

## COMUNE DI ROTA D'IMAGNA (BG)



### Variante N.1 al Piano delle Regole PIANO DELLE REGOLE – Norme tecniche di attuazione

Modificate a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

**TITOLO I****DISPOSIZIONI GENERALI****ART. 1 – IL PIANO DELLE REGOLE CONTENUTI E FINALITA'**

**1** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**2** 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, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**3** Il piano delle regole definisce altresì 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.

**4** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, 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, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

**5** Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**6** Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

## **TITOLO II NORMATIVA GENERALE**

### **ART. 1 BIS - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)**

1. Nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato e nel Tessuto Urbano Marginale possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate, alla ristrutturazione urbanistica e per la eventuale conversione di aree ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

2. Solamente ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 10%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per il tessuto urbano consolidato dal Piano delle Regole, verranno considerati in variante al PGT.

3. Nel caso in cui i PII si attuino nel Tessuto storico architettonico, le distanze dai fabbricati esistenti possono essere soggette a variazione rispetto a quanto previsto all'art. 3, mediante apposite deroghe rilasciate dall'Amministrazione Comunale.

#### *4. Procedura di presentazione*

La procedura di presentazione dei P.I.I. prevede due fasi consequenziali:

4.1 Proposta Preliminare, da sottoporre a verifica di coerenza con gli obiettivi di PGT;

4.2 Proposta Definitiva, da sottoporre ad esame ed approvazione dei competenti Organi comunali, la cui presentazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione.

#### *5. Presentazione Proposta Preliminare*

Il procedimento prevede la presentazione da parte degli interessati di una Proposta Preliminare, al fine di verificarne preliminarmente la coerenza alle linee e ai criteri indicati nel Documento di Piano.

La Proposta Preliminare sarà corredata dalla seguente documentazione:

5.1 inquadramento territoriale e urbano;

5.2 schema planivolumetrico di massima;

5.3 relazione tecnica in cui si evidenzia la finalità del programma, degli aspetti qualitativi e delle finalità anche in rapporto agli indirizzi indicati dall'amministrazione comunale nel PGT ed ai documenti di programmazione sovracomunale;

5.4 relazione economica di massima, con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

#### *6 Presentazione Proposta definitiva*

La Proposta Definitiva, la cui presentazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla comunicazione di approvazione della Proposta Preliminare da parte dell'Amministrazione, sarà corredata dalla seguente documentazione:

6.1 planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) in cui sia evidenziato il comparto oggetto dell'intervento, dei sistemi e dei vincoli ambientali (come individuati dalle vigenti normative), infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di programmi integrati,

contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi e delle infrastrutture specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti;

6.2 planimetria alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi (in scala 1:500 o 1:1.000 o 1:2.000) in cui siano indicate le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali e dei vincoli di qualsiasi natura, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici (direttiva 3.3.1999 della Presidenza del consiglio dei ministri, Dipartimento delle aree urbane);

6.3 sezioni alla scala locale dell'intervento e degli ambiti limitrofi in scala idonea in cui siano evidenziati caratteri morfologici e funzionali; profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;

6.4 stralcio dell'azzonamento del PGT recante l'individuazione dell'ambito compreso nel piano integrato di intervento e l'indicazione delle funzioni, della capacità insediativa ed edificatoria, degli spazi ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico previsti dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate allo strumento urbanistico generale;

6.5 progetto planivolumetrico, in scala 1:500/1:1.000, in cui siano evidenziate per gli spazi edificati, gli spazi liberi e di connessione le componenti tipologiche, per destinazione e funzione, con indicazione dei volumi e delle loro altezze, e morfologiche in rapporto al tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;

6.6 schemi morfologici in idonea scala, atti a dimostrare il principio insediativo e le logiche di relazione tra contesto e intervento;

6.7 progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione disciplinata ai sensi dell'art. 93 della L.r. 12/05;

6.8 documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante; foto aerea in cui sia evidenziata l'area di intervento e quelle limitrofe;

6.9 computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

6.10 tempistica e tempi di realizzazione per singole fasi;

6.11 relazione tecnica in cui sia indicato:

- descrizione degli obiettivi, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione comunale nel Documento di Piano e nei documenti di programmazione sovracomunale;

- dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;

- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;

- analisi degli effetti dell'intervento in relazione al clima acustico ed all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;

- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto viabilistico e traffico indotto dall'intervento, ed indicazione di eventuali misure compensative

- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;

- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità;

6.12 relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;

- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali e le garanzie sui tempi di realizzazione;

6.13 schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato ai sensi dell'art. 96 L.R. 12/05.

#### *7 Procedura di approvazione*

La procedura di approvazione delle proposte di P.I.I. è disciplinata dall'art. 92 e ss. della L.r. 12/05 e s.m.i.

La valutazione della proposta è effettuata sulla base dell'aderenza agli obiettivi e criteri individuati dal Documento di Piano.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di dettare indicazioni di tipo progettuale ed obiettivi specifici con atti della giunta comunale.

### TITOLO III PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

#### ART. 2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

##### Parametri urbanistici

- **Superficie territoriale. (St)**  
La superficie territoriale è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, delle fasce verdi di rispetto ed in definitiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti; Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.
- **Superficie fondiaria. (Sf)**  
Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.  
Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi (rilasciati o esecutivi dalla data di approvazione e piena esecutività del P.G.T.). Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.
- **Indice di fabbricabilità territoriale. (It)**  
L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.
- **Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)**  
L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. Di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.
- **Rapporto di copertura. (Qt)**  
Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie territoriale (St).
- **Rapporto di copertura. (Qf)**  
Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).
- **Distanza minima dalle strade. (Ds)**  
La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.
- **Distanza minima dai confini. (Dc)**  
La distanza minima di un edificio dai confini - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.
- **Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. (De)**  
E' la lunghezza minima, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio dalle pareti degli edifici antistanti. Tale distanza deve essere misurata a quadro e raggio. In caso di misura a raggio la distanza non dovrà mai essere inferiore a mt. 3.00 .

Per le distanze tra pareti entrambe non finestrate all'esterno dei piani attuativi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

- **Ciglio stradale.**

E' 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, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).

- Agli effetti dell'applicazione delle norme del presente Piano per **costruzioni a schiera**, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

- Costruzioni a schiera.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

- Costruzioni a sistema lineare.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

- Costruzioni a blocco isolato.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

- **Tipologie edilizie**

1. Su tutto il Territorio Comunale l'aggregazione di fabbricati a schiera o in linea con alloggi in serie è ammessa nel limite di n° 3 corpi di fabbricato consecutivi in orizzontale o lungo la linea di massima pendenza (edificazione a gradoni) e comunque in estensione non superiore a ml 20,00 di lunghezza.

- **Sc - Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo (piano orizzontale ideale) di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60 e per la parte eccedente a tale limite), dei bow-window, dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti.

Non sono invece computate le proiezioni sul suolo:

- dei volumi completamente interrati o seminterrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, purché ricoperte in percentuale non inferiore al 75% da uno strato di terreno coltivato a prato e/o giardino dello spessore minimo di 30 cm. ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere.
- delle scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, sistemi di isolamento termo-acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili;
- i vani ascensore attinenti a fabbricati preesistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se di nuova installazione;
- Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti e di nuova costruzione, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

- **So - Superficie occupata:** Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati.

- **Sp - Superficie permeabile:** Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di

permeabilità e di filtrazione.

- **Slp – superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra, salvo le aggiunte o esclusioni di cui alle successive precisazioni,

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- Le logge aperte almeno su un lato, i balconi ed i terrazzi aperti, ancorché collegati verticalmente tra loro, balconi rimandanti al costruito di tradizione locale con tipologia a "lobbia" ;
- per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, di nuova costruzione: i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,50  
- per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, esistenti alla data di adozione del P.G.T., i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale ), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,80
- le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
- le superfici relative a spazi accessori e di servizio [così come definiti per analogia dall'art. 3.4.3. comma 1<sup>^</sup> lett. b) e c) Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene o dal D.M. 10.5.1977 quali "S.n.r."] purché di altezza interna non superiore a m 2,40, e non emergenti, oltre la quota di mt. 0,60 in caso di superficie piana e mt. 1,20 se acclive, misurata all'intradosso del solaio di copertura e riferita al piano di spiccato inteso come piano naturale di campagna conseguente a modifiche eseguite in base a regolare autorizzazione e qualora ricompresi all'interno dell'ingombro dell'edificio. Le porzioni esterne all'ingombro dell'edificio fuoriterra devono essere totalmente interrata entro il piano di spiccato, ricoperte con terreno di coltura per uno spessore di almeno 30 cm. per un'estensione di superficie non inferiore al 75% della superficie del solaio di copertura; Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
- I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, compresi quelli definiti in tal senso a termini della L.R. 12/2005;
- Spazi con destinazione a autorimessa, nella misura massima di mq. 1 ogni 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40 entro i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero entro i limiti di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico;
- Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, oltre i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero oltre i limiti minimi di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico, compresi corselli e spazi di manovra, se interrati nei termini di cui al precedente punto e);
- I vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala



- i) Vani ascensore
- j) Le pensiline esterne o in aderenza ai fabbricati, aventi una superficie in pianta non superiore al 15% della superficie coperta del fabbricato;
- k) Gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili, sistemi di isolamento termo – acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili. Viene in ogni caso richiamata la L.R. 20.04.1995, n. 26.
- l) Le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi
- m) I soppalchi con superficie inferiore al 10% della S.l.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie inferiore a 50 mq. per unità immobiliare. Sono computate nella S.l.p. le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 mt.;
- n) Le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc. ).
- o) Le superfici relative a servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;
- p) Le strutture installate (stando, tendoni, coperture tensostatiche o presso statiche, ecc. ) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni e iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo, aventi comunque carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio.
- q) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, e di nuova costruzione, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti NTA, previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio.

La determinazione della slp, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme la slp si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

- **V - Volume:** è la somma dei volumi del fabbricato, fuori ed entro terra, calcolati moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3.00. Qualora l'altezza virtuale superi i mt. 3.30 nelle destinazioni residenziali il volume si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza reale. determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di ml 3,00..  
Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e delle dotazioni standard correlate allo stesso, il volume risulta dalla sommatoria dei prodotti tra la S.l.p. di ogni livello e l'altezza media ponderale di



interpiano;

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

**Slp virtuale:** Superficie risultante dal prodotto tra il volume del fabbricato o generalmente di porzione di corpo edilizio fuori terra e/o di ampliamento rispetto a limitazioni imposte e il parametro "3/5".

**Sagoma dell'edificio:** Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

**Qz – Quota zero:** è costituita dalla media delle quote dei punti intermedi dei lati che costituiscono il fabbricato, riferito al terreno naturale di campagna, o da quello sistemato se a quota più bassa (a seguito di terrazzamento, accesso carrabile, ecc.).

**H - Altezza massima degli edifici:** Per altezza massima della costruzione si intende l'altezza misurata verticalmente compresa fra la quota zero Qz e la quota più alta fra le seguenti:

- a) – intradosso del solaio di copertura orizzontale del vano abitabile più alto;
- b) – nel caso di solaio di copertura inclinato, relativo a vani abitabili, attici e mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'intradosso;
- c) – intradosso dello sporto di gronda, considerato con lo stesso andamento della falda di copertura, nel suo punto di attacco sul lato esterno delle pareti di facciata. Nel caso di edifici con tetto a falde inclinate o timpani, l'altezza sarà determinata dalla media delle altezze di gronda e di colmo del fronte più alto.
- d) - quota media della struttura di copertura del solaio di sottotetto quando l'altezza media ponderale interna per la parte superiore a a mt. 1,50 sia uguale o superiore a mt. 2,10,
- e) limite terminale del parapetto pieno o attico, quando sia superiore alle quote di cui ai punti a) – b) – c) e d);
- f) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travature di supporto dei manufatti di copertura o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete;

Nel caso di edifici contigui o di costruzioni a corpi articolati in senso orizzontale, si misura l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica.

In ogni caso il fronte visibile non deve superare mt. (7,80) dal punto di imposta più basso e senza tener conto della quota finale.

Non sono soggetti al rispetto della H, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e i manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili, serbatoi idrici, totti piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi necessari alla produzione o funzionalità delle opere, vani extracorsa degli ascensori e elevatori, camini, antenne.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

- **Qf e Qt -Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:** sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ).
- **Ut -Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Slp/St = Ut$ ).
- **Uf -Indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ( $Slp/Sf = Uf$ ); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- **Utm – Indice di utilizzazione territoriale minimo:** è il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- **Ds-S, Ds-C, Ds-E - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds-S); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds-C); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E):** sono le distanze minime, misurate a raggio, in proiezione orizzontale, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds-S), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds-C) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità di calcolo delle distanze sono definite dall'art. 3.
- **Parcheggi Privati:**
  1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 e della L. 122/89, nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti (per la quota di sola eccedenza rispetto allo stato di fatto del fabbricato originario ed in assenza di ricostruzione del medesimo), nelle ricostruzioni e nelle ristrutturazioni con opere e/o cambio di destinazioni d'uso comportanti aggravio del carico urbanistico (cambio d'uso con aumento standards ex D.M. 2.4.1968, n. 1444 o aumento delle unità immobiliari), trasformazione ad uso abitativo di locali sottotetto, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (dimensione minima per posto auto mq. 15,00 per nuove costruzioni e mq. 12,50 (mt. 5,00 x 2,50) per le restanti fattispecie;
  2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.
  3. Ove, per dimostrata ragioni tecniche, relativamente alle fattispecie di "ristrutturazione con aumento del carico urbanistico", "ricostruzione" e trasformazione ad uso abitativo di locali sottotetto la realizzazione di parcheggi non risultasse possibile, previa acquisizione di preliminare parere del Comune da rilasciarsi sulla base della salvaguardia degli equilibri urbanistici ed edilizi del comparto, le aree come sopra calcolate potranno in toto o in parte a seconda dei casi, essere in via sostitutiva monetizzate in favore dell'Amministrazione Comunale, sulla base di prezzo unitario al mq. definito dall'Amministrazione Comunale sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
  4. Gli spazi a parcheggio possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
  5. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
  6. Ai fini del rispetto dello standard di cui sopra, gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli ma non quelli necessari alla manovra e per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
  7. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo.
  8. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra), qualora non computati in termini di volume e superficie coperta, devono venire ricoperti con solaio piano e soprastante strato di terreno vegetale con manto erboso (non è ritenuta equivalente la formazione di tappeti erbosi di natura artificiale) in percentuale non inferiore al 75% della superficie medesima. Eventuali deroghe al riguardo potranno

essere concesse in caso utilizzo dell'estradosso dei solai per ulteriori spazi a parcheggio di uso pubblico o privato e/ loro pertinenze funzionali (aree di manovra e accesso).

9. Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrato in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare entità architettonica dell'ambito di intervento.
10. E' comunque vietata la realizzazione di box metallici.

### **Parcheggi di uso pubblico:**

1. negli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione e/o di ampliamento in quota superiore al 20% dell'esistente, di ristrutturazione con aumento del carico urbanistico (cambio d'uso o aumento unità immobiliari), di edifici a destinazione residenziale, debbono essere previsti, oltre agli spazi di cui al punto precedente, appositi spazi a parcheggio privato di uso pubblico direttamente ai margini del lotto e della superficie fondiaria e direttamente a contatto con la sede stradale pubblica o della viabilità di accesso al lotto, in ragione della percentuale minima del 30% dello standard di cui alla L. 122/'89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) e comunque non inferiore a n. 1 posto auto per la prima unità immobiliare ed a n. 0,33 posti auto per ogni unità immobiliare ulteriore (dimensione minima per posto auto convenzionale di mt. 5,00 x 2,50 = mq. 12,50) e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica).
  2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, dovranno essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.
  3. In caso di edifici di interesse collettivo (pubblici, commerciali e per uffici, alberghi e pensioni, attività produttive) tali parcheggi supplementari dovranno essere individuati per quota non inferiore al 50% dello standard a parcheggio privato previsti dallo strumento urbanistico.
  4. Ove, per dimostrata ragioni tecniche, la realizzazione di parcheggi esterni non risultasse possibile, le aree come sopra calcolate potranno essere monetizzate sulla base di prezzo unitario al mq. definito dall'amministrazione Comunale sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
  5. A tale dotazione si potrà derogare in toto o in parte nell'ambito di piani attuativi (A.T.T. e A.T.U.) nei casi di reperimento delle quote standard a parcheggio pubblico previste per legge o dallo strumento urbanistico.
- **Unità edilizia:** edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.
  - **Lotto libero:** si definisce lotto libero l'area priva di alcun tipo di costruzione ed esistente alla data di adozione del PGT di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o D.I.A., nonché caratterizzata a tale data da univoca identificazione planimetrica catastale (Catasto Terreno e/o Catasto Fabbricati) e intestazione notarile oppure risultante sui registri di partita catastali. Ciò indipendentemente da vincoli planovolumetrici espliciti e impliciti imposti per esigenze di preventivi strumenti urbanistici. L'area stessa deve risultare quindi stralciata, sia dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree ad essa contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale, prima della data di adozione del P.G.T..
  - **Area di pertinenza e catasto urbanistico edilizio:** le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza alle costruzioni realizzate. Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, nonché dal catasto urbanistico edilizio. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi o della Slp in occasione del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, relativi agli edifici medesimi, al netto delle aree eventualmente scorporate in precedenza e aventi quindi le caratteristiche di "lotto libero". In mancanza di

documentazione al riguardo (pregressi titoli abilitativi in materia edilizia e urbanistica) si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P.G.T., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme. All'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, il tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza. Il catasto Urbansistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

- **Interpiano:** è la distanza dal piano di calpestio al piano di calpestio del piano sovrastante o all'estradosso dell'ultimo solaio dei locali agibili o comunque conteggiati ai fini della S.l.p.;
- **Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto:** La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici Ut e Uf, corrispondenti ad una determinata superficie (St o Sf), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Eventuali volumi o Slp residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purchè detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente registrato e trascritto e la zona abbia la stessa destinazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole per il lotto cedente (uniformità di tessuto).

### **ART. 3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.**

**1** Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 2

**2** La distanza dalle strade Ds-S deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato dall'Amministrazione Comunale in base al D. Lgs.285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

Le distanze minime Ds-S, Ds-C, Ds-E sono indicate nelle specifiche norme di zona.

**3** Sono consentite distanze Ds-S minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano;
- c) realizzo di autorimesse ai sensi della Legge 122/'89 e s.m.i. con possibilità di deroga superiori al limite ordinario di mt. 3,00 da acquisire previo benestare dell'Amministrazione C. le e, se del caso, dell'Amministrazione Provinciale, in relazione all'importanza e alle caratteristiche planialtimetriche e di andamento della strada confinante;
- d) recupero abitativo vani sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005;

L'Amministrazione Comunale potrà, nell'ambito dei permessi di costruire e denunce di inizio attività, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale per costruzioni e recinzioni che vengono ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché del parcheggio urbano dei mezzi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario che ha edificato in arretramento la propria costruzione l'onere della sistemazione e messa in sicurezza dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso;

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare gli spazi pubblici (strade, piazze e spazi di sosta e parcheggio, ecc.) l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale;

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione

Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**3 bis** Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime  $D_s-S$ , gli spazi pedonali e di parcheggio e di arretramento di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione all'Amministrazione Comunale.

L'autorità amministrativa, su conforme parere della Commissione Paesistica o, se prevista, della Commissione Edilizia, e purché comunque non ostino questioni viabilistiche, igienico sanitarie, paesistico-ambientali e di coordinamento con opere pubbliche di previsione, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) l'estradosso della copertura dei sopraddetti manufatti abbia quota non superiore a quella del piano stradale;
- b) la copertura venga realizzata mediante un solettone in cemento armato idoneo a supportare, a seconda dell'importanza della strada, i carichi civili e/o militari previsti dalle disposizioni di legge in materia di strade aperte al pubblico transito;
- c) eseguire sopra il solettone dei manufatti un idoneo giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone medesimo venga destinato tutto o in parte ad uso pubblico (allargamento sede stradale, marciapiedi, parcheggio, verde attrezzato, ecc. );
- d) rinuncia da parte del richiedente il permesso di costruire, alla richiesta di indennizzabilità, in caso di esproprio, per le opere da eseguire, mediante atto da trasciversi a cura e spese del richiedente stesso, atto che dovrà regolare anche l'uso pubblico dei manufatti in narrativa.

**4** Sono consentite distanze  $D_s-C$  minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata autenticata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II.
- b) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse, possibilmente solo interrata, o in alternativa motivata con tetto a capanna la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,40, la pendenza delle falde non sia inferiore al 35% ed il perimetro delle stesse presenti uno sviluppo complessivo inferiore al 10% del perimetro del lotto e, in quest'ultimo caso, la richiesta sia accompagnata da una scrittura privata autenticata fra i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei RR.II.,
- c) Per le autorimesse interrate è data la possibilità di effettuare il tetto piano ricoperto di terreno coltivo dello sp. Minimo di 40 cm., a condizione che non venga alterato il paesaggio e l'altezza max interna non superi i ml 2,40;
- d) costruzione a confine o a distanza inferiore di mt. 1,50 dal confine e comunque nel rispetto delle norme e distanze minime di codice civile, di autorimesse e/o accessori seminterrati se ed in quanto rapportati alla sovrapposizione del solido con il livello preesistente del terreno (accertato alla data di adozione del P.G.T.), con solaio piano ricoperto da terreno coltivo dello spessore minimo di cm. 40, emergenti dal suolo per un entità non superiore a mt. 1,20 in caso di superficie attive ed a mt. 0,60 con altezza misurata all'intradosso del solaio.
- e) costruzione a confine o a distanza inferiore di mt. 1,50 dal confine di autorimesse e/o accessori seminterrati (ripostigli, volumi tecnici) se ed in quanto rapportati alla sovrapposizione del solido con il livello preesistente del terreno (accertato alla data di adozione del P.G.T.), con solaio piano ricoperto da terreno coltivo dello spessore minimo di cm. 40, emergenti dal suolo per un entità non superiore a mt. 2.40 con altezza misurata all'intradosso del solaio e previo convenzionamento dei confinanti tramite scrittura privata registrata e trascritta in merito all'obbligo di edificazione in aderenza o nel rispetto delle ordinarie distanze tra fabbricati;
- f) nel caso, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- g) nel caso sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta, in misura tale da garantire la distanza minima tra i fabbricati;
- i) nel caso l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

- j) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**5** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele alla sagoma originaria e di ampliamento di organismi edilizi esistenti. Nel caso di ristrutturazione comportante demolizione e fedele ricostruzione, l'Amministrazione comunale potrà imporre arretramenti e riallineamenti dei paramenti e strutture murarie fronteggianti le sedi stradali ed i percorsi pedonali pubblici

**6** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

**7** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

**8** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

**9** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici", isolamento acustico, oppure dal rivestimento con materiali idonei finalizzato al recupero di situazioni di degrado estetico e ambientale.

**10** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds-S, Ds-C), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme. Negli stessi piani attuativi sono ammesse distanze tra gli edifici inferiori a ml. 10,00 solo nel caso di fronti cieche con un minimo di ml 6,00 e comunque non inferiore alla larghezza della porzione della facciata che si fronteggiano.

**11** La distanza minima dei fabbricati dai limiti delle zone pubbliche e d'interesse generale, ad eccezione delle strade (nei casi previsti al comma 3), è stabilita in ml. 5,00.

**12** Non vengono considerati distacchi (Ds-E) i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a mt. 5.00.

**13** La disciplina delle distanze non si applica:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, impianti di sollevamento delle fognature, eccetera);
- b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.);
- c) ai manufatti completamente interrati, i quali possono essere quindi realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- d) alle pensiline e ai box prefabbricati a servizio di strutture di arredo stradale;
- e) ai muri di recinzione inferiori a mt. 3,00 di altezza;

- f) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, strutture temporanee, ecc.;
- g) alle opere di coibentazione termica e acustica delle pareti esterne degli edifici esistenti qualora comportino un ispessimento delle murature non superiore a cm. 15;
- h) opere di rivestimento con materiali idonei finalizzato al recupero di situazioni di degrado estetico e ambientale con ispessimento non superiore a cm. 20;
- i) alla realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., finalizzati al superamento delle barriere architettoniche (in tal caso dovrà comunque essere rispettata la distanza minima tra fabbricati di mt. 3,00 prevista dal Codice Civile);
  - k) alle scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.
  - l) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

**14** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zone Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica.



## **ART. 4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

**1** L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
- Tutte le opere di nuova edificazione devono prevedere contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura, i reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il P.R.R.A., il D. Lgs. 152/2006 e la regolamentazione regionale vigente;

**1 bis** Gli strumenti attuativi devono prevedere l'allocazione degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie nei luoghi e nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme. Nel caso che tali aree non siano individuate dalla cartografia del P.G.T., all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, è consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria tra cui i parcheggi.

**1 ter** Gli strumenti attuativi possono altresì prevedere l'eliminazione totale o parziale di strade esistenti, la cui sede non risulti specificatamente individuata ed azionata dal P.G.T.;

**1 quater** In caso di abbattimento e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti saranno prescritti dall'U.T.C. i necessari interventi di urbanizzazione primaria nonché l'adeguamento almeno della dotazione di parcheggi privati e pubblici che, qualora non reperibili all'interno del perimetro dell'intervento, possono essere individuati su aree esterne e verranno considerati pertinenza degli edifici secondo le norme vigenti;

**1 quinquies** In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati di P.G.T. delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, murature, discontinuità morfologiche, edifici, limiti di zone e fasce di rispetto obbligatorie, ecc.) possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale.

**2** In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del P.G.T., l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

**3** Tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali di servizio, ecc.), ai fini di prevenzione o di tutela della salute pubblica, dovranno prevedere criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

**4** Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., posti su aree destinate dal P.G.T. a servizi, ad impianti pubblici o di interesse pubblico ed aventi, a detta data, una destinazione non ammessa dalle presenti regole sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla demolizione.

**5** A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica oggetto dell'opera, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

**6** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nell'ordine dall'art. 44 commi 3 e 4 della

L.R. 12/2005;

**7** Ove occorra, il titolo abilitativi alla edificazione, quale condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore da definire senza corrispettivo nei casi specifici previsti, dalle normative vigenti, dalle aree in proprietà o in uso pubblico necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## ART .5 DESTINAZIONI D'USO

**1** Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

### **A. Destinazione principale: residenziale**

Residenza

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali , di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso) , comprese quelle ricettive alberghiere (es. alberghi, residence e motel) e ricettive minori di tipo domiciliare (es. case per ferie, case vacanza, pensioni, locande, affittacamere, bed & breakfast, camere ammobiliate, residences); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio che non sia fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive;

### **B. Destinazione principale: produttivo** (attività volte alla produzione e alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi):

industria e artigianato;

officine;

magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;

depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, artigianale di servizio;

### **B1. Destinazione principale: artigianale di servizio** (attività produttiva svolta al servizio diretto

dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede):

in via esemplificativa delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, elettrauto, meccanico, fabbro, carpenteria metallica, falegname, palestre e servizi alla persona.

