



Comune di Sedrina

Provincia di Bergamo

Variante n°5 al Documento di Piano del PGT

(ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e smi)

Piano delle Regole (Var. n°4) integrato (Var. n°5)

Alessandro Tiraboschi

Tecnico incaricato della variante n° 5 al PGT

Pianificatore Territoriale

Karim Rinaldi

Pianificatore Territoriale

Ottobre 2021



INDICE

Premessa	5
1 Normativa del piano delle regole (var.4)	7
1.1 TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	7
1.1.1 Art. 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio.....	7
1.1.2 Art. 2 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	8
1.1.3 Art. 3 – Il Piano delle Regole.....	11
1.1.4 Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio	13
1.2 TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	14
1.2.1 Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi.....	14
1.2.2 Art. 6 - Permesso di Costruire	16
1.2.3 Art. 7 - Programma Integrato di intervento.....	17
1.2.4 Art. 8 - Regolamento edilizio.....	17
1.3 TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D’INTERVENTO	17
1.3.1 Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi.....	17
1.3.2 Art. 10 - Definizioni degli interventi edilizi.....	27
1.3.3 Art. 11 - Destinazioni d'uso	29
1.3.4 Art. 12 – Aree per standard urbanistici e standard qualitativi	30
1.3.5 Art. 13 - Parcheggi e autorimesse	32
1.3.6 Art. 14 - Fattibilità geologica	32
1.3.7 Art. 15 - Norme per la salvaguardia da inquinamento acustico	32



1.4	TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	34
1.4.1	Art. 16 - Tipologia delle strade	34
1.4.2	Art. 17 - Zone di rispetto cimiteriale.....	34
1.4.3	Art.18 - Edifici ricadenti in aree viarie	35
1.4.4	Art.19 - Insediamenti per la distribuzione di carburanti	35
1.4.5	Art.20 – Destinazioni ad uso prevalentemente residenziale.....	37
1.5	AGGIORNAMENTO ALLA NORMATIVA DEL PDR – VARIANTE 5.....	40
1.5.1	Art. 21 – Centri Storici	40
1.5.2	Art. 22 – Zone residenziali ambiti di completamento del tessuto urbano.....	55
1.5.3	Art. 23 – Ambiti di Trasformazione Residenziale (trasformazione da ATS ad ATR con variante n.5).....	56
1.6	CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO.....	62
1.6.1	Art. 24 - Destinazioni d'uso e norme generali.....	62
1.6.2	Art. 25 - Insediamenti produttivi esistenti allo stato di fatto.....	66
1.6.3	Art. 26 - Piano Cave Provinciale vigente	67
1.6.4	Art. 27 - Zona produttiva per attività estrattive.....	67
1.6.5	Art. 28 - Ambiti produttivi di trasformazione	68
1.7	CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	68
1.7.1	Art. 29 - Norme generali	68
1.7.2	Art. 30 - Ambiti boscati e fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua.....	71
1.7.3	Art. 31 - Contesti di versante di valore ecologico e paesistico.....	72
1.7.4	Art.32 - Ambiti di valore agricolo	76



1.7.5	Art.33 – Misure di salvaguardia idrogeologica.....	79
-------	--	----



PREMESSA

La presente normativa si articola in 33 capitoli ed è relativa alla variante n°4 del PGT datata settembre 2015 redatta dallo studio Dott. Arch. Margherita Fiorina, Architetto incaricato della pianificazione urbanistica comunale.

La variante al PGT n° 4 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n°27 del 17.09.2015.

Si riporta parte della normativa della variante n° 4 al PGT con le indicazioni di variazione degli articoli che modificano le regole di applicazione precedenti e che di fatto costituiscono le nuove regole della variante al PGT n° 5.

La variazione della normativa del PDR si riferisce agli articoli 21 e 23, nello specifico:

- art.21 – Centri storici (vedi pag.40)
- art.23 – Ambiti di trasformazione residenziale (vedi pag.56)

In aggiunta alla precedente normativa si vanno a inserire i seguenti articoli a corredo, i numeri 32 e 33, nello specifico:

- art.32 – Ambiti di valore agricolo (vedi pag.76)
- art.33 – Misure di salvaguardia idrogeologica (vedi pag.79)



Sono altresì cancellati la normativa che è stata abrogata dalle vigenti leggi urbanistiche e che non trovano efficacia e rispondenza nelle applicazioni dedicate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Il documento della Normativa del Piano delle Regole aggiornato è redatto Il documento della presente Normativa del Piano delle Regole, aggiornato, è redatto in copia con il titolo: "Piano delle Regole (Var. n°4) integrato (Var. n°5)"



1 NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE (VAR.4)

1.1 TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti di Piano: quanto in tali studi risulta definito s'intende recepito negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del Piano di Governo del Territorio, ma compresi,



con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia di Bergamo, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario o assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

1.1.2 Art. 2 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il presente PGT è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

Serie storica

A1 Mappa Catastale 1853 e mappa catasto Napoleonico

A2 Evoluzione storica del tessuto urbano stato di fatto

A3 Stato di attuazione PRG vigente. Aree edificabili A4 - Stato di attuazione PRG vigente. Aree a standard

