



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Campodolcino



Provincia di Sondrio



- APPROVATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° 45 del 12.12.2013

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 52 del 14.04.2014

Approvato dal C.C. con delibera

n° 09 del 22.05.2014

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa:						allegato:	C ₂
439/CH							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Dicembre '13	ADOZIONE	SM	SM	SM	0	
COPERTINE	Maggio '14	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1	

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE**TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 3**

Art. 1 – Il Piano delle Regole	3
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche	3
Art. 3 – Permesso di costruire in deroga - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico	3
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici	3
Art. 5 - Parcheggi	8
Art. 6 - Tutela del verde.	9
Art. 7 – Destinazioni d’uso	9

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10

Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole	10
Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo	10
Art. 10 – Intervento Edilizio diretto	11
Art. 11 – Zone di recupero	11
Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi	11
Art. 13 – Programmi integrati di intervento	12
Art. 14 – Utilizzazione degli indici	12
Art. 15 – Diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione	12
Art. 16 – Asservimento dell'area impegnata.	12

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO 13

Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline	13
Art. 17 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	13
Art. 18- Immobili assoggettati a tutela	14
Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	15
Art. 19 – NA - Nucleo di antica formazione.	15
Art. 20 – NR - Nucleo rurale	20
Art. 21 – T1 - Tessuto urbano di completamento	22
Art. 22 – T2 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia	24
Art. 23 – T3 - Tessuto artigianale esistente e di completamento	26
Art. 24 – T4 –Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento	28
Art. 25 – T5 -Tessuto alberghiero esistente e di completamento	30
Art. 26 – T6 - Tessuto tecnologico	32
Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	33
Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune	34
Art. 29 – ST3 - Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci	35
Art. 30 – AG - Aree agricole di versante	36
Art. 31 – RC - Rispetto cimiteriale	40
Art. 32 – NF – Naturalità Fluviale	41
Art. 33 – VU – Verde urbano	42

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 44

Capo 1 – Norme paesaggio	44
Art. 34 – Norma generale sul paesaggio	44
Art. 35 - Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico	44
Art. 36 - Caratteristiche estetiche degli edifici	45
Art. 37 – Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità	45
Art. 38 – Aree destinate alla pratica dello sci	46
Art. 39 – Circolazione delle motoslitte	46
Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico	47
Art. 40 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica	47
Art. 41 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione	47
Art. 42 – Piano di sviluppo aziendale	47
Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale	48
Art. 43 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	48
Art. 44 – Arretramento dei fabbricati esistenti lungo le strade	48

Art. 45 – Piani attuativi vigenti	48
Art. 46 – Fabbricati in disfacimento	49
Art. 47 – Recinzioni	49
Art. 48 – Magazzini interrati	49
Art. 49 – Barriere Architettoniche	49
Art. 50 – Autorimesse private	50
Art. 51 – Fabbricati accessori	50
Art. 51 bis – Cartellonistica stradale	50
Capo 4 – Attività commerciali	51
Art. 52 – Definizione delle attività commerciali	51
Art. 53 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali	51
Art. 54 – Localizzazione delle attività commerciali	51
Art. 55– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali	52
Capo 5 – Norme finali	52
Art. 56 – Norme finali	52

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 – Permesso di costruire in deroga - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità ed i contenuti dei cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere e ricettive sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea subordinata dal P.G.T. a piano attuativo. Essa comprende le aree fondiarie edificabili, le aree per l'urbanizzazione primaria non previste dal P.G.T. e le aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere all'interno del piano attuativo.

Non concorrono a formare la superficie territoriale le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie già destinati dal Piano vigente ad uso pubblico.

4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)

Per superficie fondiaria si intende la superficie dell'area a destinazione omogenea destinata all'edificazione e relative pertinenze per interventi edilizi diretti.

Non concorrono a formare la superficie fondiaria le aree e gli spazi per le infrastrutture primarie e secondarie già destinati dal P.G.T. ad uso pubblico.

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

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e successive modificazioni e integrazioni.

4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie territoriale (St).

4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (SF).