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, residenziale;

### **C. Destinazione principale: agricola:**

strutture per conduzione del fondo

residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,

attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile

stalle, silos, serre, magazzini, depositi attrezzi e macchinari, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili: residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

#### **D Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:**

per l'istruzione e la formazione;  
 universitari;  
 culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;  
 religiosi;  
 tempo libero, ricreazione, sport;  
 parchi e giardini pubblici;  
 cimiteri;  
 quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla L.R. 30/02;  
 commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli  
 piazze;  
 aree per spettacoli viaggianti  
 isole pedonali e percorsi ciclopedonali;  
 viabilità, mobilità e linee di trasporto;  
 piattaforme e/o piazzole ecologiche;  
 piattaforme per la distribuzione delle merci;  
 servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;  
 servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

#### **E Destinazione principale: commerciale:**

attività di vendita al minuto esercitata in unità funzionali con diverse superfici di vendita;

**2** Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

**3** La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività o certificato di agibilità. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

## **ART. 6 TESSUTI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

**1** Le aree classificate come Tessuto Storico-architettonico di conservazione urbanistica, Tessuto Residenziale Consolidato, sono caratterizzate da prevalente destinazione residenziale. Le NTA individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento.

**2** Salvo specifiche disposizioni il recupero di sottotetti a fini abitativi di cui alla legislazione vigente è limitato agli edifici preesistenti alla data di adozione del PGT.

**3** Per gli altri casi gli interventi di recupero dei sottotetti sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

**4** A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive l'esclusione dalla possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle seguenti parti del territorio, tipologie di edifici o interventi secondo le seguenti casistiche:

- ambiti assoggettati a piani attuativi o piani di recupero, comunque denominati, previsti dal P.G.T.;
- zone ricomprese in classe di fattibilità 4 e definite "Aree geologicamente inedificabili" dallo Studio di Fattibilità geologica allegato al Documento di Piano;

**5.** A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 ter della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive che l'attuazione della possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi venga applicata secondo le prescrizioni sottoriportate in relazione alla suddivisione in tessuti del territorio e alla tipologia degli edifici:

### Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona; (mantenimento stato di fatto). Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente ;

### Tessuto Residenziale Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto Produttivo Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto dei Servizi Consolidato:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto Urbano Marginale:

si escludono gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona. Indipendentemente dalle modalità di computazione del parametro H max, il recupero del sottotetto potrà avvenire qualora non comporti l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze delle falde e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto Agricolo di Conservazione: il recupero sottotetto:

- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 93/1980 il recupero non potrà avvenire se non secondo i disposti e con i requisiti soggettivi previsti ora dal Titolo III della L.R. 11.03.2005, n. 12 e s.m.i..
- per gli edifici esistenti a tale data (07.06.1980) il recupero potrà avvenire solo senza l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e della modifica delle pendenze di falda e venga quindi contenuto all'interno dell'involucro

edilizio esistente.

Per gli edifici rientranti nelle aree e nelle zone di seguito classificate: Tessuto Periurbano; Tessuto di interesse naturalistico; - Aree per attrezzature pubbliche; - Spazi attrezzati per verde pubblico; - Spazi attrezzati per parcheggio; - Zona di rispetto cimiteriale; - Fasce a protezione del nastro stradale – Infrastrutture della viabilità; - Fasce di rispetto stradale; - Zone a vincolo idrogeologico;

il recupero sottotetto non potrà avvenire con l'aumento delle altezze di gronda e di colmo e la modifica della pendenza delle falde.

Si subordinano gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti ricadenti nelle zone T.R.C. e T.P.C. , all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di proprietà e/o diritto di superficie (entro il raggio di 500 mt). Per tutte le altre zone, in alternativa è data la possibilità di monetizzazione.

**6.** Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del cessato Piano di Fabbricazione (11.04.1975), può essere richiesto permesso di costruire per la sistemazione dei volumi tecnici e accessori già esistenti in modo da ricavare locali abitabili, anche mediante aperture esterne di porte e finestre, senza che ciò comporti automaticamente aumento degli indici di massima edificabilità di zona quali If, Qf e H max., purché non siano assolutamente modificate le dimensioni esterne del fabbricato consolidate allo stato di fatto alla data di adozione del p.g.t. ed i volumi ricavati siano conformi alle disposizioni igieniche vigenti. Il rilascio del P. di C. è subordinato al pagamento degli oneri concessori ed eventuali prescrizioni convenzionate con l'Amministrazione.

## **ART .7 TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA**

**1 Caratteri generali:** Il Centro e i Borghi Storici sono, per il loro valore di memoria urbanistica e architettonica, parte rilevante del paesaggio urbano.

Nel PGT sono individuati i perimetri di Centro Storico e Borghi Storici e, all'interno degli stessi, le aree che rivestono carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;

Le aree del Tessuto Storico-Architettonico e gli edifici antichi e di valore testimoniale, ove previsto, ricadono in Zona di Recupero, ai sensi della L.R. 12/2005.

### **2 Area A: Centro storico e Borghi storici;**

Le aree del Tessuto Storico-Architettonico, si caratterizzano per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale. I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro della Città, richiedono specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice al centro e di interscambio.

**3 Destinazioni:** Residenziale, terziario/direzionale/commerciale, per servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali non compatibili e con i seguenti limiti: in assenza di Piano Attuativo, permesso convenzionato, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie, mentre per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di Slp non superiori al 25% di quella già in uso e comunque nel limite max 6 mq solo per adeguamento igienico sanitario. Il nuovo ampliamento dovrà comunque integrarsi con il contesto di riferimento. Inoltre, le medie strutture di vendita, in assenza di Piano Attuativo o di permesso convenzionato, non potranno superare i mq 250 di superficie di vendita.

**4 Modalità d'intervento:** si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L.R. 12/2005. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano;

In particolare per gli edifici costituenti il Borgo Antico oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, sono ammessi, con intervento diretto convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata;

In assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato si potrà effettuare la demolizione con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di piano di recupero.

### **5 Parametri edificatori:**

H: nel caso di trasformazioni o ricostruzioni o recupero del sottotetto: non superiore all'altezza degli edifici storici circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità); se in aderenza ad edifici esistenti non superiore rispetto all'altezza degli stessi;

Uf/Ut: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto nelle successive prescrizioni particolari;

Qf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto nelle successive Prescrizioni particolari;



Ds-S: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano e allineamenti stradali;

Ds-C: m 5, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; negli altri casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni;

Ds-E: m 10, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione non fedele o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico;

## **6 Prescrizioni particolari:**

- per ciascuna unità immobiliare esistente, esclusivamente per motivazioni di adeguamento igienico – sanitario, è ammesso l'ampliamento a tantum di SIp per un massimo di mq. 6,00 indipendentemente dal supero dei parametri Uf e Qf e con possibilità di deroga a Dc e Df in caso convenzione scritta con confinanti. Tali interventi saranno soggetti al parere obbligatorio della Commissione Edilizia al fine di valutarne la compatibilità estetica, tipologica e funzionale rispetto al costruito esistente e se del caso prescrivere interventi correttivi.
- I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali;
- gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili, a meno di piano di ristrutturazione urbanistica o di parziali modifiche planivolumetriche, ai sensi delle presenti norme in presenza di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- la SIp è integrabile con strutture leggere, esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi pedonali e di sosta arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione è vincolante per il mantenimento del manufatto;
- le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate;
- è possibile utilizzare cortili, oltre la SIp consentita, per ampliamento di spazi pubblici o di uso pubblico o per piazzette di distribuzione di altre attività; in tal caso le coperture dovranno presentare parti prevalentemente trasparenti;
- in generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui è previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
- a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- per le ristrutturazioni edilizie, compreso il ripristino filologico, i parcheggi privati dovranno essere in prevalenza interrati, nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte, a verde o a cortile; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici. Per le ristrutturazioni urbanistiche, i parcheggi dovranno essere interrati, salvo parcheggi di servizio;
- sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili (nei limiti dell'involucro edilizio preesistente), ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- I Piani Attuativi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno essere volti alla realizzazione ed utilizzazione di parcheggi.
- Gli interventi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno attenersi alle norme generali di cui all'art. 1 e comunque anche alle seguenti indicazioni:

- per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
  - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
  - gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, sia parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
  - i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
  - gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
  - insegne a bandiere, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
  - le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e assito, devono essere lasciati a vista;
  - le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali in pietra, cotto o tegola di colore grigio ardesia o rosso striata; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata e comunque con tipologia rimandante al costruito di tradizione locale;
  - sono ammessi interventi parziali moderni, formali e per tipo di materiali, qualora riconosciuti, con motivato parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e l'Edilizia, come migliorativi e integrativi dell'architettura dell'edificio.
- Solo per ragioni di inserimento paesaggistico nel contesto architettonico di riferimento e su giudizio preliminare della Commissione Comunale per il Paesaggio e l'Edilizia potranno essere concesse mediante Piano di Recupero o eventualmente titolo edilizio convenzionato nel caso venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero, ampliamenti volumetrici una tantum finalizzati alla realizzazione di sopralzi di corpi di fabbrica interclusi per allinearsi alla quota più alta e valorizzare la vista prospettica del fronte. La richiesta alla Commissione Comunale per il Paesaggio e l'Edilizia dovrà essere corredata da apposita relazione storico-architettonica che in maniera puntiforme esamini la dinamica dell'intervento e valuti le diverse soluzioni possibili al fine di consentire alla Commissione un giudizio obiettivo e che risulti a basso impatto ambientale.
  - Solo per ragioni igienico-sanitarie compatibilmente con le fattibilità geologiche e previa dimostrazione dell'impossibilità alla realizzazione all'interno dell'edificio esistente è consentita, anche senza Piano Attuativo o Intervento diretto Convenzionato, la costruzione di servizi igienici nella misura strettamente necessaria, anche con aumento di volume una tantum, purchè questo non sia superiore a 30,00 mc/unità abitativa, e subordinatamente alla sottoscrizione di un impegno unilaterale, registrato e trascritto a favore del Comune, di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio o di diverse previsioni in sede di formulazione dei previsti strumenti attuativi (con possibilità di deroga delle distanze ordinarie previste dal P.G.T tra fabbricati rispetto ai confini, fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile e/o l'eventuale convenzionamento delle medesime tra privati interessati).
  - Nella aree scoperte, con elevato pregio ambientale è consentita la costruzione di autorimesse private e di locali accessori interrati. Queste operazioni possono avvenire solo mediante permesso di costruire e convenzione apposita. Tale convenzione deve prevedere il mantenimento dei dislivelli stradali e degli spazi liberi attuali, il mantenimento o il ripristino o la formazione di nuovo manto superficiale a protezione della sede stradale in materiale idoneo e compatibile con gli edifici circostanti ed il sedime attuale, il mantenimento dell'uso pubblico e/o della proprietà pubblica sulla superficie esterna.
  - Nel permesso di costruire inerente operazioni in sottosuolo l'Amministrazione comunale può avvalersi della facoltà di rendere pubblica la superficie esterna soprastante, nei casi in cui lo ritenga opportuno.

- Di norma, per gli edifici di riconosciuto valore ambientale, tradizionale, storico, architettonico e tipologico.
  - a) non è ammessa la modifica della sagoma planivolumetrica esistente;
  - b) è vietata la chiusura di logge e porticati (quando presenti) mediante murature di tamponamento);
  - c) le strutture verticali fondamentali (ambito e spina) devono rimanere invariate;
  - d) le strutture orizzontali di norma vanno mantenute nelle posizioni originarie. In tal caso è ammesso il mantenimento delle altezze attuali con un minimo di mt. 2.40;
  - e) è ammesso lo spostamento interno del solaio dalla posizione originaria con una escursione in più o in meno di cm. 20;
  - f) gli spostamenti devono essere mantenuti all'interno dell'involucro della costruzione (muri di ambito e di spina, falde di copertura);
  - g) possono essere realizzate nuove aperture e modificare le esistenti;
  - h) per le coperture è prescritto il mantenimento delle caratteristiche e dei materiali originari (inclinazione delle falde e manto di copertura in piode locali); è consentito il rinforzo delle parti strutturali in legno mediante l'inserimento di elementi in ferro o in cemento armato purchè non in vista.
  - i) Per i muri di cinta individuati nella cartografia è ammessa la creazione di nuove aperture al servizio di lotti non altrimenti accessibili;
  - l) Le parti strutturali e architettoniche significative, purchè originarie, evidenti e/o scoperte durante i lavori (muri, pilastri, volte, loggiati, balconi, scale, gronde, solai dei porticati e delle logge, coperture) devono essere mantenute e restaurate;
  - m) È ammessa la riconversione dei fienili, granai, legnaie e stalle in residenza anche modificandone anche i prospetti. E' fatto obbligo il mantenimento delle caratteristiche fondamentali delle caratteristiche originarie, quali pendenze, e materiali di copertura in pietra dove preesistenti, e in laterizio (coppo) dove preesistenti;
  - n) È fatto obbligo di usare materiali tradizionali nel restauro delle parti esterne ed intonaci tradizionali e zoccolature fino a cm. 80 dal piano stradale;
  - o) Sono ammesse limitate escursioni delle quote di imposta dei colmi e delle gronde dei tetti per ragioni di riallineamento estetico e funzionale, previo parere della Commissione Edilizia e Paesistica;
  - p) Eventuali deroghe ai punti precedenti sono ammesse previo rilascio di parere motivato in tal senso da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio e l'Edilizia;
  - q) Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere demolite, se dette strutture risultino autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade;
  - r) Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza interna libera inferiore a mt. 2,70 ( in quota inferiore ai 600 mt s.l.m.) ed a mt. 2,55 ((in quota ricompresa tra i 600 e i 1000 mt) e/o rapporti illuminanti inferiori alle norme del Regolamento Locale d'Igiene, anche al fine di preservare il più possibile le formetrie esterne ed i connotati tipologici, storici e architettonici del costruito di tradizione esistente, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti N.T.A., con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti , chiedendo al Comune la deroga nelle forme di legge previste purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli artt. 3.1.12. e 3.1.13 del Titolo III del R.L.I..
  - s) Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al pinao terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente R.L.I., senza che ciò comporti superamento dei parametri massimi di altezza e volume;
  - t) E' comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistente o di nuova costruzione;
  - u) Nel caso di interventi di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del gas metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia;

- v) Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere dell'A.S.L. competente, può autorizzare in via eccezionale o prescrivere, opere in deroga al regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie;

## ART. 8 TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

**2 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto a del precedente art 5, comma 1), artigianale di servizio, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

**3 Modalità di intervento:** Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

### **4 Parametri edificatori:**

H : m 7,80

Qf: 30%

Uf : 0,30 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**5 Prescrizioni particolari:** Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La realizzazione delle medie strutture di vendita dovrà comportare anche la contestuale realizzazione di esercizi di vicinato e/o pubblici esercizi di somministrazione e attività paracommerciali, nella misura di almeno il 20% della Ut, in modo da costituire un'unità commerciale di servizio integrata al centro edificato.