Tav. 1 - Uso del suolo e inquadramento delle istanze

Tav. 2 - Quadro delle azioni strategiche di piano

Tav. 3 - Vincoli amministrativi vigenti STUDI DI SETTORE:

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

RELAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Tav. 1 - Inquadramento territoriale: corografia – studi e analisi del PTCP Tav. 2 - Carta dell'uso del suolo

Tav. 3 - Carta della semiologia

Tav. 4 - Carta della visualità

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



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

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

Tavola n. 1 - Carta della Pericolosità sismica locale – gennaio 2018; (variante n. 5)

Tavola n. 2 – Carta dei Vincoli – gennaio 2018; (variante n. 5)

Tavola n. 3 – Carta di sintesi – gennaio 2018; (variante n. 5)

Tavola n. 4 – carta della fattibilità geologica per le azioni di piano – gennaio 2018; (variante n. 5)

Tavola n. 5 – carta dei fattori di amplificazione stimati; (variante n. 5)

Tavola n. 6 – carta della fattibilità geologica per le azioni di piano con scenari di PSL – gennaio 2018; (variante n. 5);

Relazione geologica – Parte 1 – Relazione illustrativa – gennaio 2018; (variante n. 5)

Relazione geologica – Parte 2 – norme geologiche di piano – gennaio 2018; (variante n. 5)

Relazione geologica – Parte 3 – appendice all'analisi sismica di 2° livello – gennaio 2018; (variante n. 5)

PIANO DEI SERVIZI

Allegato 1 – RELAZIONE

Allegato 2 – NORMATIVA

PDS –TAV. 1 - Sistema dei servizi pubblici e della mobilità (variante n. 5)

PDS- Tav. 2 – A - settore nord - disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni



PDS- Tav. 2 - A-B-C - settore nord-centro-sud - disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni

PDS- Tav. 2 – B - settore centro - disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni

PDS- Tav. 2 - C - settore sud - disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni

PDS- Tav. 1 A (nord) Sistema dei servizi pubblici e della mobilità

PDS- Tav. 1 B (sud) Sistema dei servizi pubblici e della mobilità

PIANO DELLE REGOLE

PDR - integrazione e piano delle regole esistente_rev2

PDR – TAV. 2 - A nord amb storici

PDR – TAV. 2 - A-B-C amb storici

PDR – TAV. 2 - B centro amb storici

PDR – TAV. 2 - C sud amb storici

PDR – TAV. 1 - A Ambiti sottoposti a specifica disciplina

PDR – TAV. 1 - B Ambiti sottoposti a specifica disciplina

TAV. 1 - Ambiti sottoposti a specifica disciplina

TAV. 2 - Disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni

TAV. 3- PDR Aree sottoposte a disciplina e variazioni

TAV. 3- PDR Aree sottoposte a disciplina e variazioni

Schede dei nuclei storici completa



Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Documento di scoping

Sintesi non tecnica

VAS Sedrino-rapporto ambientale rev.3-2019

1.1.3 Art. 3 – Il Piano delle Regole

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

Il Piano delle Regole:

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

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di



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

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

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

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

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;



- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

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

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

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

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

1.1.4 Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

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

- a) Piani urbanistici attuativi
- b) Permesso di Costruire ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle trasformazioni edilizie (denunce d'inizio d'attività, segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni inizio lavori asseverata, comunicazioni, ecc.);
- c) Piani Integrati di Intervento;
- d) Regolamento Edilizio comunale;
- e) Piano per le Opere Pubbliche;



- f) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- g) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

1.2 TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1.2.1 Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi

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

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

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

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

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

Gli interventi attuativi sono così definiti:

- Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 art. 27 e seguenti.

Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli



edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.

Piani di lottizzazione convenzionati (P.L.)

Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n.12/2005 e nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

Piano per l'edilizia economico popolare (PEEP) ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni.

Comprendono le parti del territorio comunale destinate dal PGT alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché delle inerenti opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree a verde pubblico.

Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche.

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

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



- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria secondo quanto stabilito dall'art.16 comma 2/bis D.P.R. 380/2001 le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

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

1.2.2 Art. 6 - Permesso di Costruire

Il PGT individua altresì interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) per i quali è prevista la sottoscrizione da parte dei proprietari di Atto Convenzionale che disponga la



cessione gratuita al Comune delle aree a standard, come indicato dal Piano delle Regole, con la realizzazione delle stesse o eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito nell'Atto Convenzionale da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

1.2.3 Art. 7 - Programma Integrato di intervento

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

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

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

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

1.2.4 Art. 8 - Regolamento edilizio

In seguito all'approvazione del regolamento edilizio, secondo il modello stato-regioni, gli articoli delle presenti norme, in contrasto con quanto previsto nel Regolamento edilizio, non troveranno più applicazione.

1.3 TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

1.3.1 Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

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



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

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



St - Superficie territoriale (mq)

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

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

Sf - Superficie fondiaria (mq)

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

I_t - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

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

I_f - Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

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



Sm - Superficie minima di intervento (mq)

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

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

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

S2 - Superfici per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

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

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

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

Slp -Superficie lorda di pavimento (mq)

La superficie lorda di pavimento è data, per ciascun piano (o porzione di piano) agibile o abitabile di un edificio, dalla somma di tutte le superfici misurate al filo esterno delle murature perimetrali e/o delle strutture portanti dell'edificio, comprese quindi quelle dei cavedi, delle intercapedini, di avancorpi e balconi chiusi, delle logge e dei porticati.