4.9 - S.I.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq.)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie.

a) Edilizia Residenziale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici, degli eventuali piani interrati, soppalchi e sottotetti.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali;
- i portici, le logge, i balconi di sporgenza non superiore ai 2 mt, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 20% della superficie coperta del fabbricato, calcolata escludendo i portici. I portici con passaggio pubblico sono esclusi dal computo della slp anche se superiori a 2 mt.
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m. 1,00, destinati ad autorimesse e parcheggi privati con le relative aree di manovra e di accesso o, a vani aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,20, purché collocati sotto il sedime del fabbricato;
- le rampe e le aree di manovra e di accesso alle autorimesse private;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;

b) Edilizie non residenziali, commerciale, direzionale e turistica.

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.I.p.), stabiliti al precedente comma, si applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00 purché sotto il sedime del fabbricato.
- per gli edifici a destinazione alberghiera non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento, tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

c) Edilizia industriale, artigianale e rurale.

E' la somma delle superfici dei singoli piani, anche se interrati o seminterrati, dove è prevista la presenza temporanea di persone, compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici degli eventuali soppalchi.

Deve essere compresa nella S.l.p. anche la superficie a P.T. per l'alloggiamento degli impianti di servizio e la superficie coperta di spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione;
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 1,00 purché sotto il sedime del fabbricato.

d) Quota di riferimento delle nuove costruzioni

Per gli interventi relativi alle nuove costruzioni da realizzare in ambiti già urbanizzati, dove precedenti interventi hanno definito la "quota 0 di riferimento" (quota dell'intradosso del piano terra) rispetto alla viabilità principale o comunque con consistenti modifiche del terreno naturale, è facoltà della proprietà richiedere di attestare la costruzione in relazione alle preesistenze, per permettere un migliore inserimento paesistico ed un corretto rapporto tra edifici contermini.

Il progetto deve essere corredato da un rilievo plani-altimetrico dell'area di intervento e del contesto circostante che consente di definire una corretta quota di riferimento che sarà vagliata e approvata dal responsabile del servizio.

4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte (logge e balconi), e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura

Rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4.12 - Indice di saturazione del lotto

Rapporto percentuale tra la superficie coperta comprendente anche il sedime dei piani interrati e la superficie fondiaria (Sf).

4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore

convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)

E' la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano o la media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o con soffitto inclinato o a mansarda.

Nel caso dei tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso dell'assito interno.

Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici, con esclusione di balconi, di sporti di gronda e porticati aperti aventi uno sporto massimo di m. 2,00. Non sono considerati al fine del calcolo della distanza negli interventi su fabbricati esistenti, i volumi realizzati ai sensi della legge regionale 28/12/2007 n°33.

4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino al confine delle pareti perimetrali del fabbricato e il confine stesso (misura radiale) con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata, volti ad ottenere le seguenti concessioni:

- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo di realizzare un unico edificio;
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza del confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra a costruire a distanza maggiore, affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona contenute nelle Norme Tecniche.

Le strutture interrato possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici; per questi ultimi, la Giunta Comunale, per particolari esigenze, può derogare dalla distanza minima dai confini prevista dalle specifiche norme di zona.

4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.)

Si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e del ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di ml. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili); le distanze dal ciglio stradale, come sopra precisato, sono stabilite per ogni singola zona ai sensi del D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

4.18 - Comparti edificatori

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.

Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

4.19 Piano di campagna

E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

4.20 Aree a parcheggio – Posto auto

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 18.00. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente superficie minima pari a mq. 18.00 e larghezza minima m. 3, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 6.

4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, utilizzate in conformità alle prescrizioni del P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non asservite come sopra agli edifici esistenti.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo all'edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova costruzione dovrà comunque assicurare una superficie scoperta e drenante, sistemata a verde e da individuarsi preventivamente sulle tavole progettuali. Tale area non dovrà essere adibita a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e non dovrà essere inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 20% per le zone destinate ad insediamenti produttivi e commerciali.