### **(\*) 6 Norma speciale per comparto mapp. nn. 235 e 1055/b del Censuario di Rota Fuori.**

Per il comparto edificabile contrassegnato con i mapp. nn. 235 e 1055/b del Censuario di Rota Fuori caratterizzato da edificazione esistente a destinazione turistica – alberghiera acquisita e consolidata ("Hotel Miramonti") è concessa la possibilità di edificazione una tantum e solo in ampliamento rispetto al corpo di fabbrica esistente, di una volumetria aggiuntiva di entità non superiore a mc. 1.000..

Tale ampliamento potrà essere realizzato in unica o duplice soluzione ad esecuzione anche disgiunta

Soluzione n. 1: in aderenza del fronte sud del fabbricato e comunque a quota inferiore al 2<sup>^</sup> sottostrada del fabbricato esistente, nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- H. max mt. 7,50 da calcolarsi sul fronte più alto dell'ampliamento in rapporto alla quota esistente del piano di spiccato;
- per la realizzazione del volume di cui sopra si potrà derogare dall'applicazione dell'indice Qf
- nel caso di dimostrata impossibilità circa il realizzo totale o parziale degli standard a parcheggio privato e pubblico, sarà ammessa la loro monetizzazione;
- per la copertura del volume in ampliamento verrà privilegiato il ricorso alla formazione di prato – giardino sospeso;
- l'edificazione dovrà essere accompagnata da contestuale intervento di stabilizzazione e regolarizzazione del versante anche mediante il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica nonché di ripristino e adeguamento funzionale della confinante strada mulattiera d'uso pubblico già a connessione della Loc. calchera con la Loc. Pendizzo;
- l'intervento di ampliamento in trattazione dovrà essere obbligatoriamente sottoposto al parere vincolante della Commissione Ambientale e, se esistente, della Commissione Edilizia;

- Qualsiasi ipotesi di ampliamento dovrà necessariamente essere supportato da idoneo studio geologico e geomeccanico;

Soluzione n. 2: in aderenza del fronte sud del fabbricato e comunque a quota corrispondente esclusivamente al piano terzo (sopra strada) del fabbricato esistente ed in occupazione totale o parziale dell'esistente terrazzo, ciò nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- mantenimento della quota di imposta falda tetto nel suo punto di congiunzione ideale con la parete perimetrale fronte strada (Via Alle Fonti) a livello non superiore all'attuale;
- mantenimento della quota di imposta del colmo nel suo punto di congiunzione ideale tra gli intradossi di falda del tetto a livello non superiore all'attuale;
- in linea di indirizzo tale volume dovrà essere realizzato al di sotto del prolungamento ideale della falda tetto esistente sul fronte sud. Ulteriori modifiche di sagoma al riguardo potranno essere ammesse limitatamente all'esigenze di rispettare i parametri minimi di agibilità in materia di altezze interne dei locali e aero-illuminazione previsti dal R.L.I. e comunque, subordinatamente al rilascio dell'obbligatorio parere vincolante della Commissione Ambientale e, se esistente, della Commissione Edilizia;
- per la realizzazione del volume di cui sopra si potrà derogare dall'applicazione dell'indice Qf e H max.;
- nel caso di dimostrata impossibilità circa il realizzo totale o parziale degli standard a parcheggio privato e pubblico, sarà ammessa la loro monetizzazione;
- l'intervento di ampliamento in trattazione dovrà essere obbligatoriamente sottoposto al parere vincolante della Commissione Ambientale e, se esistente, della Commissione Edilizia;

A migliore specificazione delle tavole di azzonamento si specifica che l'estensione dell'area T.R.C. in corrispondenza di tale comparto coincide a tutti gli effetti con la sottozona con classe di fattibilità 3 – riporata come allegato 8 scala 1:2.000 alla relazione geologica – “proposta di ripermetrazione della classificazione geologica di un'area posta in prossimità di Via Alle Fonti” redatta in data 28.11.2007 dal Dott. Geol. Mazzoleni Giulio (OGL 1321) e dal Dr. Geol. Incerti Davide (OGL 1322) e assunta quale parte interante e sostanziale del Documento di Piano;

**(\*) 7 Norma speciale per comparto mapp. n. 2754 del Censuario di Rota Fuori.**

Per il comparto di cui al mapp. n. 2754 del Censuario di Rota Fuori, delimitato da specifico ambito perimetro ed individuato come TRC\_01, è prevista la formalizzazione di permesso di costruire convenzionato, subordinatamente alla realizzazione e infrastrutturazione da parte della ditta proprietaria del lotto, della porzione di strada di previsione così come individuata sulle tavole di progetto (per la larghezza mt. 7,00) per il tratto di percorrenza adiacente ai confini ovest e sud del lotto, entro il termine massimo di 120 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avvenuta approvazione della Variante n.1 al PGT. In caso di mancata realizzazione e/o convenzionamento entro tale termine all'area verrà automaticamente attribuita la seguente destinazione: Tessuto Urbano Marginale.

## **ART. 9 TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

**1 Caratteri generali:** Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato interessano aree già edificate e consolidate allo stato di fatto. Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato sono di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione storica e ruolo della città a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

**2 Destinazioni:** Produttivo (industriali/artigianali) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente al precedente art 5, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

### **3 Parametri edificatori:**

H : m 4,00

Qf: 50%

Uf : 0,50 mq/mq.

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

Dotazione minima parcheggi privati: in caso di interventi di recupero o di nuova costruzione mq. 1 ogni 3 mq. di Slp

### **4 Prescrizioni particolari:**

In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali;

Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

In caso di dismissione potrà essere avviata le procedure di Programma Integrato di Intervento o varianti parziali ai sensi della legislazione vigente al momento della presentazione del programma.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.



**ART. 9 BIS TESSUTO ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

1 Caratteri generali: disciplina le zone produttive artigianali che si trovano ubicate nell'ambito di aree a prevalente destinazione residenziale.

2 Destinazioni: Produttivo (attività artigianali compatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona) nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

Funzioni residenziali in misura comunque non superiore al 40% della consistenza volumetrica complessiva.

3 Parametri edificatori:

H : m 7,80

Qf: 40%

Uf : l'ampliamento della volumetria e/o della S.L.P. esistente alla data di adozione del p.g.t. nella misura massima "una tantum" del 20%.

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

Dotazione minima parcheggi privati (per quota produttiva) : in caso di interventi di recupero o di nuova costruzione mq. 1 ogni 3 mq. di Slp

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

## **ART. 10 TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO**

**1 Caratteri generali:** Trattasi di ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Il paesaggio urbano assume l'aspetto di un territorio non finito, che ha perso la propria identità strutturale.

Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano stesso che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate;

**2** In assenza di previsione da parte del Documento di Piano è vietata qualsiasi nuova edificazione.

**3** Per gli edifici esistenti non in contrasto con gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia in caso di fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio di tradizione, oppure anche di ricostruzione per fabbricati senza tali caratteristiche. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.l.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano. Gli ampliamenti una tantum attribuibili a più fabbricati dello stesso complesso edilizio (ricompresi all'interno di un raggio di mt. 50) e ricadenti nel medesimo tessuto urbanistico, possono essere in toto o in parte sommati e utilizzati a favore di uno solo di questi.

E' ammessa la costruzione di autorimesse interrato anche disgiunte, nei termini di cui alla Legge 122/'89 e L.R. 22/'99 oppure la realizzazione di spazi scoperti a parcheggio.

E' ammessa la realizzazione di recinzioni (staccionate e/o semplici reti) esclusivamente nel Tessuto Agricolo Periurbano.

**4 Destinazioni:** Residenziali (di cui al punto a del precedente art 5, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

**5 Parametri edificatori:**

H : mt. 7,80 e, per edifici preesistenti con altezza già superiore a tale entità, non eccedente l'altezza dello stato di fatto.

Parametri da definire di volta in volta dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione intervento ricompreso in Ambito di Trasformazione Urbana eventualmente previsto dal Documento di Piano;

Uf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto per gli ampliamenti una tantum di cui al punto 3;

Qf: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto per gli ampliamenti una tantum di cui al punto 3;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m 10

**6** Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

**7** Nel Tessuto Agricolo Periurbano non è ammessa l'installazione di parchi fotovoltaici, fatta salva la possibilità di installazione pannelli fotovoltaici e/o solari in stretta pertinenza ad edifici esistenti e comunque in correlazione al solo fabbisogno energetico degli stessi

**8** Norma speciale per comparto mapp. nn. 3497; 925; 383; fabbricato rurale mapp. n. 1604 in località Baita.

Per il comparto edificabile contrassegnato con i mapp. nn. 3497, 925 e 383, e per il fabbricato rurale contrassegnato con il mappale n. 1604 in località Baita precedentemente caratterizzato da destinazione ad Ambito di Trasformazione Turistica ATT\_RI02 ed ora delimitato da specifico perimetro ed individuato come TPU\_01 è concesso:

- l'ampliamento una tantum nell'entità di 500 mq. complessivi di superficie lorda pavimentata, comprensiva della s.l.p. ascrivibile al fabbricato esistente mapp. n. 1604, con possibilità di trasferimento del volume in posizione diversa sul lotto e con la condizione che si mantenga la coerenza tipologica e formale tipiche del contesto insediativo, condizionatamente a:

- o preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto da parte della commissione comunale competente;
- o mantenimento in esistenza del fabbricato mapp. n. 1604 quale elemento tipico del costruito di tradizione locale;
- o destinazione ammessa: residenziale.

- edificazione assoggettata a procedimento di permesso di costruire convenzionato (tra proponente e Amministrazione Comunale) in ordine all'esecuzione diretta e/o monetizzazione di standard qualitativo improntato alla manutenzione e/o valorizzazione del sistema eco-museale e del costruito di tradizione locale nel rispetto dell'entità in precedenza riferibile al cessato ATT\_RI02 (valore riferibile a superficie di terreno pari a mq. 461,82 = mq. 2.309,61 x 20%).

**9** Norma speciale per il comparto mapp. nn. 3964; 3966; 3967. Per il comparto di cui ai mapp. nn. 3964,; 3966; 3967 si prevede la definizione di un permesso di costruire convenzionato, permettendo la destinazione residenziale, artigianale o mista residenziale-artigianale, attribuibile alla superficie e volumetrie già insediate sul lotto o di nuova realizzazione sino ad un massimo di mc. 2.650 tutto compreso, con validità condizionata dall'esecuzione di pavimentazione in conglomerato bituminoso della Via Pagliaro, opere murarie (cavidotto interrato, pozzetti, chiusino e fondazioni per pali) preordinate all'estensione dell'impianto di illuminazione pubblica su detta via e formazione griglia di raccolta e deflusso acque meteoriche in corrispondenza dell'accesso carrale a servizio del complesso edilizio esistente, con un termine massimo di quattro mesi dall'esecutività della variante.

## **ART. 11 TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE**

**1** Caratteri generali: Il Tessuto Agricolo di Conservazione comprende le aree destinate all'agricoltura ed è disciplinata sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio e della Valle del Torrente Imagna.

**2** Destinazioni: Agricola (meglio identificata al precedente art. 5), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili (residenziale).

**3** Modalità d'intervento: Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano Attuativo preventivo.

Fatta eccezione degli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole per le quali è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie, gli interventi edilizi nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005. Tali cambi di destinazione d'uso possono essere effettuati a condizione che vengano soddisfatti i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione alla nuova proposta e fatte salve le possibilità di deroghe motivate da

finalità di corretto inserimento estetico ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche originarie e peculiari del patrimonio edilizio con connotazioni architettoniche e tipologiche di tradizione locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.0.0. – Titolo III del R.L.I.

La norma che consente gli interventi connessi al cambio di destinazione d'uso (da rurale a civile abitazione), non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto d'affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione dell'attività agricola preesistente.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

#### **4 Parametri edificatori:**

H = mt. 6,50, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto, comunque ammissibile a priori nell'abito della sagoma preesistente di edifici isolati esistenti ad uso residenziale) e, se inferiori, nel rispetto delle preesistenze in caso di interventi e/o ampliamenti sul patrimonio edilizio soggetto a riconversione d'uso in residenziale o a quanto equiparabile, esclusi silos.

Uf = 0,01 mq/mq per le abitazioni dell'imprenditore agricolo; 0,03 mq/mq per le altre destinazioni; 0,20 mq/mq per le serre; in tutti i casi sono fatti salvi la SIp maggiore esistente alla data di adozione del presente Piano;

Uf = non superiore al 20% della SIp esistente alla data di adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale non legati alla conduzione del fondo o comunque oggetto di cambio d'uso di cui al secondo comma punto 3.