Per i sottotetti abitabili si computa come superficie lorda di pavimento la superficie cui corrisponde un'altezza netta, misurata tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, maggiore od uguale a 2,40 mt. Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento i seguenti:

- piani interrati, seminterrati e piani terra con altezza netta interna non superiore a mt 2,40 se adibiti ad accessori residenziali quali: cantine, ripostigli, lavanderie e autorimesse private;
- i piani o porzioni di piani adibiti a parcheggi, percorsi o spazi collettivi pubblici o di uso pubblico;
- spazi adibiti a servizi tecnici della costruzione quali: vano scala, centrale termica, locale contatori, condizionatori, deposito immondizie, vano ascensore con relativo vano motori;
- sottotetti o porzioni di sottotetti non abitabili, aventi cioè un'altezza media interna inferiore a mt 2,40;
- balconi incassati, logge collegate verticalmente e porticati che abbiano tutti una profondità non maggiore di mt 2,00. In caso di profondità maggiore di mt 2,00 sarà computata come superficie utile lorda solo la parte eccedente.

Sc - Superficie coperta (mq)

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

Sono esclusi dal computo delle superfici coperte:

- i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a mt 1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo della loro sporgenza totale e gli stessi devono avere una distanza minima dal confine di proprietà di mt 3,00);
- le pensiline d'ingresso se non superano i 6,00 mq di superficie;



- le scale aperte se realizzate al solo fine del raggiungimento di servizi tecnici e tecnologici_
- le rampe per accedere al piano soprastante la box parzialmente fuori terra.

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

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

R_c - Rapporto massimo di copertura (mq/mq)

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

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

H_{max} - Altezza massima delle costruzioni (mt)

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

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

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

Per piano di spiccatto in terreni piani si intende:



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

Per piano di spiccatò in terreni acclivi si intende:

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

Se la costruzione è a schiera o a terrazza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi sia inferiore a mt 7,50.

Le altezze massime indicate dal Piano delle Regole per le diverse zone residenziali e produttive, sono in ogni caso subordinate a verifica nell'ambito delle indagini e della documentazione richieste dallo studio geologico di dettaglio, per ogni classe di fattibilità geologica in cui risulta classificato il territorio comunale.

V - Volume edilizio (mc)

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

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

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



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

Nel computo del volume edilizio sono esclusi:

- a. i volumi situati sotto il livello del terreno sempre che non siano adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive;
- b. i volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde, quando siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio: - serbatoi idrici;
 - l'extra corsa degli ascensori;
 - i vani di espansione degli impianti di termosifone; - canne fumarie e di ventilazione;
 - vani scala al di sopra della linea di gronda;
- c. porticati e gallerie pedonali quando aperte e soggette a servitù di pubblico transito;
- d. i piani di servizio con altezza interna inferiore o uguale a 2,40 mt, localizzati ai piani terra e/o seminterrati
- e. gli ingombri derivanti dalla realizzazione delle terre armate, nel rispetto delle distanze De – Dc – Dv – Da.
- f. le autorimesse fuori terra di cui all'art 13.4

De - Distanza tra edifici (mt)

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

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



Dc - Distanza dai confini (mt)

Per distanza dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto di proprietà. La distanza minima di un fabbricato dai confini di proprietà si misura nella stessa maniera in cui si misura la distanza tra due fabbricati. Tale distanza minima è di norma 5,00 mt, salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza tra edifici o dal ciglio stradale, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune.

Tale distanza può essere inferiore a mt 5,00, nel caso in cui tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione; in questo caso sarà sempre rispettata la distanza tra costruzioni

Ds - Distanza stradale (mt)

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Le distanze minime dei fabbricati dalle valli e dai corsi d'acqua scoperti naturali deve essere di mt. 10,00.

Da - Distanze da zone con destinazioni ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico (mt) È prescritta in questi casi la distanza minima di 5,00 mt. Definizione di lotto libero

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

Area di pertinenza

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

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria, in favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con



medesima destinazione urbanistica di PGT, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dell'Indice fondiario, dell'altezza H e del rapporto di copertura e con esclusione dell'eventuale capacità edificatoria concessa dal Piano delle Regole in supero degli indici stessi.

Area libera

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

1.3.2 Art. 10 - Definizioni degli interventi edilizi

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

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;



c) interventi di ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

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



superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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

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

Le definizioni di restauro e di risanamento conservativo sono definite dal successivo articolo Art. 21 - .

1.3.3 Art. 11 - Destinazioni d'uso

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



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

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

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

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

1.3.4 Art. 12 – Aree per standard urbanistici e standard qualitativi

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



Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005. Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

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

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

- a) destinazione residenziale: 26,5 mq/ab
- b) destinazione produttiva: 20% St
- c) destinazione terziario-commerciale:

- in zone residenziali e nei centri storici: 75% della SIp di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 0,75 mq/mq SIp

- in zone di nuovo impianto e zone non ricomprese nel sito precedente: 100% della SIp, di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 1,0 mq/mq SIp

Nei P.A. e nei P.C.C. le aree per standard, purché non siano esplicitamente localizzate nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate, in misura totale o parziale previo accordo con l'Amministrazione, con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

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



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

1.3.5 Art. 13 - Parcheggi e autorimesse

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

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

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

1.3.6 Art. 14 - Fattibilità geologica

Per la qualsiasi prescrizione o riferimento si rimanda allo studio e contestuale relazione idrogeologica allegata alla variante n.5.