Per i piani attuativi il computo della superficie drenante e scoperta deve essere effettuato con riferimento all'intera area interessata; la copertura pari a 1 mt di terra posta sopra i solai interrati delle autorimesse costituisce superficie drenante.

4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti.

In applicazione degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 è consentito il recupero dei sottotetti nel territorio del comune di Campodolcino, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero all'interno della sagoma del fabbricato sono sempre consentiti, purchè non comportino sovrizzo del tetto.
- nelle zone NA il recupero è consentito a condizione che non si modifichino le altezze complessive degli edifici
- negli altri ambiti il recupero dei sottotetti è consentito purché i fabbricati sovrizzati non superino i 3 piani dopo l'intervento.
- gli interventi devono limitare la costruzione di abbaini privilegiando soluzioni architettoniche tradizionali, di limitate dimensioni, finalizzate al raggiungimento dei rapporti aero-illuminanti, proporzionate rispetto alla tipologia del tetto ed alla dimensione del fabbricato, escludendo abbaini che occupano porzioni importanti delle falde.

4.23 - Prescrizioni generali.

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo tacheometrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituenti pertinenza.

I criteri indicati per la determinazione della superficie lorda di pavimento e del volume sono da applicare anche per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e della superficie delle aree da riservare all'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.

La superficie risultante dalla differenza tra il rapporto di copertura ammissibile e l'indice di saturazione del lotto dovrà essere interrata, rispetto al profilo sia naturale che sistemato del terreno, di almeno 50 cm. al fine di ricoprire la struttura con riporto di terra coltivabile.

Art. 5 - Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) e ristrutturazione devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.; gli interventi devono inoltre disporre di un minimo di un posto auto di fruizione pubblica per ogni 2 unità immobiliari, di norma lungo le strade comunali o con localizzazione comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In ogni intervento di cui sopra con esclusione degli ampliamenti, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che dei suddetti spazi a parcheggio, di un'autorimessa privata per ogni alloggio, asservita all'alloggio stesso ai sensi della legge 122/89. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Nelle Zone T1 T2 T3 qualora non sia possibile recuperare tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere reperiti in altre aree purché situate nella frazione in cui si colloca l'intervento, oppure monetizzati.

5.2 - Edilizia non residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- Insediamenti direzionali ed uffici: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 di fruizione pubblica.
- Zone commerciali: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere di fruizione pubblica in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.
- Alberghi e pensioni: 1 mq. ogni 10 mc. di fruizione pubblica in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale, oltre a 1 posto auto ogni camera.
- Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili: 1 mq. ogni mq di costruzione, di cui almeno l'80% di fruizione pubblica in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Zone industriali o artigianali: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Art. 6 - Tutela del verde.

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitarne al massimo l'abbattimento; esso dovrà essere concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero ogni 150 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere intatto l'impianto paesaggistico dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza di piante di alto fusto ed il progetto relativo alle sistemazioni esterne definitive dal quale risulti la posizione delle alberature ed il tipo di essenza.

Art. 7 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del Piano delle Regole.

In attuazione alla legge regionale 11/03/2005 n. 12 art. 10.3.f negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole

Il piano delle regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del piano delle regole indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del Piano delle Regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il piano delle regole ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

I piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale sono:

- *Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.)*, di cui all'art. 13 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.)*, di cui alla Legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.)* di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865.
- *Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.)*, di cui alla Legge 457/78 art 28.
- *Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.)* previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/42 , penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 -disciplina dei programmi integrati di intervento.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.
- *Programmi integrati di intervento* di cui all'art. 16 della legge 17.02.92 n. 179 e dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 -disciplina dei programmi integrati di intervento

Le modalità di approvazione dei piani attuativi e delle loro varianti è stabilita dall'art, 14 della L.R. 12/2005.

I piani attuativi conformi alla previsione degli atti di PGT sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio comunale quando la volumetria complessiva non supera i 5000 mc.

Art. 10 – Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente quali il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio attività la Segnalazione certificata di inizio di attività .