Ds-S = m 20.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di ml 10.00

Ds-C = m 10.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6.00

Ds-E = m 10

#### **5 Prescrizioni particolari:**

Il Tessuto Agricolo assume un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;

- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite

- i rivestimenti esterni

- gli infissi

- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori

- le tinteggiature

- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.);

Pertanto, alla luce di quanto in premessa si specifica che gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:

- e) l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali,

- tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione;
- f) ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, porte finestra, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate, ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale;
  - g) il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.
  - h) nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.
  - i) Gli interventi di sostituzione o rinnovo dovranno riguardare in particolare:
    - . le coperture di forma anomala e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.
    - . gli intonaci a base plastica a nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
    - . i serramenti di finestre e porte finestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;
    - . di contorni in marmo o in granito ovvero di spessore minore di cm. 10.
  - j) le tipologie delle aperture e dei serramenti dovranno adattarsi a quelli tipici del luogo mentre per i materiali è consigliato l'uso di componenti naturali
  - k) tutti gli elementi architettonici, decorativi, scultorei e naturali (quali i parchi privati) che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.
  - l) in ogni intervento, sia esso di manutenzione che di restauro o ristrutturazione, dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne significative quali: porticati, loggiati, volte soffitti, pavimenti, porte, finestre e serramenti esterni, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.
  - m) il titolare della concessione e/o autorizzazione edilizia, il Direttore dei Lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi architettonici e decorativi di interesse per la storia e la cultura locale non dichiarati in sede di progetto, dovranno darne immediato avviso al Sindaco e all'Ufficio Tecnico ed agli altri organi competenti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico.
  - n) in caso di ritrovamenti dovranno essere adottate immediatamente opportune cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, provvedendo da parte del D.LL. alla immediata trasmissione al Sindaco e all'Ufficio Tecnico di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.
  - o) in sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori; in corso d'opera gli stessi dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale con tassativa esclusione di intonaci e colori plastici.
  - p) Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con la conservazione del manto in pietra locale. Nel caso di coperture già prive di manto tradizionale in pietra è consentita anche la realizzazione con materiali diversi che a giudizio del Comune siano comunque in grado di valorizzare adeguatamente la architettura dell'edificio e di integrarsi con l'ambiente circostante. Potranno essere mantenuti i lastricati solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico – ambientali del sito.
  - q) La pavimentazione di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, passaggi privati e cortili dovranno essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei

- materiali tradizionali quali ad esempio, acciottolato, selciato, masselli o lastre di pietra naturale, mattonato in laterizio o pietra naturale ecc.
- r) Tutti i cortili e gli spazi esterni attualmente ineditati non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo né essere utilizzati per la formazione di nuove strade di accesso.
- s) I cortili, che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da elementi estranei all'organismo edilizio, devono essere ripristinati nella loro connotazione originaria.
- t) Negli orti, giardini e parchi esistenti, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito
- u) E' sempre possibile realizzare strutture leggere e aperte per la vegetazione rampicante, comunque di limitate dimensioni.
- v) Solo nel caso in cui l'edificio sia già servito da strade e accessi carrali possono essere ricavati spazi per le autorimesse a diretto ed esclusivo servizio delle abitazioni nei limiti di 1mq./10mc. di costruzione a destinazione residenziale. Essi dovranno di norma essere ricavati a piano terra degli edifici purchè l'intervento sia realizzato nel rispetto dei valori architettonici e ambientali.
- w) In casi eccezionali e adeguatamente motivati e sempre che esistano strade o accessi carrali la realizzazione di autorimesse è consentita nel sottosuolo delle aree esterne alle seguenti condizioni:
- . non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici;
  - . non comportino variazioni di quota del soprassuolo;
  - . mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;
  - . non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;
  - . non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.
- x) Tutte le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche e telefoniche e le apparecchiature complementari esterne, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza, devono essere eliminate o sostituite o comunque non in vista.
- y) Pertanto nelle strutture murarie e nelle pavimentazioni devono essere predisposte le nicchie, le tubazioni e ogni altro accorgimento tecnico atto allo scopo.
- z) Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista.
- aa) Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici recenti devono comunque considerare tutti gli aspetti di inserimento ambientale e di uso delle tipologie di materiale e di architettura locale richiamati ai paragrafi precedenti. Sarà pertanto privilegiato l'utilizzo di materiali di finitura esterna coerenti con il contesto (pietra locale, legno, ferro, intonaci naturali, coperture in coppi e porfiroide di cava locale, ecc.) riutilizzando anche con metodologie moderne i materiali e le tecnologie tradizionali tipiche del luogo. Sono di norma vietati materiali plastici, rivestimenti esterni con piastrellature di qualunque materiale, serramenti e serrande con avvolgibili ed ogni altro elemento che a giudizio del Comune comprometta i caratteri ambientali e paesistici tipici del luogo;
- bb) Di norma non è ammessa la demolizione integrale e ingiustificata dei fabbricati, in situazioni di gravi carenze strutturali, opportunamente documentate e motivate, dovrà essere richiesto preventivo sopralluogo degli uffici comunali prima di qualsiasi tipo di intervento di demolizione;
- cc) Valgono altresì le prerogative riportate all'art. 7, comma 6<sup>a</sup> lettere q), r), s), v);

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari. Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole; tali nuove costruzioni dovranno localizzarsi in prossimità degli edifici agricoli principali (distanza non superiore a m 150, salvo distanze maggiori dettate dal Regolamento d'Igiene), o nei limiti di contenimento della capacità edificatoria eventualmente individuati dagli elaborati grafici di PGT. La necessità di nuove costruzioni ed ampliamenti superiori a mq 400 di SIp dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale.

Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso

Gli allevamenti zootecnici sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 3 t.;
- per gli altri allevamenti (bovini, equini, ovi-caprini) carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 4 t.;
- sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici;

E' consentita l'attività agrituristica nel rispetto della vigente legislazione, statale e regionale, in materia;

Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola e/o non più riconducibili all'attività agricola, sono ammissibili gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale, abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, anche per le finalità di cambio d'uso residenziale, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza demolizione e ricostruzione (qualora appartenenti al costruito di tradizione locale), nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria e/o della S.I.p. legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.

Per quanto riguarda i fabbricati appartenenti al costruito di tradizione locale, in assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato si potrà effettuare la demolizione delle parti pericolanti o staticamente inadeguate con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di piano di recupero.

Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla loro monetizzazione anche totale.

Per detti interventi, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P. 380/2001 e L.R. 12/2005.

La ristrutturazione degli immobili dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Sono altresì ammesse:

- le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con staccionate in legno intossicabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione e senza muretti affioranti, con altezza massima f.t. di mt. 1,20, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno per esigenza di tutela di edifici residenziali delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza;
- Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza. Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.
- la modifica dell'assetto geomorfologico finalizzata alla migliore conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti;
- oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e, se del caso, del Piano di Indirizzo Forestale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità



idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a prillivegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente duplicative e di maggior spreco del territorio;

Sono Consentite anche ai singoli proprietari di appezzamenti agricoli (non imprenditori agricoli a titolo principale), la costruzione una tantum di fabbricati minori per il ricovero di attrezzi agricoli o animali da cortile qualora non sussistano altri edifici utilizzabili per tali funzioni nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. le aree di proprietà non siano inferiori a mq. 2.500 (tremila) con un minimo di mq. 1.000 (mille) per la diretta pertinenza del nuovo fabbricato;
- b. le aree di proprietà di cui al punto a) potranno essere in unico lotto o accorpate a condizione che rientrino tutte nella zona T.A.C.;
- c. la superficie coperta massima sarà pari al 0,003 della Sf per un minimo comunque di mq. 20,00 ed un massimo di mq. 30,00;
- d. l'altezza interna utile non sia superiore a mt. 2,50 e l'altezza interna al colmo non eccedente mt. 3,50;
- e. il fabbricato, in un unico piano potrà essere realizzato sia in interrato che fuori terra;
- f. il fabbricato sarà realizzato in muratura di pietra di cava locale con faccia lavorata a vista (lo spessore esterno delle murature potrà essere detratto ai fini del rispetto dal parametro fissato dal precedente punto b) oppure in legno;
- g. la copertura abbia struttura a due falde (nel caso di emergenza dal suolo) con pendenza non inferiore al 40% in legno a vista e manto di tegole grigio ardesia o in coppi o in lastre di porfiroide di cava locale (beola o ardesia di Valleve o similare);
- h. distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 10,00;
- i. la distanza da altri fabbricati, anche di proprietà mt. 20,00;
- j. relativamente agli accessori adibiti al ricovero di animali da cortile e/o pascolo si rispetti la distanza dalle zone residenziali di P.G.T. o fabbricati a destinazione residenziale di qualsiasi altra zona, non inferiore a mt. 50,00 elevata a mt. 200,00 in caso di allevamento di suini;
- k. non si dia luogo a manomissioni del sito e del contesto ambientale;
- l. venga sottoscritto dal concessionario un atto unilaterale d'obbligo (da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari) che vincoli la destinazione del nuovo fabbricato all'uso quale accessorio agricolo, impegni al ripristino dei siti e faccia divieto di una loro alterazione anche ai tempi successivi;
- m. In caso di preesistenza in sito di altri ricoveri quali baracche, precari o simili non costituirà pregiudizio per il rilascio del permesso di costruire purché il proprietario sottoscriva il proprio impegno alla rimozione dei medesimi contestualmente alla rimozione del nuovo manufatto;
- n. Nel caso il fabbricato accessorio venga utilizzato ai fini del ricovero animali è consentita la realizzazione di recinzioni provvisorie per una superficie massima di mq. 1.000,00 di pertinenza al fabbricato stesso. Tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e dovranno essere realizzate mediante staccionate e/o con paletto in legno e rete metallica di colore verde o semplici fili di ferro tesati con un'altezza massima f.t. di mt. 1,20;

Non sono ammessi:

- Le recinzioni e l'installazione di manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- L'apertura di cave;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- L'installazione di impianti fotovoltaici, fatta salva la possibilità di installazione pannelli fotovoltaici e/o solari in stretta pertinenza ad edifici esistenti e comunque in correlazione al solo fabbisogno energetico degli stessi
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001.

Le mulattiere e i percorsi comunali, vicinali e consorziali, i sentieri, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di occupazione, interruzione, interclusione, alterazione o comunque manomissione senza preventiva autorizzazione

Non è subordinata ad autorizzazione la realizzazione di coperture provvisorie stagionali a protezione delle colture e la posa di rete anti-grandine.

La distanza delle concimaie dalle abitazioni non potrà essere inferiore a mt. 50 come previsto dall'art. 3.10.4 – Titolo III del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Distanza delle stalle dalle abitazioni: dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- 25 mt. dall'abitazione annessa all'azienda agricola, dal nucleo abitativo e dalle case sparse nel caso di ampliamenti di stalle esistenti, purché tale ampliamento avvenga in aderenza alle stalle medesime;
- 50 mt. dalle zone residenziali, commerciali e terziarie previste dal P.G.T. nel caso di allevamenti familiari di modesta dimensioni;
- mt. 150 dalle dalle zone residenziali, commerciali e terziarie previste dal P.G.T. nel caso di allevamenti eccedenti le caratteristiche di cui sopra;

**ART. 12 TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO – PAESISTICO – CORRIDOI ECOLOGICI**

**1** Caratteri generali: le aree ricadenti nel Tessuto di interesse naturalistico-paesistico, sono quelle destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione della copertura vegetale naturale, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

**2** In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

**3** Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano; una fascia lungo le sponde dei torrenti per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale, fatti salvi gli impianti di arboricoltura preesistenti.

**4** Sono ammesse le sole attività zootecniche esistenti compatibili con quanto stabilito dall'art. 11. Le attività zootecniche ricadenti nella zona di cui al presente articolo, dovranno comunque essere orientate verso forme di basso impatto ambientale, che tutelino la risorsa suolo adottando misure idonee per evitare rischi di inquinamento da parte dei reflui zootecnici e dei fanghi di sedimentazione, ai sensi del D. Lgs. 152/2006. Non sono ammessi nuovi impianti di arboricoltura.

**5** I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.

**6** Non è consentita la nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti non adibiti e/o non più riconducibili all'uso agricolo è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie. Per gli stessi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con aumento di volume nei limiti del 20% dell'esistente e con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti, nel rispetto dei presupposti indicati per le zone T.A.C..

Per le strutture agricole esistenti (alla data di adozione del P.G.T.) sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici della L.R.12/2005 garantendo la coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio salvaguardando inoltre le peculiarità del rapporto di questo con il contesto paesistico di riferimento.

Per le residenze agricole (esistenti alla data di adozione del P.G.T.) sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari una tantum non eccedenti il 20% del volume esistente, fatto salvo il rispetto degli indici per la residenza stabiliti dalla Legge. Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento e alla cessione degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla loro monetizzazione anche totale, ciò a discrezione dell'Amministrazione Comunale. Tali cambi di destinazione d'uso possono essere effettuati a condizione che vengano soddisfatti i requisiti previsti dal Regolamento Locale di Igiene in relazione alla nuova proposta e fatte salve le possibilità di deroghe motivate da finalità di corretto inserimento estetico ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche originarie e peculiari del patrimonio edilizio con connotazioni architettoniche e tipologiche di tradizione locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.0.0. – Titolo III del R.L.I.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti (appartenenti al costruito di tradizione storica locale), comportanti demolizione e ricostruzione, dovranno essere assoggettati a preventivo Piano di Recupero. In caso di impossibilità al recupero attestata da perizia statica a firma di tecnico abilitato, l'amministrazione Comunale potrà di volta in volta, sulla base delle specifiche circostanze e della portata dei valori storici, architettonici, tradizionali e paesistici da tutelare, e previa acquisizione di preventivo parere da parte della Commissione Edilizia e, se necessario da parte anche della Commissione per il Paesaggio, autorizzare in toto o in parte la demolizione con fedele ricostruzione derogando dall'obbligo di piano di recupero.

Per gli interventi di riconversione, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, stabilirà le modalità per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P. 380/2001 e L.R. 12/2005.

Valgono comunque gli indirizzi di recupero del patrimonio edilizio di tradizione esplicitati all'articolo precedente. Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

#### **6 bis Parametri edificatori:**

H = nel rispetto delle altezze preesistenti.

Uf = non superiore al 20% della Slp o del Volume esistente per ampliamenti unitari fabbricati adibiti a residenza agricola e nel rispetto degli indici di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. per ampliamento di fabbricati strumentali all'attività agricola.

Ds-S = m 20.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 10.00

Ds-C = m 10.00 , salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 6.00

Ds-E = m 10.00

**7** E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma 6 o per migliorare la conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli e degli eventuali terrazzamenti; sono comunque ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa vigente in materia di livellamenti agrari. Non sono ammesse le bonifiche agrarie.