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

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



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

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

L'approvazione del Piano di zonizzazione acustica costituisce un limite ai rumori prodotti nelle varie zone del territorio e può costituire anche variante al Piano di Governo del Territorio.



1.4 TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

1.4.1 Art. 16 - Tipologia delle strade

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

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

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

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

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

1.4.2 Art. 17 - Zone di rispetto cimiteriale

Il PGT individua le zone di rispetto entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra, salvo la formazione di recinzioni, alle distanze minime dalla strada imposte dal



Codice della strada, e accessi di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indennizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

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

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

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

Gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati sono confermati allo stato di fatto, per essi sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.4.3 Art.18 - Edifici ricadenti in aree viarie

Gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e nelle zone di rispetto sono destinati alla loro graduale demolizione. Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

1.4.4 Art.19 - Insediamenti per la distribuzione di carburanti

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

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



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

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

- S_{lp} 5% della superficie del lotto destinato all'impianto
- H m. 4 (1 piano fuori terra)
- D_c art. 9
- D_e art.9
- D_s m. 10

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



1.4.5 Art.20 – Destinazioni ad uso prevalentemente residenziale

1.4.5.1 Norme generali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione. La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

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

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

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



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

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

Nelle zone residenziali esistenti si confermano le destinazioni commerciali esistenti; sono ammesse nuove attività commerciali e/o ampliamento di quelle esistenti, con superfici di vendita non superiori a mq 600.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



1.5 AGGIORNAMENTO ALLA NORMATIVA DEL PDR – VARIANTE 5

I successivi articoli sono redatti a corredo ed integrazione della normativa del Piano delle Regole della Variante n°5 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Sedrina, e si riferiscono alla modifica dei gradi di intervento sugli edificati storici, sulle aree in trasformazione residenziale, alla modifica di destinazione d'uso di alcune piccole porzioni del territorio comunale e all'adeguamento normativo sull'invarianza idraulica.

Si precisa che i contenuti dell'intervento di cambio di destinazione d'uso in favore delle aree di valore agricolo sono "in variante" rispetto alle previsioni del vigente Documento di Piano di Governo del Territorio. La richiesta di sviluppo del lavoro agricolo tesa a promuovere l'incremento dei livelli di qualità nelle produzioni esprime l'attenzione che l'Amministrazione comunale intende riservare attraverso la predisposizione di adeguate politiche che regolano le istanze degli agricoltori.

L'ambito di trasformazione può altresì intercettare il sistema dei vincoli, la rilevanza paesistica, storica e culturale, con la previsione della pianificazione sovraordinata. Il fine è poter orientare i contenuti che verranno assunti come strumento di riferimento per la elaborazione dei dati e delle informazioni, con finalità di intervento settoriale di valore agricolo.

Per l'articolo riguardante la modifica dei gradi di intervento agli edifici dei centri storici, si è ritenuto opportuno riordinare la classificazione associando un solo grado di intervento riferito ad ogni edificio.

1.5.1 Art. 21 – Centri Storici

Il Piano delle Regole nell'elaborato Tav. 2a/2b/2c "Centri Storici. Disciplina degli interventi", fissa il perimetro dei Centri Storici di Sedrina. Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in



contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito. Il tessuto urbanistico-edilizio esistente sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sopraccitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede. Con l'adozione del PGT, i perimetri dei Centri Storici costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78. Entro tali perimetri il Piano delle Regole sulla tavole 2a/2b/2c e sulle schede delle unità edilizie, individua e definisce: a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere; b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti; c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente; Entro il perimetro dei Centri Storici, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nelle tavole Tav. 2a/2b/2c – "Disciplina degli interventi" di PGT e come previsti nelle schede sopraccitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi" allegato alle presenti norme. L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dei Centri Storici, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della legge n.457/78. Gli edifici assoggettati a Piano di Recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/78. Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.



1.5.1.1 Strumenti per l'attuazione

L'attuazione degli interventi nei Centri storici avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati nelle tav. 2a/2b/2c, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

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

- a) Interventi di conservazione
 - Grado 1 – Restauro
 - Grado 2 - Risanamento conservativo
 - Grado 3 – Ristrutturazione interna
 - Grado 4 – Conferma dello stato di fatto
- b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale
 - Grado 5 - Ristrutturazione edilizia
- c) Interventi di trasformazione integrale
 - Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale
 - Grado 7 - Demolizione

Gli elementi sopra elencati vengono di seguito specificati.

1.5.1.2 GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

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

- A. Interventi di conservazione Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte



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

GRADO 1 - RESTAURO

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Sedrina; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione. Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio. Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio storico di Sedrina, sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale. L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione e il consolidamento dei seguenti elementi: a) conformazione volumetrica del fabbricato; b) elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali e orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.); c) strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.); d) elementi costruttivi, decorativi e pittorici di rilievo



(posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.). È ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati; in particolare è vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, ecc. Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture. Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

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

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

GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di: a) Restauro b) Risanamento conservativo c) Riqualificazione edilizia d) Operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative. Sono consentiti



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

- B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria. L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni: a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo; b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi; c) variazioni della quota altimetrica dei solai. La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali. Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

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

GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito. L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti. Sono consentite: a) operazioni di rimodellamento volumetrico b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura. c) revisione tipologica delle coperture.



Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 8,50. In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso. Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente. Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda. Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

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

GRADO 7 - DEMOLIZIONI

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni in contrasto con l'ambiente, per i quali è prevista la demolizione o la trasformazione per riqualificazione ambientale. Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla concessione edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà, per motivi di sicurezza e/o di ordine pubblico; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, a spese del proprietario. Nel caso di trasformazione per riqualificazione ambientale, tali manufatti dovranno essere realizzati in legno e adibiti a deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale. Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.



In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla LR 12/2005 e s.m.i., purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate, in particolare sugli edifici di grado 6. In tal caso l'intervento, se ritenuto ambientalmente compatibile, potrà avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

1.5.1.3 GRADI D' INTERVENTO SUGLI SPAZI ESTERNI

Tipi di intervento sugli spazi esterni - gradi d'intervento:

- Grado 1 – Restauro
- Grado 2 – Ristrutturazione
- Grado 3 – Trasformazione e riqualificazione
- Grado 4 – Adeguamento All'ambiente

Gli elementi sopra elencati vengono di seguito specificati.

I gradi d'intervento obbligatori su ciascun spazio esterno classificato dal Piano delle Regole, sono i seguenti:

- Grado 1 – RESTAURO

Si applica agli spazi esterni aventi eccezionale pregio, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia di Sedrina; tali spazi esterni sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo la sostituzione di piante ed elementi decorativi ammalorati, che dovranno essere



sempre chiaramente identificabili, necessari ad una corretta conservazione nel rispetto degli impianti originali e consolidati.

- **Grado 2 – RISTRUTTURAZIONE**

Si applica agli spazi esterni di pregio, costituenti il patrimonio edilizio storico di Sedrina; tali spazi esterni sono soggetti alla conservazione globale. L'intervento di ristrutturazione, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni, la conservazione e il consolidamento delle essenze e degli elementi di pregio.

- **Grado 3 – TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

Si applica agli spazi esterni che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originali, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali spazi esterni sono soggetti alla sola conservazione degli elementi storici e delle essenze di pregio conservate. L'intervento di trasformazione e riqualificazione ammette la possibilità di una nuova e adeguata riprogettazione degli spazi esterni, che dovrà dialetticamente confrontarsi con il tessuto edilizio limitrofo.

- **Grado 4 – ADEGUAMENTO ALL'AMBIENTE**

Si applica agli spazi esterni privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito. L'intervento dovrà essere rivolto alla trasformazione degli spazi esterni ed in particolare all'uso di essenze vegetali tradizionalmente presenti ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

1.5.1.4 PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

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

Facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto non è consentito l'uso di intonaco



plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari. Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acril-silossaniche o loro derivati. Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'Ufficio Tecnico comunale. Tali tecniche andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante. Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, l'Amministrazione potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura dell'Amministrazione e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto. Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni. Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici: - qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore; - invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia; - gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati; - non sono ammessi interventi stravolgenti le facciate che si presentano in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio; - per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc. Le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo



stesso colore delle facciate. Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici. All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.). Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, con verniciatura coprente, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale competente. I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio campionati a scelta anche per colore in accordo con l'Ufficio tecnico comunale.

Balconi e ballatoi

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

Scale esterne

Di norma non sono ammesse nuove scale esterne. Nel caso di rifacimento, le scale esterne esistenti, limitatamente ai gradi 4 e 5, dovranno essere accorpate all'edificio e collocate in



posizione adeguata, previa valutazione di inserimento ambientale e architettonico; i materiali di costruzione dovranno essere quelli originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti e aperture nei tetti

L'orditura dei tetti dovrà essere mantenuta in legno, compresi gli sporti di gronda. Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 45%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio o tegole in cemento tipo Coppo di Grecia antichizzato. Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 5 eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata. Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Sottotetti

Per gli edifici con grado di intervento 5 e 6, aventi sottotetto con un'altezza interna non inferiore a mt.1,00, è consentito il sopralzo, per il recupero a fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alla distanza dai confini (Dc) e dai fabbricati. Quanto specificato dal presente comma non è consentito (ovvero non si applica) per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Dovranno essere garantite il rispetto delle distanze come previsto dal codice civile.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.). Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde. Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di



richiesta o di prescrizione da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici di Sedrina: su di esse pertanto, se non ampiamente giustificato e documentato, non è consentita l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate. Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato o paletti in ferro, avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali. Non sono consentite recinzioni interne, anche ai cortili, divisorie delle proprietà.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche. In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica. Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate



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

Spazi pubblici scoperti

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; preferibilmente: - strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino e il porfido a cubetti; - marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria; - cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria; - griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio. In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso. Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano; altrettanto dicasi per le edicole, che devono essere realizzate con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.



Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

DESTINAZIONI D'USO

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione. In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste nelle norme generali:

a) uffici e attività terziarie b) servizi sociali c) esercizi commerciali di vicinato d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto né nocivo. Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare. La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto. Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione e relativo pagamento dei contributi di concessione. Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per costruzioni utilizzate con destinazioni d'uso diversa da quella della concessione. Per quanto concerne la richiesta di titolo abilitativo relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% della superficie commerciale.

1.5.1.5 Edifici di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare

Il Piano delle Regole nell'elaborato n. 2 "Disciplina degli interventi e inquadramento degli edifici più antichi con definizione delle fortificazioni", individua, gli edifici singoli, i percorsi e i manufatti di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni ai Centri Storici.

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

Ogni intervento deve rispettare le "Prescrizioni generali di Intervento" Art. 22 – Zone residenziali di contenimento-insediamenti residenziali.



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

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

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

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

1.5.2 Art. 22 – Zone residenziali ambiti di completamento del tessuto urbano

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

La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Rc 35%
If 1,5 mc/mq
H max 8,50 m Dc,



De, Ds = art. 9

1.5.3 Art. 23 – Ambiti di Trasformazione Residenziale (trasformazione da ATS ad ATR con variante n.5)

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

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

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

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

ATR2 - Modalità di intervento –	permesso di costruire convenzionato If –
	0,8 mc/mq
H max. -	8,50 mt



- Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.
- ATR3 -** Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato If –
0,8 mc/mq
H max. - 7,50 mt
Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.
- ATR4 -** Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato If –
1,0 mc/mq
H max. - 7,50 mt
Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.
- ATR5 -** Modalità di intervento – piano attuativo If –
1,0 mc/mq
H max. - 7,50 mt
Altre prescrizioni = nell'ambito dell'intervento previsto dovrà essere realizzata la strada di collegamento individuata nel Documento di Piano, a completamento della viabilità esistente.

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



ATR6 - STRALCIATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

ATR7 - STRALCIATO A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

ATR8 - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato If –
1,0 mc/mq
H max. - 7,50 mt
Altre prescrizioni = l'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.

ATR9 - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato
Volume definito 400 mc
H max. - 7,50 mt
Altre prescrizioni = nell'ambito dell'intervento previsto dovrà essere realizzato il parcheggio di uso pubblico individuato nel Documento di Piano.
L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.

ATR10 - Modalità di intervento – permesso di costruire convenzionato If –
0,8 mc/mq
H max. - 7,50 mt



Altre prescrizioni =	contestualmente all'intervento residenziale previsto, dovrà essere realizzato lo standard di parcheggio di uso pubblico indicato nell'elaborato relativo al "Quadro delle Azioni Strategiche di Piano" come ATS13 L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002.
ATR11 - Modalità di intervento –	piano attuativo If –
	1,0 mc/mq
H max. -	8,50 mt
Altre prescrizioni =	contestualmente all'intervento residenziale previsto, dovrà essere ceduto gratuitamente e realizzato lo standard a verde pubblico indicato nell'estratto allegato alla presente variante, che modifica l'elaborato relativo al "Quadro delle azioni strategiche di piano" del documento di piano. L'incidenza paesistica del progetto proposto, dovrà essere valutata ai sensi della DGR 11045/2002. L'intervento sarà opportunamente dotato di sequenze arboree d'alto fusto lungo il perimetro esterno dell'ambito, con funzione di mitigazione degli impatti visivi, paesistici ed ambientali dell'intervento, ad integrazione della struttura verde ecologica prevista per il sistema della naturalità.
PL -	Modalità di intervento
	piano attuativo di iniziativa privata It
	< 1,0 mc/mq
H max.	8,00 mt



Prescrizioni specifiche: realizzazione e cessione nuova strada di accesso al comparto ATR8, realizzazione e cessione dell'area a parcheggi pubblici pari a 1.011 mq, e dell'area a verde pubblico pari a 363 mq.

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

1.5.3.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 11

Riguardo gli ambiti di trasformazione si va a modificare solamente l'ATS (ambito di trasformazione per servizi) n.11, definito nel Documento di Piano dalla istanza n.1, accolta a trasformazione in tessuto urbano di completamento (ATR n.11 ambito di trasformazione residenziale), dunque, si trasforma da ATS 11 ad ATR 11, nelle modalità sotto descritte:

ATR n.11

Destinazione prevista: residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato come indicato dall'articolo 23 del Piano delle Regole precisando che i limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Indice fondiario 1,5 mc/mq
- Parametri edilizi: Rc. 35%

H max max 8,50

Distanza da spazi pubblici mt.5

Distanza da confini privati mt.5

Distanza dagli edifici mt.10



La variante nel suo complesso avrà le seguenti caratteristiche:

Trasformazione ambito ATS11	mq	Indice fondiario	mc
Superficie complessiva	1.902,00		
Di cui			
Superficie privata : residenziale di completamento del tessuto urbano consolidato	1.167,00	1,5	1.750,5
Superficie destinata a: parcheggio pubblico	735,00		
Numero di posti auto	19		

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

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

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



1.6 CAPITOLO III - DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO

1.6.1 Art. 24 - Destinazioni d'uso e norme generali

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

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

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

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

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

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



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

Le attività insalubri di 1ª classe di cui agli elenchi contenuti nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'articolo 216 del R.D. 27.07.1934 n° 1265, non contemplate nell'elenco di cui al precedente comma, sono collocate prioritariamente nelle zone industriali e artigianali previste dal PGT.