Il Regolamento edilizio disciplina le modalità di presentazione delle pratiche edilizie e le modalità operative di compilazione dei progetti, nonché le attività previste dall'art. 28 della l.r. 12/2005.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 11 – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-T1-T2-T4-VU-AG.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del Piano delle Regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.

Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli delle NORME TECNICHE relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con gli uffici Enel, TELECOM, o altri gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 13 – Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 e dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 -disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 14 – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; sono fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri; salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. 15 – Diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione

In applicazione dell'art.11 della legge 12/2005 e dell'art. 3 delle Disposizioni normative del Documento di Piano, il Piano delle regole definisce le modalità di utilizzazione dei diritti edificatori derivanti dal sistema di compensazione, perequazione, incentivazione.

Le disposizioni contenute negli articoli della presente normativa, nelle diverse zone, precisano le modalità di applicazione e di utilizzo dei diritti edificatori.

Art. 16 – Asservimento dell'area impegnata.

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere ineditata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "*non aedificandi*". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline

Art. 17 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole individua gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina ed in particolare gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree per le attrezzature pubbliche identificate dal piano dei servizi, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Nelle tavole grafiche sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati e tutti i vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T1 Tessuto urbano di completamento
- T2 Tessuto urbano a bassa densità edilizia
- T3 Tessuto artigianale esistente e di completamento
- T4 Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento
- T5 Tessuto alberghiero esistente e di completamento
- T6 Tessuto tecnologico
- VU Verde urbano
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci

16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola


- AG Aree agricole di versante

16.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale
- NF Naturalità fluviale

Art. 18- Immobili assoggettati a tutela

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le modalità di intervento individuate nella legislazione nazionale.

Le tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi individuano inoltre con la simbologia  i seguenti beni non assoggettati a specifico vincolo ma meritevoli di tutela:

- Chiesa di S.Giovanni Battista
- Chiesa di S.Gregorio Portarezza
- Chiesa di S.Rocco a Fraciscio
- Santuario di Nostra Signora d'Europa a Motta
- Chiesetta di S.Sisto
- Campanile di S.Sisto
- Chiesetta sull'altura a Gualdera
- Chiesa di S.Filippo Neri a Starleggia
- Palaz nella frazione Corti
- Casa natale di S.Luigi Guanella Fraciscio
- Cà Bardassa a Fraciscio
- Ponte "romano" frazione acero.
- Chiesa di S.Ermagora a Motta
- Canonica di S.Sisto
- Chiesetta di Splughetta
- Cappella al Crotto S.Antonio
- Chiesetta di prestone
- Centrale idroelettrica di Prestone
- Chjè Redonda de Chjè Turnitd Starleggia
- Campanile di S.Sisto

I beni di interesse culturale sopra elencati, costituiscono parte del patrimonio culturale e storico del Comune e sono soggetti a tutela. Gli interventi sono orientati al restauro ed alla conservazione delle caratteristiche storiche ed architettoniche.

Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 19 – NA - Nucleo di antica formazione.

SIMBOLOGIA DI ZONA



NA_Nucleo di antica formazione

Ambito dei centri storici del comune

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE ed è assimilata alle zone A del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PGT

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente
Rapporto di copertura	=	Preesistente
Altezza massima	=	Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Un innalzamento della quota del tetto potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti tecnologici (isolazione struttura del tetto) per un massimo di cm 40, purché ciò avvenga in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*

- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Permesso di costruire o titolo equivalente |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato
- Piano di recupero. |

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.

7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nella tavola di progetto 2C.

7.1 CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento **interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguirsi con Permesso di Costruire o Denuncia inizio Attività (DIA), sono quelle previste all'art. 27 punto c) della L.R. 12 /2005.

La destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con la tipologia edilizia esistente.

7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1 - Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, o con la tipologia del "carden", anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m. (se esistenti anche misure superiori), manto di coperture in "piotte locali"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno ed in colore naturale.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno ed eventuale restauro con materiali simili agli originali.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,10 ed una altezza minima di mt. 1,50 senza sovrizzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari e la realizzazione di tetti "a pozzo".
- 7 - Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente.