**8** E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

**9** E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli o comunque previsti in apposita regolamentazione. Oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvopastorale e forestale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e, se del caso, del Piano di Indirizzo Forestale vigente. L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche progettuali di tracciato e caratteristiche strutturali e tipologiche tese a garantire le condizioni di stabilità idrogeologica e di corretto inserimento paesistico – ambientale nonché a privilegiare scelte unitarie e di maggiore e massima fruibilità rispetto a scelte individuali, inutilmente duplicative e di maggior spreco del territorio;

**10** Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con staccionate in legno intossicabili o paletti in legno infissi nel terreno, senza fondazione, con altezza massima f.t. di mt. 1,20, collegati da filo di ferro non spinato (massimo 4 fili) e/o traversi in legno per esigenza di tutela delle aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza;

Le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività

orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità, le stesse dovranno essere strutturalmente caratterizzate dalla facile amovibilità e di durata non eccedente il perdurare delle esigenze transitorie che ne giustificano la presenza.

Tali recinzioni non dovranno comunque interferire e/o ostacolare la fruibilità dei percorsi pedonali esistenti.

**11** Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, presenti in dette zone per la realizzazione di interventi nella zona E agricola di cui al precedente articolo 11 (Tessuto agricolo di conservazione).

**12** Il Tessuto di Interesse Naturalistico assume nel Piano delle Regole un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

**13** Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite

i rivestimenti esterni

gli infissi

le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori

le tinteggiature

valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

**14** La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.);

**15** Valgono altresì le prerogative riportate all'art. 7, comma 6<sup>^</sup> lettere q), r), s), v);

**16** Non sono ammessi:

- L'installazione di recinzioni, manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- L'apertura di cave;
- Il deposito permanente di materiali impropri;
- L'installazione di parchi fotovoltaici, fatta salva la possibilità di installazione pannelli fotovoltaici e/o solari in stretta pertinenza ad edifici esistenti e comunque in correlazione al solo fabbisogno energetico degli stessi
- La realizzazione di serre;
- Insediamenti di industrie insalubri D. Lgs. 334/99, L.R. 19/2001.
- Scavi e reinterri che alterino in senso negativo le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;

## **TITOLO IV**

### **NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

#### **ART .14 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

**1** Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

**2** Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

**3** In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo I.

## **ART .15 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE**

**1** Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- le attività paracommerciali.

**2.** Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione i spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

**3.** Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

**4.** Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

**5.** Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

**6.** Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

**7.** Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

**8.** Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

**9.** Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da

asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili); le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.

**10.** La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150

**11.** Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.



## **ART. 16 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI**

**1** In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SLP (superficie lorda di pavimento), come definita nel Titolo I, art. 2,) della presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.

**2** Per superficie di vendita, ai sensi del D. Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

**3** In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

**4** Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e preconfezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
- l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.

**5** In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

**6** Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della SLP delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.

**7** La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Punto 2, comma 6, della DG R VII/15701/03 (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.

**8** Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.

**9** Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.

**10** Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni

**11** Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:

l'insieme degli esercizi commerciali non presentino i requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni;  
la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;  
l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione) ;  
l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

**12** La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art. 14, e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

**13** Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

**14** Per parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunga nell'insieme le caratteristiche di cui al comma 10, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

**15** Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 14 le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

**16** Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 10, o Parco Commerciale, di cui al comma 14, si ritengono generalmente VIETATE su tutto il territorio Comunale.

**ART . 17 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI**

**1** Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori

- Categoria EV Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
- Categoria MS Medie Strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m q
- Categoria GS Grandi Strutture: esercizi con una superficie superiore a 1.500 m q

**2** Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:

Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.

Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

Misti : esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" nei punti precedenti.

**ART. 18 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI**

**1** All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato solo con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

**2** la realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi i 250 mq, salvo che comunque altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gl'altri casi è obbligatorio il Piano Attuativo.

**ART. 19 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

**1** Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

**2** Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

**3** I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

**4** I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

**5** Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione non superi la Slp di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

**ART. 20 TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI**

**1** In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'art.14 espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

**2** la generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

**3** Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.

**4** le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

## **ART. 21 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME**

**1** La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.

**2** Sono comunque ammessi i subingressi.

**3** L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 14.

**4** Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

## **TITOLO V**

### **NORME TRANSITORIE FINALI**

#### **ART. 22 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI ATTUATIVI IN GENERE VIGENTI.**

**1** Trattasi di Piani di lottizzazione e/o piani attuativi previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati. Le altezze, le distanze, sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale alla quale si rinvia anche per gli altri parametri edilizi.

**2** Tale zona allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verrà considerata Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

#### **ART. 23 – DISTANZE TRA FABBRICATI E DALLE STRADE**

**1** Le trasformazioni non subordinate a strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione ed effettuate nel rispetto delle disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica, comprese quelle di ricostruzione e di nuova costruzione, in quanto interventi puntuali particolareggiatamente disciplinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, non sono tenuti, a norma dell'ultimo periodo del terzo comma dell'art. 9 del Decreto Ministeriale 02.04.1968, n. 1444, al rispetto delle disposizioni relative alle distanze minime tra fabbricati e dalle strade di cui al precedente art. 9 del D.M. n. 1444/1968, ma soltanto al rispetto delle disposizioni relative a tali distanze eventualmente dettate dal presente strumento di pianificazione urbanistica.

#### **ART. 24 – MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLA DISCIPLINA**

**1** Gli Edifici, e gli altri manufatti edilizi, realizzati e/o trasformati, in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione, antecedentemente alla data di adozione del P.G.T., non sono soggetti, nei limiti della loro consistenza volumetrica e superficaria, della loro altezza, della loro sagoma o della loro configurazione od articolazione interna, alle eventuali disposizioni ostatiche alla loro realizzazione e/o trasformazione, stabilite dal presente strumento di pianificazione urbanistica, qualora le stesse non discendano da disposizioni di livello sovracomunale.

**2** Gli edifici e gli altri manufatti edilizi, di cui al comma 1, possono pertanto essere oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove ricorra ogni altra condizione da queste ultime previste. Dei medesimi edifici, ed altri manufatti edilizi, che siano stati oggetto di provvedimenti abilitativi in sanatoria ai sensi delle leggi, ove disposizioni di cui a precedenti articoli non dispongano diversamente, sono successivamente ammissibili esclusivamente le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria.

#### **ART. 25 – AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO**

**1** Per le aree a destinazione pubblica poste in prossimità di insediamenti residenziali che, alla data di adozione del P.G.T., risultino non adeguatamente dotati di parcheggi privati, l'uso delle stessa da parte del proprietario o da parte dell'operatore assegnatario potrà essere condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e/o in cui l'uso per l'urbanizzazione primaria e secondaria sia limitato al suolo ed al soprassuolo; in tal caso la convenzione potrà prevedere che, nel sottosuolo, siano realizzati box o spazi di parcheggio privato da cedere, in proprietà o locazione, al prezzo od al canone determinato in convenzione, esclusivamente ai proprietari o ai residenti in unità funzionali poste in fabbricati



situati a distanza non superiore a 300 mt.; nel caso di cessione in proprietà, il relativo contratto dovrà contenere l'impegno dell'acquirente, anche nell'interesse del Comune, a riservare al box il trattamento delle pertinenze, cosicché gli atti che avessero comunque per oggetto l'unità funzionale dovranno comunque comprendere anche il box, pena la nullità degli atti medesimi; nel caso di locazione, le parti dovranno convenire che il relativo rapporto contrattuale si intenderà risolto ipso jure ove il conduttore trasferisca la propria residenza dall'unità funzionale prossima al box.

#### **ART. 26 SITUAZIONI ESISTENTI DIFFORMI DA QUELLE PREVISTE**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della SIp esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

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

#### **ART. 27 RUDERI**

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta di intervento. L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili fermo restando che i fabbricati o le loro porzioni crollate perdono ogni diritto volumetrico. Potranno essere invece ricostruite porzioni demolite sulla base di provvedimenti ordinatori o coattivi emanati dagli enti competenti per ovviare a pregresse situazioni di pericolo e/o malasanità.

#### **ART. 28 DEROGHE**

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

#### **ART. 29 NORME ABROGATE**

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

## **TITOLO VI**

### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

#### **ART. 30 PREMESSE ALLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Il Piano di Governo del Territorio per la componente geologica:

nel Documento di Piano definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio (art. 8, comma 1, lettera c), nel Piano delle Regole individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate (art. 10, comma 1, lettera d).

Quindi il Piano delle Regole contiene come parti integranti le fasi di sintesi/valutazione e proposta (Carte di Sintesi, dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano e Norme geologiche di Piano), in quanto contribuiscono alla definizione della normativa d'uso del territorio.

Gli elaborati grafici e le norme tecniche di attuazione presenti nel Piano delle Regole hanno i riferimenti negli studi geologici, idrogeologici e sismici presenti nel Documento di Piano di cui fanno parte integrante; devono quindi essere assunti all'interno del Piano di Governo del Territorio (e di sue eventuali varianti) del Comune di Rota d'Imagna, i seguenti studi:

- a) lo studio geologico del territorio a supporto della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 41/97 eseguito dal Dr. Geol. Plebani Fabio di Castelli Calepio (OGL 884) in data "gennaio 2004" e soggetto al favorevole giudizio di conformità da parte della Regione Lombardia – D.G..Territorio e Urbanistica – U.O. Difesa del Territorio – Struttura Geologia per la pianificazione mediante provvedimento rilasciato in data 25.10.2004 – prot. n. Z1.2004.39590;
- b) analisi e valutazione degli effetti sismici di sito, finalizzata alla definizione dell'aspetto sismico nel P.G.T. (ai sensi della d.g.r. n. 8/1566 del 22.12.2005 redatta dal Dr. Geol. Nozza Gianluigi (OGL 984);
- c) relazione geologica – proposta di ripermetrazione della classificazione geologica di un'area posta in prossimità di Via Alle Fonti redatta in data 28.11.2007 dal Dott. Geol. Mazzoleni Giulio (OGL 1321) e dal Dr. Geol. Incerti Davide (OGL 1322);
- d) relazione geologica – proposta di modifica parziale della classe di fattibilità geologica di un'area – terreni al mapp. n. 538 In Loc. Boscospesso redatta in data "dicembre 2007" dal Dott. Geol. Rota Matteo (OGL 1230);
- e) relazione tecnica – osservazione all'istituendo P.G.T. del Comune di Rota d'Imagna redatta in data "Dicembre 2007" dal Dott. Geol. Zuntini Maurizio (OGL 340) e dall'Ing. Losa Claudio (O.Ing. Prov. Di Lecco n. 868);

**ART. 31 CONTENUTI E ELABORATI**

Si intendono parte integrante per presente Piano le Carte di Sintesi e dei Vincoli (ricomposta sulla base dei dati ereditati dal lavoro redatto a firma dr. F. Plebani che ne conserva la paternità), di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano (base redatta a firma dr. Plebani F. aggiornata con la componente sismica redatta a firma del Dr. Nozza G. e con i contributi di cui al precedente articolo lett. c) – d) – e).

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

**ART. 32 CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO**

Le indicazioni seguenti, sono conformi alla zonazione del territorio riportata nella "carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" redatta dall'estensore dello studio geologico dr. Plebani f. nel dicembre 2003 – gennaio 2004 e mantenuta invariata dagli scriventi se non per la presa d'atto dei contributi di cui al precedente articolo lett. c) – d) – e) e per la sovrapposizione di retinature delle aree sulle quali bisogna applicare gli studi sismici in fase progettuale.

A) Nelle aree ricadenti in **Classe I** di fattibilità, per le quali non sono state individuate specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione od alla modifica della destinazione d'uso delle particelle, è possibile qualsiasi tipo di intervento nel rispetto delle norme vigenti.

B) Aree ricadenti in **Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni.**

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

Si ritiene che tutte le aree di Classe "II" sulle quali è prevista una consistente modificazione della destinazione d'uso o la costruzione di nuovi insediamenti, possano essere richieste a giudizio dell'Amministrazione Comunale indagini geologiche-geotecniche con diversi livelli di approfondimento a seconda della situazione local; l'indagine geologica-geotecnica sarà comunque obbligatoria nel caso di P.L., P.I.P., piani urbanistici particolareggiati o attuativi in genere, strade, insediamenti industriali, opere pubbliche.

Tali indagini dovranno evidenziare, sulla base della tipologia d'intervento, i mutui rapporti con la geologia, con la geomorfologia e l'idrogeologia del sito oltre al buon governo delle acque di scorrimento superficiale.

Si dovranno valutare pertanto le interferenze prodotte da eventuali scavi e/o riporti nei confronti della stabilità locale e generale del pendio ed in relazione al grado di permeabilità; dovranno essere opportunamente valutati e dimensionati i sistemi di drenaggio, di raccolta e di smaltimento delle acque superficiali, facendo attenzione ad evitare lo scarico nel sottosuolo di agenti inquinanti.

Le suddette indagini, sulla base dell'entità dell'intervento e a discrezione del professionista incaricato, potranno essere costituite o da una semplice relazione geologica o richiedere specifici approfondimenti geotecnici attraverso l'effettuazione di prove penetrometriche in sito, sondaggi diretti, indagini geofisiche, analisi geostrutturali degli ammassi rocciosi potenzialmente instabili, eccc.; L'area di studio si dovrà estendere per un intorno significativo rispetto all'intervento edificatorio proposto.

In ogni caso, anche per gli interventi di piccola entità, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la relazione geologica se riterrà che l'intervento possa interferire significativamente con edifici vicini o con le condizioni geologiche locali.

In particolare si ritiene opportuno, per la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio, di mantenere una distanza di almeno 10 metri dal ciglio di scarpate morfologiche di qualsiasi origine se classificate in classe 3 ed almeno 20 metri dal ciglio di scarpate in classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di cigli di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es.: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Si sottolinea in particolare che sono realizzabili senza integrazioni di carattere geologico esclusivamente gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, lettere a), b), c).