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

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



fino alla formale cessazione, con divieto assoluto di incrementare le emissioni in atmosfera.

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

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 50% della Slp fino a un massimo di 170 mq. Per tali alloggi non è obbligatorio rispettare il vincolo di mt. 75,00 dal punto di immissione in atmosfera di cui al capoverso precedente.

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

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

Per le seguenti attività:

- commerciali
- punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate,
- studi professionali
- servizi terziari vari
- attività commerciali di vicinato come previste dal Regolamento regionale per il settore del commercio vigente deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche



realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

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

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

L'esercizio dell'attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 44 DPR. 380/01.

Gli insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

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



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

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

1.6.2 Art. 25 - Insediamenti produttivi esistenti allo stato di fatto

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

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art.24, e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, sopralzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della Slp. Per le aree in cui si è raggiunta la Rc max esistente, esiste la possibilità di incremento "una tantum" fino al 10% dell'esistente mediante presentazione di un progetto esteso all'intera proprietà; per i lotti ineditati sono ammessi interventi di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

Rc = 50%

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

Dc, De, Ds = vedi art. 9

I parcheggi e le zone a verde di uso pubblico devono essere previsti nella misura minima di 1mq./10mq.slp.



In caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento delle aree a parcheggio all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura dell'Amministrazione comunale.

1.6.3 Art. 26 - Piano Cave Provinciale vigente

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

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

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

1.6.4 Art. 27 - Zona produttiva per attività estrattive

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

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

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

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



1.6.5 Art. 28 - Ambiti produttivi di trasformazione

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

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

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

1.7 CAPITOLO IV – SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

1.7.1 Art. 29 - Norme generali

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

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

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

È inoltre vietata la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro, su tutto il territorio comunale. Adeguamenti tecnologici



ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti alla approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.

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

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

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

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

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

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



È inoltre ammessa la recinzione realizzata con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 mt, e dovrà comunque essere rialzata dal terreno per almeno 10 cm, per consentire il passaggio di animali selvatici di piccola taglia, e non dovrà chiudere sentieri montani di uso pubblico. I paletti in ferro o legno potranno essere fissati con plinti in calcestruzzo; la superficie recintata non dovrà superare 1.000 mq dell'area di pertinenza.

È consentita inoltre la realizzazione di manufatti da adibire esclusivamente a deposito-attrezzi, o ricovero legna e/o foglie. Tali manufatti dovranno essere regolarmente autorizzati.

Tali manufatti dovranno rispettare i seguenti requisiti: Sc 4 x 4 mt

H max 2,40 mt per particolari esigenze è ammessa la deroga di Giunta Comunale

D corsi d'acqua 10 mt

Materiali consentiti: legno con manto di copertura in coppi o tegole in cemento tipo Coppo di Grecia antichizzato

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

Disciplina dell'agriturismo

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

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

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:



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

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

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

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

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

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

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

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



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

:

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

Materiali consentiti: legno con manto di copertura in coppi.

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

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

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

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

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

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

In tali zone è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle



mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per filari, siepi naturali, e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

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

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

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

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

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

RE = residenziale

RU = rurale agricola

RC = roccolo

IT = impianto tecnologico

PR = produttivo rurale

AT = insediamenti artigianali esistenti.



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

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

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

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

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

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

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



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

Sono inoltre consentiti i locali tecnici di dimensioni strettamente connesse alla tipologia dell'impianto produttivo principale.

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

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

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



1.7.4 Art.32 - Ambiti di valore agricolo

Definizione

Nelle aree di valore agricolo si definisce la modalità di ricerca e gli strumenti atti alla valorizzazione e incentivazione di nuove potenzialità e promozione di nuove forme di sviluppo settoriale e produttivo, attraverso idee, progetti e azioni che promuovano l'incremento qualitativo delle produzioni.

Obiettivi

L'attenzione per il settore agricolo è mirata a fare perseguire la dotazione di attività e attrezzature che determinano l'innalzamento della qualità ecologica da attivare attraverso la sinergia dei livelli istituzionali e territoriali alla diversa scala con le attività promosse dai soggetti economici.

La funzione d'uso di dette aree attiva la tutela ambientale e paesaggistica che attraverso l'azione antropica del lavoro dedicato influisce positivamente sul consolidamento, la conservazione e l'implementazione della sistemazione idrogeologica, della produzione agricola e di quella zootecnica. Nella fattispecie si intende perseguire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole esistenti e di nuova costituzione, finalizzate alla incentivazione per la conservazione dei prati, dei pascoli, delle colture agrarie, delle aree di pregio ambientale e di elevato valore paesaggistico che nel tempo hanno contribuito con la sistemazione dei profili del terreno a balze la peculiarità delle sistemazioni agrarie del territorio nonché la conservazione e il potenziamento di strutture e infrastrutture al servizio dell'attività agricola.