7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti **che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali, costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.**

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1 - Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture.
- 2 - Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piotte" ; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4 - Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5 - Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,10 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7 - Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne
- 8 - Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente.

7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui si trovano.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettera d) della L.R. 12/2005 con la possibilità di un incremento volumetrico previsto dall'art. 43 delle presenti norme, per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1 - Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
- 2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 0,8m., manto di copertura in "piotte" con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3 - Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4 - Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5 - Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6 - Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,10 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- 8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente.

7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti **privi di valori architettonici ed ambientali** in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con la possibilità di incremento volumetrico pari al 10% del volume esistente all'atto dell'adozione del P.G.T., per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

8. NORME GENERALI

Nelle categorie C1-C2-C3-C4 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- balconi in pietra o in legno
- affreschi, decorazioni
- tipologia delle aperture
- tipologia dei serramenti
- ringhiere in ferro
- muratura in pietra o in rasopietra
- struttura del tetto in legno
- orditura gronde in legno
- giardini e/o piante di alto fusto
- portali in pietra

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto rilevati; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.

Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.

Le categorie di intervento indicate nella tavola 2C - Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento - Scala 1:1.000 - costituiscono un riferimento non modificabile per gli interventi attuati mediante intervento edilizio diretto. La modifica delle categorie di intervento può avvenire soltanto a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero, esteso anche a più fabbricati, senza che questo costituisca una variante al Piano delle Regole.

9. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e metodologie di intervento da applicarsi all'arredo urbano.

Art. 20 – NR - Nucleo rurale

SIMBOLOGIA DI ZONA



NR_Nucleo rurale

Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private, costruzione a servizio dell'attività agricola esistente. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE ed è assimilata alle zone A del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	=	Preesistente - vedi norme particolari
Rapporto di copertura	=	Preesistente- vedi norme particolari
Altezza massima	=	Preesistente - vedi norme particolari

Per interventi di ristrutturazione o di ricostruzione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale, incrementabile come indicato nelle norme particolari.

4. DISTANZE MINIME

<i>Dal ciglio stradale</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Dai confini</i>	=	<i>Preesistente</i>
<i>Tra edifici</i>	=	<i>Preesistente</i>

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*
- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*
- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal codice civile.*
- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

5. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto | - Permesso di costruire o titolo equivalente |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano di recupero. |

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura e gronde in legno*
- *Conservare la tipologia "carden" anche negli interventi di recupero riutilizzando prioritariamente le parti lignee esistenti; nel caso in cui l'ammaloramento delle strutture comportasse la necessità di sostituzione, la stessa deve avvenire con l'impiego di materiali simili per tipologia e dimensione.*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto.

8. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico "una tantum" per adeguamento igienico e tecnologico dei fabbricati costruiti prima del 1960 pari al 20% del volume esistente, con un minimo 20 mc. concesso indipendentemente dalla dimensione delle costruzioni ed un massimo di 80 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei PRG precedenti. Al fine di utilizzare le volumetrie "una tantum" di cui al punto precedente, è possibile modificare i parametri relativi al rapporto di copertura ed all'altezza massima del 10%.
- Il PGT incentiva il recupero ambientale di fabbricati di non recente formazione, costruiti con l'impiego di materiali avulsi dal contesto ambientale del nucleo storico per quanto riguarda le pendenze del tetto, i materiali di facciata, i serramenti, il manto di copertura, ecc..
A tal fine gli interventi volti al ripristino ed al miglioramento degli aspetti architettonici e materici, potranno modificare le falde del tetto con l'obiettivo di raggiungere le pendenze richieste per la posa delle Piotte (45 %), rivestire le murature in esterne in pietra e/o legno con tipologia "carden", senza che le volumetrie indotte dagli interventi vengano calcolate nel computo volumetrico. Gli interventi di recupero ambientale possono utilizzare un incremento volumetrico premiale massimo del 10% per i fabbricati inferiori ai 200 mc e del 5% per quelli superiori.
- E' consentita la modifica delle destinazioni d'uso dei fabbricati purché gli stessi abbiano una superficie di almeno 16 mq in pianta.
- Ai fini dell'utilizzo dell'incremento volumetrico sopra riportato gli ampliamenti possono essere collocati anche sulle aree contigue al fabbricato classificate da I Piano delle Regole AG - aree agricole di versante.