Per quanto riguarda il territorio comunale di Rota d'Imagna, nella Classe II ricadono tutte quelle aree poco acclivi presenti ai piedi dei versanti, i terrazzi o i crinali dove non si è evidenziata l'esistenza di particolari fenomeni di dissesto in atto; gran parte delle superfici pianeggianti o poco acclivi dei terrazzi morfologici. Per quanto riguarda i versanti ricadono in questa classe tutte quelle zone dove è presente una sottile copertura

detritico – eluviale e substrato con un assetto favorevole dei piani di stratificazione ed un basso grado di fatturazione della roccia.

In definitiva nelle aree di classe II di fattibilità l'edificazione è consentita senza particolari controindicazioni, tuttavia la progettazione relativa a:

- nuove infrastrutture;
  - nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 mq e H = 3 metri e/o che comportino scavi di profondità superiore a 1,5 metri;
  - ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di profondità superiore ad 1,5 metri;
- dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione di gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pasatorale, comportanti scavi e movimenti terra non superiori a 50 mc.

### **C) Aree ricadenti in classe III di fattibilità con consistenti limitazioni.**

La Classe "III" comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno; in essa sono comprese aree acclivi potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e fenomeni alluvionali con trasporto di massa, terreni con scarsa qualità geotecnica o potenziale instabilità, forme di degrado antropico.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto necessariamente subordinato alla realizzazione di indagini dettagliate finalizzate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi specifici di varia natura (geologici, geofisici, idrogeologici, idraulici, ambientali, podologici, ecc.).

Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le necessarie opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione d'indagini mirate all'acquisizione di una maggiore conoscenza geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica dell'area e di un suo immediato intorno. Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato attraverso l'effettuazione di approfonditi studi geologici-geotecnici, idrogeologici e l'esecuzione di campagne geognostiche, prove di laboratorio, verifiche di stabilità, etc. Nel caso di problematiche di tipo idraulico, gli studi saranno necessari non soltanto in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, ma anche dei corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrà valutare la compatibilità dell'intervento edificatorio e la portata massima che esso può avere in relazione alle caratteristiche del sito.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Pur tenendo conto del fatto che sarebbe opportuno limitare nuovi consistenti insediamenti nelle aree appartenenti alla Classe 3, si ribadisce naturalmente che in questo caso le relazioni geologiche e geologico-tecniche andranno eseguite sui nuovi fabbricati singoli e su tutti quegli interventi che presentano un significativo impatto sul territorio (es. viabilità, reti tecnologiche, ecc.)

Anche in questo caso si ritiene opportuno, nel caso della realizzazione di qualsiasi edificio, di mantenere una distanza di sicurezza di almeno 20 metri dal ciglio di scarpate di classe 4.

Nel caso di realizzazione di edifici in prossimità di un ciglio di scarpata si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità della scarpata sottostante che tengano in considerazione l'applicazione del sovraccarico che comporta la realizzazione dell'edificio.

Nel caso che la realizzazione dell'edificio comporti la formazione di un fronte di scavo a monte e/o ai lati (es.: realizzazione di un edificio su un pendio inclinato, esecuzione di box e di locali interrati in fregio a edifici esistenti e magari di vecchia costruzione), si ritiene necessaria la predisposizione di verifiche di stabilità del pendio in relazione alla realizzazione del fronte di scavo previsto. Questo per predisporre un progetto adeguato in merito alle opere di sostegno necessarie evitando così che l'esecuzione di scavi in prossimità di edifici esistenti possano indurre lesioni nelle strutture adiacenti.

Si sottolinea in particolare che sono realizzabili senza integrazioni di carattere geologico esclusivamente gli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31, lettere a), b), c).

Per quanto riguarda il territorio comunale di Rota d'Imagna in Classe IIi ricadono tutti quei versanti da mediante acclivi ad acclivi in terreni sciolti oppure in roccia con assetto sfavorevole dei piani di stratificazione o di fatturazione o che risultano ricoperti da copertura detritico-eluviale spessa dalle caratteristiche geologico-geotecniche scadenti.

Nella classe III ricadono anche le zone di rispetto attorno alle sorgenti utilizzate a scopi idropotabili.

L'estensione e le limitazioni all'uso del territorio in tali aree di rispetto sono definite dalla Circolare 38/SAN/83 della Regione Lombardia e il D.G.R. n. 6/15137 del 27.6.1996 dal D.P.R. del 24/05/1988 n. 236 e dal D.L. 152 del 29 maggio 1999 e dal recente D. Lgs. 258/2000, nonché della D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003.

In definitiva l'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine, per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica o idraulica dell'area e di un suo immediato intorno.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato grazie all'esecuzione di approfonditi studi geologico-geotecnici, mediante campagne geognostiche o significative verifiche idrauliche che dovranno interessare non solo i principali corsi d'acqua, ma anche i corsi d'acqua minori che nel passato hanno manifestato significative forme di dissesto.

Il risultato delle indagini condotte dovrebbe far scaturire la valutazione della fattibilità dell'intervento ovvero l'entità massima dell'intervento, le opere da eseguirsi per una maggior salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto osservazione l'evoluzione dei fenomeni in atto. La classe III comprende aree acclivi potenzialmente o realmente soggette a fenomeni di dissesto idrogeologico come frane di vario tipo e fenomeni alluvionali con trasporto in massa.

Rispetto alle precedenti aree quelle rientranti nella terza classe di fattibilità presentano una maggiore diffusione ed estensione del dissesto e comportano, quasi sempre, la necessità di realizzare opere di difesa idrogeologica o idraulica.

Non sempre queste opere dovranno essere collocate nell'area contrassegnata dalla classe di appartenenza, ma al contrario potranno collocarsi in aree esterne che, nella dinamica geomorfologica, comportano la Manifestazione dell'evento più a valle.

Nelle aree pianeggianti o subpianeggianti rientrano in classe III le aree soggette a fenomeni esondativi o soggette a rischio di inquinamento e/o compromissione delle falde idriche.

La progettazione relativa a:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 20 mq e H = 3 metri e/o che comportino scavi di qualsiasi entità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, con aumento di volume di superiore a 300 mc, che richiedano scavi qualsiasi entità;
- interventi non edificatori realizzati in prossimità dei corsi d'acqua o dei conoidi che comportino la modifica morfologica dello stato originale dei luoghi.

dovrà essere supportata da una relazione geologico-tecnica con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che i risultati contenuti nella relazione geologico-tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, siano ritenuti vincolanti nella misura prospettata.

Si specifica inoltre che per:

Aree ubicate all'interno o in adiacenza a movimenti franosi attivi o quiescenti è necessario definire:

- Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;
- La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;
- La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 29 ottobre 2001 – N° 7/6645 – Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art. 3 della R.L. 41/97, relativamente all'Allegato 2 "Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana in Regione Lombardia".

Aree di interferenza con la dinamica fluviale (corsi d'acqua principali e corsi d'acqua minori) è necessario definire:

- Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;
- La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;
- La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 11 dicembre 2001 – N° 7/7365 – Approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) in campo urbanistico, facendo riferimento al "Metodi di approfondimento" riportato nell'Allegato 2 per i corsi d'acqua principali, mentre utilizzando il "Metodo" riportato sempre nell'Allegato 2 per i corsi d'acqua minori.

Aree ubicate all'interno degli ambiti di conoide (aree di conoide con pericolosità residua) è necessario definire:

- Le caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un intorno significativo;
- La caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un intorno significativo;
- La possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- La possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

N.B. Il metodo di studio da eseguirsi è quello contenuto nel D.G.R. 29 ottobre 2001 – N° 7/6645 – Approvazione direttive per la redazione dello studio geologico ai sensi dell'art. 3 della R.L. 41/97, relativamente all'Allegato 6 "Scheda conidi".

Nelle aree individuate nella classe di fattibilità 3, ricadenti all'interno o poste nelle vicinanze degli elementi morfologici definiti nella carta del rischio con legenda PAI, allegata al presente studio, gli ultimi due punti costituiscono condizione indispensabile al buon esito alla pratica istruttoria di svincolo dell'area. In questi casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche a media e bassa tensione, linee di telecomunicazione e di distribuzione di gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- i interventi di sistemazione idraulico forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro-silvo-pasatorale, comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Sono fatte in ogni caso salve le disposizioni di legge relative al R.D. 523/1904 e L. 36/94.

Per le aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ricadenti in classe di fattibilità 3, si applicano le limitazioni previste ai sensi del D.P.R. 24.05.1998 n. 236, il D.lgs. 152/2006 e le successive integrazioni e modifiche.

Per la classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

**D) Aree ricadenti in Classe IV di fattibilità con gravi limitazioni.**

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d'uso delle particelle.

In queste aree dovrà pertanto essere di norma esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, per i quali saranno consentiti esclusivamente gli interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a), b) e c) della legge 457/1978 e dalle norme contenute nella d.g.r. 7/6645/01. Eventuali opere pubbliche e di interesse collettivo quali acquedotti, strade, fognature, ecc., oltre alle operazioni di manutenzione ed adeguamento di piccole strutture non residenziali di supporto all'attività agricola che non prevedano la presenza continuativa di persone, dovranno essere valutate puntualmente.

A tal fine alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità pubblica, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. In questi casi, sulla base dei risultati emersi dall'indagine dovrà essere elaborato un progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, di trattamento e/o miglioramento dei terreni. Il progetto dovrà tenere conto altresì di un programma di monitoraggio ambientale destinato a verificare gli effetti degli interventi eseguiti in relazione all'entità dell'opera.

Gli interventi di bonifica idraulica o idrogeologica dovranno, ove possibile, essere eseguiti con tecniche di bioingegneria forestale.

Nella classe di fattibilità 4 è consentita la realizzazione di opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza di aree problematiche dal punto di vista idrogeologico.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Tali interventi dovranno essere valutati caso per caso con il supporto di una dettagliata ed approfondita relazione geologico-tecnica che consideri e valuti tutte le problematiche presenti nell'area ed in un suo congruo intorno, supportata da specifiche indagini in sito.

Per le aree di tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti ricadenti in classe di fattibilità 4, si applicano le limitazioni previste ai sensi del D.lgs. 152/2006 e le successive integrazioni e modifiche e della L.R. 23/2006 e le successive integrazioni e modifiche.

Per le aree poste nella fascia di rispetto dei cimiteri, ricadenti in classe di fattibilità 4, si applicano le limitazione previste ai sensi dell'art. 5 del DPR 285/90.



**ART. 33 CARTA DEI VINCOLI E CARTA DEL DISSESTO IDROGEOLOGICO (AREE P.A.I.)**

Per tutto quanto non espressamente citato nelle norme tecniche che regolano la fattibilità geologica per le azioni di piano, in relazione al dissesto idrogeologico, al fine di raggiungere una assoluta forma di tutela occorre fare riferimento alle norme del PAI Art. 9 consultando la carta del dissesto idrogeologico prodotta con analoga legenda PAI secondo quanto indicato nella succitata D.G.R.

Si riporta di seguito l'art. 9 (limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico) interamente stralciato dalle Norme di attuazione del piano per l'assetto idrogeologico (PAI) - autorità di bacino del fiume Po, adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001.

*Articolo 9.*

*Le aree interessate da fenomeni di dissesto per la parte collinare e montana del bacino sono classificate come segue, in relazione alla specifica tipologia dei fenomeni idrogeologici, così come definiti nell'Elaborato 2 del Piano:*

*frane*

- *Fa, aree interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata),*
- *Fq, aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata),*
- *Fs, aree interessate da frane stabilizzate - (pericolosità media o moderata)*

*esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua:*

- *Ee, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata,*
- *Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata,*
- *Eb, aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata trasporto di massa sui conoidi*
- *Ca, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità molto elevata),*
- *Cp, aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte - (pericolosità elevata),*
- *Cn, aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa - (pericolosità media o moderata)*

*valanghe:*

- *Ve, aree di pericolosità elevata o molto elevata,*
  - *Vm, aree di pericolosità media o moderata*
- 2. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:*

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

*3. Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:*

- *gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;*
- *gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale*

- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;

sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D. Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

4. Nelle aree Fs compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

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

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

6. Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;  
il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art.19 bis.

6bis. Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

7. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D.523/1904;
- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

8. Nelle aree Cp, oltre agli interventi di cui al precedente comma 7, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definito alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienicofunzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

9. Nelle aree Cn compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

10. Nelle aree Ve sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni.

11. Nelle aree Vm, oltre agli interventi di cui al precedente comma 10, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art.31 della L.5 agosto 1978, n.457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

*la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente; le opere di protezione dalle valanghe.*

*12. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11 marzo 1988, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.*

### **ART. 34 STUDIO SISMICO**

In relazione agli aspetti di sismicità, con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale, e fornite le normative tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse. Tale Ordinanza è entrata in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005, data coincidente con l'entrata in vigore del d.m. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni", pubblicato sulla G.U. n. 222 del 23 settembre 2005; da allora è in vigore quindi la classificazione sismica del territorio nazionale così come deliberato dalle singole regioni.

La Regione Lombardia, con d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003, ha preso atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata Ordinanza 3274/03. Si è quindi passati dalla precedente classificazione sismica di cui al d.m. 5 marzo 1984 alla attuale.

Il Comune di Rota d'Imagna è classificato in zona sismica 4.

Lo studio ha previsto tutti i tre livelli di approfondimento con grado di dettaglio in ordine crescente: i primi due livelli sono obbligatori in fase di pianificazione, mentre il terzo è obbligatorio in fase di progettazione sia quando con il 2° livello si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di amplificazione, sia per gli scenari di pericolosità sismica locale caratterizzati da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione e contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse. Il livello 3° è obbligatorio anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

Nel caso di Rota d'Imagna le analisi di secondo livello non hanno escluso approfondimenti di terzo livello; tale livello si dovrà quindi applicare, in fase progettuale, ai seguenti scenari:

- qualitativi suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c),
- cedimenti e/o liquefazioni (Z2, non rilevati nel presente studio),
- zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5).

