al fine di attivare un approccio graduale alla nuova classificazione sismica ed evitare che, al momento della sua entrata in vigore, siano in corso costruzioni non ancora adeguate e che potrebbero richiedere interventi particolarmente gravosi in termini sia tecnici che economici...".

Le particolari condizioni geologiche e geomorfologiche di una zona, definibili come condizioni locali, possono influenzare, in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base, producendo effetti diversi da considerare nel valutare la pericolosità generale di un'area. Tali effetti vengono distinti in funzione della topografia dei siti e del comportamento dinamico dei materiali

coinvolti e pertanto gli studi finalizzati al riconoscimento delle aree potenzialmente pericolose dal punto di vista sismico sono basati, in prima approssimazione, sull'identificazione del binomio tra la categoria di terreno presente in una determinata area e le relative condizioni topografiche. In funzione delle caratteristiche presenti si distinguono due gruppi principali di effetti locali: quelli di sito o di amplificazione sismica locale, suddivisi in effetti di amplificazione topografica e effetti di amplificazione litologica, e quelli dovuti ad effetti di instabilità nel caso di versanti in equilibrio precario. All'interno dell'ampia e articolata casistica reale, l'analisi del territorio di Costa Serina ha permesso di rilevare otto scenari di pericolosità sismica locale, individuati all'interno delle possibilità previste dalla tabella n. 1 contenuta nell'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/7374-2008:

- **Scenari Z1a, Z1b e Z1c:** corrispondenti rispettivamente a zone caratterizzate da movimenti franosi attivi, zone caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e zone potenzialmente franose caratterizzate da movimenti franosi inattivi o stabilizzati. In tutte queste aree i terreni mostrano un comportamento instabile o potenzialmente instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche, incompatibili con la stabilità delle strutture. Nel caso dei versanti in equilibrio precario infatti si possono avere fenomeni di riattivazione o neoformazione di movimenti franosi per cui il sisma rappresenta un fattore di innesco del movimento.

- **Scenario Z2:** zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (terreni di riporto), localizzati in aree di discarica o accumulo di materiali detritici di varia natura e genesi provenienti da escavazioni minerarie, demolizioni e sbancamenti edili. A seguito di un sisma è possibile l'innesco di fenomeni di instabilità consistenti in spostamenti del terreno incompatibili con la stabilità delle strutture. In particolare nel caso di terreni particolarmente scadenti dal punto di vista meccanico a causa dello scarso grado di addensamento o costipazione si possono verificare fenomeni di scivolamento e rottura connessi a deformazioni permanenti del suolo, in grado di generare cedimenti differenziali interessanti le sovrastrutture.

- **Scenario Z3a:** zona di ciglio con  $H > 10$  m, dato dalla presenza di scarpate con parete subverticale, nicchie di distacco e relative aree di influenza nel lato a monte. Rappresenta quelle morfologie sufficientemente articolate in grado di favorire la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della rottura del pendio, a seguito dei fenomeni di riflessione sulla superficie libera e di interazione fra il campo d'onda incidente e quello diffratto. Nel caso in esame si tratta di un puro effetto di amplificazione topografica poichè l'irregolarità topografica è rappresentata da substrato roccioso (bedrock).

- **Scenario Z3b:** zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo. Le condizioni topografiche favoriscono la focalizzazione delle onde sismiche in prossimità della cresta del rilievo a seguito dei fenomeni di riflessione sulla superficie libera e di interazione fra il campo d'onda incidente e quello diffratto. Anche in questo caso si tratta di un puro effetto di amplificazione topografica per il fatto che l'irregolarità topografica è rappresentata da substrato roccioso (bedrock).

- **Scenario Z4a e Z4b:** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e zona di conoide alluvionale. Tali scenari sono stati riconosciuti rispettivamente lungo il fondovalle del torrente Ambriola e sul conoide ove sorge la località Santa Lucia – Le Stalle. L'effetto di un'eventuale sisma è quello di una generalizzata amplificazione litologica in grado di generare esaltazione locale delle azioni sismiche trasmesse al terreno, data la presenza di terreni granulari asciutti per i quali sono possibili fenomeni di densificazione e addensamento del materiale.

- **Sovrapposizione di classi di pericolosità sismica:** qualora in uno stesso sito ricadessero più scenari di pericolosità sismica (ad es. Z3 e Z4) dovranno essere tutti considerati, con i relativi approfondimenti richiesti ai sensi di legge, tenendo poi a riferimento cautelativamente gli effetti maggiormente sfavorevoli.

- **Costruzioni al di fuori di aree urbanizzate o di prevista espansione:** nel caso di ipotesi di utilizzo futuro di siti posti al di fuori delle aree urbanizzate o di prevista espansione, si dovrà procedere

preventivamente con adeguato approfondimento ai sensi di legge (NTC 2008 e d.g.r. 30/11/11 n° 9/2616 di Regione Lombardia).

art.90

#### **Reticolo idrico minore**

Costa Serina è dotata dello Studio di Identificazione del Reticolo Idrico Minore, predisposto ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e s.m.i. intercorse con D.G.R. n. 7/13950, le cui risultanze vengono quindi recepite nello Studio Geologico comunale e nel Piano di Governo del Territorio, in quanto tale Studio di Individuazione ha già ottenuto il parere positivo rilasciato dalla sede territoriale (STer) di Bergamo della Regione Lombardia con proprio provvedimento prot. Y146.2005.0003092 del 10/02/2005.

Di conseguenza valgono i vincoli disposti dall'art. 96, lettera f, del Regio Decreto 25 luglio 1904 "Testo Unico delle Opere Idrauliche", n. 523, istituito sul Reticolo Idrico Principale così come definito e riconosciuto nell'Elenco di cui alla D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868, Allegato A; nella fattispecie è stata riportata la fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio o bordo superiore della scarpata lungo il Torrente Serina e il Torrente Ambriola.

Analoga perimetrazione, con la relativa normativa, è stata istituita e riportata sui corsi d'acqua che costituiscono il Reticolo Idrico Minore di competenza comunale, riconosciuto e individuato dal citato Studio redatto nell'anno 2004 dal dott. geologo Gianluca Boffelli e già approvato dal competente Ufficio della Regione Lombardia.

In tali ambiti vale in linea generale la norma dettata dal citato art. 96, comma f:

- sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche (cioè le costruzioni, ndr) gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi;

Inoltre si ritiene utile ricordare che, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs 152/99 e s.m.i. e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua è vietata salvo che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Oltre a tali norme di carattere generale nel Comune di Costa Serina vale il Regolamento di Polizia Idraulica inserito e approvato nello Studio di Individuazione del Reticolo Idrico Minore, riportato all'Allegato D, pagine da 30 a 37, della specifica Relazione Illustrativa a corredo dello Studio, composto da 9 articoli, interamente recepiti e validi anche quale norma per lo Studio geologico comunale.