Art. 21 – T1 - Tessuto urbano di completamento**SIMBOLOGIA DI ZONA**

T1_Tessuto urbano di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato relativo all'abitato di Campodolcino, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

Non è ammessa la destinazione residenziale nelle porzioni di fabbricato collocate nei piani terra e nei piani inferiori degli immobili attualmente già destinati ad attività commerciale.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	1,30
Rapporto di copertura		50%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	12,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà imporre distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini ml. 5,00
Tra edifici ml. 10,00

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal codice civile.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito
Definire esistente e nuove costruzioni

N° 4 (compreso sottotetto)

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca forme e materiali riconducibili alla tradizione locale.

9. NORME PARTICOLARI

- Negli interventi sui fabbricati esistenti, l'altezza massima è incrementabile dello spessore tecnico necessario per il rifacimento del tetto di cm 40 indipendentemente dall'altezza esistente.

10. NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE E ALLA COMPENSAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 3 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 15 delle presenti NTA, nella zona T1- Tessuto urbano dell'abitato di Campodolcino, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un massimo di 1,5 mc/mq.

Art. 22 – T2 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia

SIMBOLOGIA DI ZONA



T2_ Tessuto urbano a bassa densità edilizia

Ambito del tessuto urbano di recente formazione situato nelle località Mottala e Gualdera, costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei e densità fondiaria bassa.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, attività assistenziali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera f. ristrutturazione urbanistica

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. preesistente

Rapporto di copertura preesistente

Altezza massima ml. 9,00

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'Amministrazione Comunale potrà imporre distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 3 (compreso il sottotetto)*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)
- Intervento urbanistico preventivo

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

10. NORME PARTICOLARI

- Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente, incrementabile dello spessore tecnico necessario per il rifacimento del tetto di cm 40.

Art. 23 – T3 - Tessuto artigianale esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



T3_Tessuto artigianale esistente e di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività artigianali.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti artigianali, non nocivi e non inquinanti, depositi commerciali non aperti al pubblico, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda. Attività commerciale complementare, con un massimo di mq 100.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, attività ricettive ed agricole.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 % - vedi norme particolari
Indice di utilizzazione fondiaria	60 %
Altezza massima	ml. 7,50 (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

Dai confini ml. 5

Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo ml. 10,00

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti , coperture, materiali e cromie.

8. NORME PARTICOLARI

Gli interventi devono prevedere una schermatura delle strutture con piantumazioni autoctone che consentono una riduzione dell'impatto visivo.

Art. 24 – T4 – Tessuto turistico ricettivo esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



T4_Turistico ricettivo esistente e di completamento

Ambiti con presenza di attività turistico-ricettive.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, alberghi, pensioni, colonie, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali ed industriali, attività commerciale e direzionale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq-preesistente-Vedi norme paragrafo 7
Rapporto di copertura	preesistente
Altezza massima	preesistente

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)
- Intervento urbanistico preventivo

7. NORME PER LE STRUTTURE ESISTENTI –

Le zone turistico ricettivo individuate sulle tavole dell'azzonamento riguardano insediamenti esistenti destinati ad un uso comunitario, quali le colonie, le strutture para – alberghiere.

Per l'eventuale necessità di ampliamenti per l'adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, il Consiglio Comunale, sulla base di documentate necessità, può consentire modifiche ai parametri edilizi di cui al punto 4 , con incrementi dal 5 al 10 % delle volumetrie esistenti, valutando la compatibilità degli stessi anche dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

Art. 25 – T5 -Tessuto alberghiero esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



T5_Tessuto alberghiero esistente e di completamento

Ambiti con presenza di attività turistiche alberghiere.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, campeggi, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq - vedi norme particolari
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima	- vedi norme particolari

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00
Tra edifici	ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)

7. NORME PARTICOLARI

Le strutture individuate sulla tavola 1Cd - Tavola di progetto - del Piano delle Regole con la simbologia [&] , situate nella frazione Motta, presentano contestualmente destinazioni d'uso alberghiere e residenziali.