1.7.4.2 Disciplina degli ambiti di valore agricolo

Interventi prescrittivi

Nelle aree di "valore agricolo" è sempre prescritta la salvaguardia e il rispetto nelle forme di mantenimento e conservazione dei segni orografici, dei terrazzamenti o balze, dei sentieri, della



viabilità agro-silvo-pastorale, delle mulattiere e generalmente di tutti gli elementi che costituiscono il contributo alla definizione e qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Sono sempre consentiti previo opportuna valutazione tecnica ambientale e paesaggistica puntuale gli interventi di tutela e salvaguardia idrogeologica, di riqualificazione forestale e faunistica, di recupero delle strutture esistenti, di recupero e riorganizzazione fondiaria.

Le strutture e le attrezzature che comportano un rilevante impatto ambientale (impianti o manufatti legati al trasporto o produzione di energia come antenne, ripetitori, locali funzionali alla produzione dell'energia e simili) presenti nelle aree di cui al presente articolo 32, si devono valutare con cura e relativamente al loro inserimento ambientale e paesaggistico. devono essere rimosse tutte le situazioni che determinano degrado dei luoghi a causa di abbandono o incuria con deriva di degrado. Gli interventi finalizzati ai ripristini dei luoghi devono prevedere e ogni intervento in variante deve essere finalizzato al miglioramento ambientale e paesaggistico dei luoghi oggetto della trasformazione con rimozione delle strutture fatiscenti e l'approntamento di adeguati interventi di mitigazione e riordino.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i materiali costruttivi, le forme e i caratteri tipologici del contesto entro il quale sono inseriti se di nuova formazione, mentre per gli esistenti, si richiede il rispetto delle caratteristiche storiche e documentarie.

Si richiede l'uso di materiali e tecniche che facciano uso di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione poste a vista, uso di vegetazione, e quando l'impiego ne è consentito dalle condizioni di contesto l'uso di superfici permeabili per la parte dedicata alla pavimentazione.

Interventi consentiti

Per le aree indicate con "ambito di valore agricolo" il Rapporto di copertura massimo consentito per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture produttive è pari al 5% della superficie aziendale disponibile entro i confini del territorio comunale. L'altezza massima degli edifici non deve essere superiore ai 4 metri.



Nelle aree di "valore agricolo" si devono applicare le norme specifiche in materia ed esplicitate dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. con espresso riferimento agli art. 59-60-61.

Il recupero a fini abitativi e/o la destinazione abitativa dei fabbricati in aree di valore agricolo deve essere subordinata alla preliminare verifica di approvvigionamento di acqua potabile che soddisfi il fabbisogno, nonché il sistema degli scarichi conforme alla vigente normativa. Se il trasporto di acqua potabile avviene con trasporto da valle gli edifici potranno essere utilizzati solamente come rifugi temporanei.

Interventi vietati

Negli ambiti di valore agricolo è vietata:

- la distruzione totale o anche la parziale modifica dei profili di balze (terreni gradonati) esistenti, muretti e muri di sostegno in pietra, movimenti di terra non autorizzati, nonché di manufatti di valore storico ambientale e della memoria, depositari della identità locale,
- la edificazione di depositi e stoccaggi di materiali non agricoli, i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e permanente il profilo dei terreni ad eccezione di operazioni strettamente collegate ad opere di recupero ambientale e per usi agricoli, previa richiesta esplicitata agli enti competenti secondo le vigenti norme,
- l'apertura di nuove cave ed impianti di smaltimento dei rifiuti, l'abbattimento delle essenze arboree di alto fusto ad eccezione delle essenze infestanti. Sono consentiti gli abbattimenti di alberature previa apposita istanza presso l'ente forestale.



1.7.5 Art.33 – Misure di salvaguardia idrogeologica

1.7.5.1 Misure di salvaguardia geologica

Le norme riferite alle misure di salvaguardia ecologica sono incluse nello studio geologico a corredo della Variante n.5 del Piano di Governo del Territorio (componente geologica, idrogeologica e sismica) che è parte integrante ed essenziale delle presenti normativa del Piano delle Regole.

1.7.5.2 Misure di salvaguardia idrogeologica

Le disposizioni normative che regolamentano le attività di polizia idraulica lungo il corso del reticolo idrografico di competenza del Comune sono riferite ai sensi della DGR N. 7868/2002 N. 13950/2003 e ss.mm.ii che costituisce parte integrante della presente normativa del Piano delle Regole.

Con i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica approvato da Regione Lombardia (regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017), come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12 del 2005 per il governo del territorio, il regolamento si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi. Nella fattispecie l'Art 6 del Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017 disciplina i contenuti dettagliati per gli interventi soggetti a richiesta di trasformazione urbanistica ed edilizia del Comune.

I principi di invarianza idraulica e idrogeologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e), ed f), del D.P.R. N. 380/2001 che sono: interventi di ristrutturazione edilizia, interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione urbanistica, e tutti gli interventi che comportano la riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione e non alla condizione urbanistica precedente l'intervento, che fosse eventualmente già alterata rispetto alle condizioni di preesistenza al processo di urbanizzazione.



Per gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività, o a comunicazione di inizio lavori asseverata e per simili procedure tecniche di legge atte a consentire la trasformazione urbanistica ed edilizia dei suoli, finalizzate allo sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere il progetto di invarianza idraulica e idrogeologica, a firma di un tecnico abilitato, qualificato e dotato di esperienza nell'esecuzione di valutazioni, stime idrogeologiche e calcoli idraulici. Per tali interventi si rimanda alle prescrizioni dell'articolo 6 del Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017.