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

#### Effetti di instabilità (Z1)

L'analisi prevede, a seguito della caratterizzazione ed identificazione dei movimenti franosi, la quantificazione della loro instabilità intesa come la valutazione degli indici di stabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche e prevede un approccio di tipo puntuale, finalizzato cioè alla quantificazione della instabilità di singoli movimenti franosi.

Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni sono distinte per tipologia di movimenti franosi, in particolare per i movimenti franosi tipo scivolamenti (rotazionali e traslazionali) possono essere così schematizzate:

individuazione delle sezioni geologiche e geomorfologiche che caratterizzano il corpo franoso, le sue geometrie, gli andamenti delle superfici di scivolamento, dei livelli di falda, finalizzati alla ricostruzione di un modello geologico interpretativo del movimento franoso;

individuazione dei parametri geotecnici necessari all'analisi: il peso di volume ( $\gamma$ ), l'angolo di attrito ( $\Phi$ ) nei suoi valori di picco e residuo e la coesione ( $c$ ) nei suoi valori di picco e residuo (nel caso si adotti il criterio di rottura di Mohr-Coulomb);

individuazione degli accelerogrammi di input nel caso di analisi dinamiche;

analisi numeriche: diversi sono i modelli numerici che possono essere utilizzati per il calcolo della stabilità; tali codici, più o meno semplificati (es. metodo dei conci, metodo ad elementi finiti, ecc.), forniscono la risposta in termini di valori del fattore di sicurezza ( $F_s$ ) in condizioni statiche, in termini di valori del coefficiente di accelerazione orizzontale critica ( $K_c$ ) in condizioni pseudostatiche ed in termini di spostamento atteso in condizioni dinamiche.

L'applicazione dei diversi modelli dipenderà chiaramente dalle condizioni geologiche del sito in analisi e dal tipo di analisi che si intende effettuare.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno i livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame: in particolare i valori del fattore di sicurezza forniscono indicazioni sulla stabilità dell'area considerando un ben preciso stato del sito di analisi non tenendo in conto la contemporanea variazione di alcuni parametri quali contenuto d'acqua e carichi agenti (pioggia, terremoto, azioni antropiche, ecc); il coefficiente di accelerazione orizzontale critica fornisce invece la soglia di accelerazione al suolo superata la quale l'area stabile diviene instabile in occasione di un terremoto; infine lo spostamento atteso fornisce indicazioni e sull'area di influenza del movimento franoso e una misura di quanto l'accadimento di un evento sismico può modificare la situazione esistente.

Per quanto riguarda i movimenti tipo crolli e ribaltamenti le analisi che possono essere effettuate sono di tipo statico e pseudostatico. Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni possono essere così schematizzate:

inquadramento geologico di un intorno significativo in scala 1:10.000 e esecuzione di sezioni geologiche e topografiche in scala 1:10.000;

individuazione dei parametri dell'input sismico (quali valore del picco di accelerazione, valore del picco di velocità);

rilievi geomeccanici per la classificazione degli ammassi rocciosi sorgenti dei distacchi (determinazione delle principali famiglie di discontinuità, prove in sito sugli affioramenti quali martello di Smidth tipo L, pettine di Barton, spessimetro per apertura giunti ecc., prelievo di campioni per esecuzione di Point Load Test e di prove di scivolamento Tilt Test);

identificazione dei principali cinematismi di rottura degli ammassi rocciosi su sezioni tipo e, per situazioni particolarmente significative, analisi di stabilità in condizioni statiche e pseudostatiche di singoli blocchi;

descrizione e rilievo della pista di discesa e della zona di arrivo, rilievo geologico e, ove possibile, statistica dei massi al piede (dimensioni e distribuzione);

costruzione del modello numerico della/e pista/e di discesa e verifiche di caduta massi con vari metodi e statistiche arrivi.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame, in particolare, vengono individuate le possibili piste di discesa, le relative aree di influenza e la statistica degli arrivi.

#### Effetti di cedimenti e/o liquefazioni

L'analisi prevede la valutazione quantitativa delle aree soggette a fenomeni di cedimenti e liquefazioni.

Con il termine liquefazione si indica la situazione nella quale in un terreno saturo non coesivo si possono avere deformazioni permanenti significative o l'annullamento degli sforzi efficaci a causa dell'aumento della pressione interstiziale.

Per il calcolo del potenziale di liquefazione si fa riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura<sup>2,3</sup>.

Anche per il calcolo di possibili cedimenti che possono verificarsi sia in presenza di sabbie sature sia in presenza di sabbie asciutte, si fa riferimento ai risultati di prove in situ, utilizzando procedure note in letteratura.

Effetti di amplificazione morfologica e litologica (non presenti sul territorio di Albino)

L'analisi prevede un approccio di tipo quantitativo e costituisce lo studio di maggior dettaglio, in cui la valutazione della pericolosità sismica locale è effettuata ricorrendo a metodologie che possono essere classificate come strumentali o numeriche.

La metodologia strumentale richiede l'acquisizione di dati strumentali attraverso campagne di registrazione eseguite in sito con l'utilizzo di strumentazioni specifiche, variabili a seconda del parametro di acquisizione scelto (velocimetri ed accelerometri). Le caratteristiche strumentali, il tipo di acquisizione e la disposizione logistica variano in funzione della complessità geologica dell'area di studio, del metodo di elaborazione scelto e del tipo di risultato a cui si vuole pervenire. Le registrazioni eseguite in un'area di studio possono riguardare rumore di fondo (microtremore di origine naturale o artificiale) o eventi sismici di magnitudo variabile; i dati acquisiti devono essere opportunamente selezionati (ripuliti da tutti i disturbi presenti) e qualificati tramite informazioni sismologiche dell'area in esame e permettono di definire la direzionalità del segnale sismico e la geometria della zona sismogenetica-sorgente. Le tracce dei segnali di registrazione devono essere in seguito processate tenendo conto delle diverse condizioni di installazione degli strumenti e delle diverse condizioni di acquisizione dei dati.

Inoltre, nel caso siano utilizzate stazioni equipaggiate con strumentazioni con frequenza propria diversa (caso più frequente) occorre rendere omogenei tra loro i vari segnali attraverso una deconvoluzione per le rispettive risposte spettrali. L'analisi sperimentale può presentare diversi gradi di approfondimento ed affidabilità, in funzione del tipo di strumentazione impiegata, del tipo di elaborazione del dato di registrazione e, soprattutto, in funzione dell'intervallo di tempo dedicato alle misurazioni in sito. I metodi di analisi strumentale più diffusi ed utilizzati sono il metodo di Nakamura (1989)<sup>4</sup> e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981)<sup>5</sup>.

La metodologia numerica consiste nella modellazione di situazioni reali mediante un'appropriata e dettagliata caratterizzazione geometrica e meccanica del sito e nella valutazione della risposta sismica locale tramite codici di calcolo matematico più o meno sofisticati (modelli monodimensionali 1D, bidimensionali 2D e tridimensionali 3D), basati su opportune semplificazioni e riduzioni del problema, necessarie ma comunque di influenza abbastanza trascurabile sul risultato finale. I concetti fondamentali su cui si basano i codici di calcolo numerico riguardano la teoria della propagazione delle onde sismiche nel sottosuolo e la teoria del comportamento non lineare e dissipativo dei terreni in condizioni dinamiche. La valutazione della risposta sismica deve tener conto non solo delle variazioni di ampiezza massima del moto sismico di riferimento, ma anche dell'effetto di filtraggio esercitato su di esso dal terreno, cioè delle modifiche nel contenuto in frequenza.

L'applicazione della metodologia numerica richiede una caratterizzazione geometrica di dettaglio del sottosuolo, tramite rilievi specifici, una caratterizzazione geofisica e una caratterizzazione meccanica, tramite accurate indagini geologiche e geotecniche, in grado di determinare i parametri geotecnici statici e dinamici specifici su campioni indisturbati o comunque di alta qualità e in condizioni tali per cui vengano simulate il meglio possibile le condizioni di sito del terreno durante i terremoti attesi. Perciò viene richiesto un programma di indagini geotecniche specifico, i cui risultati saranno da aggiungere a quelli esistenti (1° e 2° livello). E' inoltre necessaria l'individuazione di uno o più input sismici sotto forma di spettri di risposta e/o di accelerogrammi.

Le analisi strumentali e numeriche rappresentano due approcci diversi per la valutazione quantitativa dell'amplificazione locale; essi sono tra loro coerenti ma presentano le seguenti

2 [www.programgeo.it/FormulaGeo/Liquefazione.html](http://www.programgeo.it/FormulaGeo/Liquefazione.html)

3 Crespellani T., 1991. La liquefazione del terreno in condizioni sismiche. Zanichelli, Bologna, pp 185

4 Nakamura Y., 1989. A method for dynamic characteristics estimation of subsurface using microtremor on the ground surface. QR Railway Tech. Res.

Inst., 30, 1

5 Kanai, K., Tanaka, T., 1961. On Microtremors. VIII, Bull. Earthquake res. Inst., University of Tokyo. Vol. 39

differenze:

l'analisi numerica ha il vantaggio di essere facilmente applicabile con tempi veloci ma ha lo svantaggio di richiedere alti costi di realizzazione, di considerare modelli semplificati della situazione reale (soprattutto per i codici di calcolo 1D e 2D) e di trascurare l'effetto delle onde superficiali, sottostimando gli effetti ad alti periodi; l'analisi strumentale ha il vantaggio di considerare l'effetto della sollecitazione sismica nelle tre dimensioni spaziali ma ha lo svantaggio di considerare eventi di bassa magnitudo, valutando il comportamento dei materiali solo per basse deformazioni in campo elastico, di richiedere, oltre alle analisi sismologiche di registrazione strumentale, analisi geotecniche dinamiche integrative atte a rilevare il comportamento del bedrock sotto sollecitazione, di effettuare le registrazioni per periodi di tempo che dipendono dalla sismicità dell'area e che possono variare da un minimo di 1 mese ad un massimo di 2 anni.

Per compensare i limiti di un metodo con i vantaggi dell'altro è da valutare la possibilità di integrazione delle due metodologie: in questo modo è possibile effettuare un'analisi quantitativa completa che considera sia l'effetto della tridimensionalità del sito sia il comportamento non lineare dei materiali soggetti a sollecitazioni sismiche.

Comportamenti differenziali (Z5)§

Non è necessaria la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (zone Z5), in quanto tale scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

Al fine di poter effettuare le analisi di 3° livello la Regione Lombardia ha predisposto due banche dati:

lo-acc contenente, anche per il comune di Albino, diversi accelerogrammi attesi caratterizzati da due periodi di ritorno (475 e 975 anni);

curve\_lomb.xls contenente i valori del modulo di taglio normalizzato ( $G/G_0$ ) e del rapporto di smorzamento ( $D$ ) in funzione della deformazione ( $\gamma$ ).

- Le note illustrative (§ 2.1.7. Relazione) alla carta della pericolosità sismica locale, impostata su scenari dedotti sulla base dello studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 in sintesi evidenziano:

- l'assoggettamento obbligatorio, in fase di progettazione, all'esecuzione di studi specifici (di 3<sup>o</sup> livello) per le zone che ricadono in categorie di tipo Z1 (fenomeni di instabilità) – Z2 (fenomeni di cedimento o liquefazione) e Z5 (comportamenti differenziali);
- le zone Z3 (potenziale amplificazione morfologica) e Z4 (potenziale amplificazione litologica), sono candidate all'esecuzione di procedure di 2<sup>o</sup> livello;
- le zone Z3 e Z4, stante la ricadenza del Comune di Rota d'Imagna in zona sismica 4, non sono sottoposte sistematicamente ad indagini di 2<sup>o</sup> livello se non per gli edifici definiti strategici secondo gli indirizzi dettati dalla Regione Lombardia;

Le note illustrative (§ 2.2.9. Relazione) alla carta dei fattori di amplificazione  $F_a$ , quest'ultima predisposta anche con sovrapposizione con la carta della fattibilità in sintesi evidenziano:

- l'edificazione di edifici strategici in zone non colorate (con esclusione di quelle che richiedono direttamente il passaggio agli studi di 3<sup>o</sup> livello) dovrebbero, richiedere l'applicazione della procedura di 2<sup>o</sup> livello per verificare se la normativa nazionale è in grado di garantire un adeguato livello di protezione. In alternativa sarà possibile progettare in queste aree utilizzando i parametri della categoria sismica superiore (nel caso in esame la categoria 3).
- Per nessuna delle aree investigate con procedure di 2<sup>o</sup> livello il grado di protezione offerto dall'applicazione della vigente normativa sismica è in grado di tenere conto degli effetti di amplificazione locale. Ciò impone il ricorso agli studi di 3<sup>o</sup> livello o l'impiego dei parametri della categoria superiore (la 3<sup>o</sup>).



**ART. 35 RETICOLO IDRICO MINORE**

Ai sensi della D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868, come modificata dalla d.g.r. 01.08.2003, n. 13950 l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad evidenziare il reticolo idrico minore nello Studio Geologico recepito dal P.G.T. (Tav. "B02 – analisi geomorfologia del territorio – Vincoli" e Tav. "C02 – Analisi del paesaggio ambientale e storico culturale – Tutela vegetazionale e idrica").

Considerato che comunque lo studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, al fine di essere recepito a tutti gli effetti quale strumento integrativo dello strumento urbanistico, deve essere preventivamente sottoposto alla Regione Lombardia – Sede Territoriale Regionale di Bergamo per l'espressione di parere vincolante, fino a tale data, sulle acque pubbliche, così come definite dalla Legge 05.01.1994, n. 36 e relativo regolamento, valgono le disposizioni:

- della Legge 2248/1865 allegato F;
- del R.D. 25.07.1904, n. 523 per i corsi d'acqua e le acque pubbliche in genere;
- dell'art. 41 D. Lgs. 152/99 confermate dall'art. 115 D. Lgs. 152/2006;
- dalle norme di attuazione del P.A.I.;
- dalla Legge 37/1994;
- dal R.D.L. 1338/1936 e ss.mm.ii.;
- dd.gg.rr. 7868/2002 e 13.950/2003;