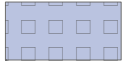
In questi ambiti le superfici aventi destinazione d'uso alberghiero, ristorazione, servizi alberghieri non possono subire modifiche in riduzione.

Le superfici residenziali esistenti nello stato di fatto alla data di approvazione del PGT, possono essere consolidate in questa destinazione e subire interventi di straordinaria manutenzione senza ampliamenti.

L'indice di edificabilità fondiaria e le altezze massime di zona, sono pari all'esistente, ampliabili fino ad un massimo del 5% per modesti ampliamento dovuti al adeguamenti tecnologici e funzionali.

Art. 26 – T6 - Tessuto tecnologico

SIMBOLOGIA DI ZONA



T6_Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, distributori di benzina, chioschi o edifici al servizio delle attività, depuratori.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita Deliberazione Consiliare.

4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune**SIMBOLOGIA DI ZONA**

ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune

*Aree ad uso pubblico destinate a servizi***1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per istruzione inferiore.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Parcheggi o verde attrezzato.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2_Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.
Edifici per il culto, oratori.
Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.
Colonie, case per ferie.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 29 – ST3 - Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci

SIMBOLOGIA DI ZONA



ST3_Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/98, impianti di risalita, piste di discesa, attrezzature al servizio delle attività quali ristoranti, bar, locali tecnologici, uffici.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, industriali, commerciali non riguardanti le attività di cui sopra, residenza.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di edificabilità fondiaria e il Rapporto di copertura saranno stabiliti secondo la necessità dell'attrezzatura da apposita deliberazione del Consiglio Comunale che ne riconosce contestualmente il pubblico interesse.

Altezza massima ml. 9

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Edifici di servizio

In prossimità delle stazioni di partenza degli impianti è possibile realizzare edifici destinati al ristoro dei turisti e degli sciatori.

Gli edifici devono essere realizzati con l'impiego di materiali idonei al loro inserimento nel delicato contesto paesaggistico esistente e più precisamente:

facciata esterna con muratura in pietra a vista o rivestite in legno, tetto con struttura in legno con pendenza minima delle falde del 45% e copertura in piatte locali, serramenti in legno di foggia tradizionale.

Impianti di risalita e piste

La realizzazione di nuovi impianti e delle attrezzature connesse deve essere realizzata nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 38 delle presenti N.T.A.

Art. 30 – AG - Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA



AG_Aree agricole di versante

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insedimenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insedimenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
 - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
 - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Altezza massima :

- L'altezza massima consentita è di ml 6,00; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10
Dai confini	ml. 6
Tra edifici	ml. 12

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N°495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso; il cambio d'uso non è ammesso per i fabbricati realizzati con i disposti di cui alla l.r. 93/80 o ai sensi del titolo III della l.r.12/2005.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale;
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

Su detti fabbricati rurali è consentito l'incremento volumetrico "una tantum" per adeguamento igienico e tecnologico pari al 20% del volume esistente, con un minimo 20 mc concesso indipendentemente dalla dimensione delle costruzioni ed un massimo di 80 mc. attraverso il Permesso di costruire, purché i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali.

Il titolo abilitativo può essere rilasciata indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti dal Titolo III della legge 12/2005.

La volumetria concessa costituisce "una tantum" ovvero può essere richiesta una sola volta, ed il concessionario deve produrre un atto di vincolo ai sensi dell'art. 16 delle NTA.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione attuati mediante piano di recupero possono prevedere leggeri spostamenti dei fabbricati purché una parte di essi ricada sul sedime originario.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente, è rilasciato esclusivamente al Consorzio che gestisce l'alpeggio o ad imprenditore agricolo convenzionato con il consorzio stesso, purché le opere da realizzare siano attinenti alla conduzione dell'alpeggio e che rispettino i parametri e gli indici indicati nel Titolo III della L.R. 12/2005.

L'intervento diretto dell'imprenditore agricolo deve riguardare la costruzione di edifici ad uso agricolo destinati a migliorare la fruizione dell'alpeggio, con la possibilità di realizzare piccole porzioni di fabbricato a destinazione abitativa per l'alloggi del personale impiegato; sono esplicitamente vietati interventi a destinazione residenziale in fabbricati indipendenti.

Qualsiasi attività che comporti trasformazione nell'uso dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo geologico è soggetta all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)
- Intervento urbanistico preventivo

Nelle parte di territorio situate a quota inferiore ai 1400 m slm, sono individuati due ambiti nei quali è possibile la realizzazione di nuovi interventi direttamente da parte dell'imprenditore agricolo, con i parametri di cui al presente articolo; gli ambiti sono individuati sulle tavole di progetto con la simbologia



8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

9. NORME PARTICOLARI

La zona AG, corrisponde a tutta la parte del territorio comunale a destinazione agricola, comprese le parti in zona di vincolo idrogeologico, così come evidenziato nelle tavole dell'azzonamento, con esclusione delle altre zone omogenee individuate.

Nella zona AG è ammessa:

- la realizzazione di impianti ed attrezzature per opere pubbliche.
- la realizzazione di teleferiche al servizio dell'agricoltura limitate captazioni di acqua per acquedotti, con l'obbligo del ripristino integrale delle condizioni del suolo.
- la realizzazione di rifugi alpini e di bivacchi, da parte di Enti Locali o di Associazioni alpinistiche ed escursionistiche.

I fabbricati dovranno essere realizzati in muratura in pietrame o intonaco raso pietra e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso; gli eventuali intonaci devono essere a base di calce.

-La realizzazione di impianti di risalita per la pratica dello sci, di interventi di manutenzione o di realizzazione ex novo di piste di discesa, di limitati interventi di nuova edificazione a destinazione turistica (ristoranti, bar, ambienti di servizio, rifugi), è possibile previa approvazione dei progetti da parte del Consiglio Comunale che ne riconosce contestualmente il pubblico interesse, con le modalità di cui all'art. 41 delle presenti N.T.A.

-E' consentita la collocazione di campeggi estivi stagionali se collocati al di fuori di aree aventi rischi di natura idrogeologica.

-Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 62 comma 1.bis della legge 12/2005 ai soggetti che svolgono azioni di manutenzione del territorio rurale boschivo.

A tal fine i soggetti devono sottoscrivere un impegno approvato dalla Giunta Comunale, da trascriversi a loro cura e spese, dal quale risultino le attività di manutenzione del territorio che il soggetto si impegna ad eseguire ed a mantenere anche in caso di alienazione la destinazione agricola.

I fabbricati possono avere una superficie massima pari a 30 mq, rispettare la distanza dai confini di m 5 e dai fabbricati di m10 , un'altezza media non superiore a m 4 e non possono essere utilizzati come ricovero per animali.

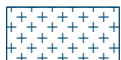
Le costruzioni devono essere uniformate a soluzioni architettoniche tradizionali con tetto a 2 falde, paramenti esterni in pietra e/o legno, con localizzazione nel lotto tale da non interferire con scorci panoramici significativi.

Gli interventi sono soggetti a parere prescrittivo della commissione per il Paesaggio del Comune. -Nell'ambito individuato nella tavola 1Cc – Tavola di progetto – con la simbologia [@] , è consentita la realizzazione di piccole rimesse per le motoslitte interrate o seminterrate, aventi una superficie massima pari a m 4 x 2.5 e con un numero massimo pari a 20 unità; la fattibilità dell'intervento è subordinata all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale sentito anche la commissione per il paesaggio.

Il progetto deve esser realizzato nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, realizzando i manufatti il più possibile interrati o seminterrati, con l'impiego di murature in pietra a vista nelle parti visibili e con porte di ingresso in legno.

Art. 31 – RC - Rispetto cimiteriale

SIMBOLOGIA DI ZONA



RC_Rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi a raso, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purchè siano amovibili e temporanee. Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima ml.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	in misura non inferiore alla preesistente
Dai confini codice civile	ml. 5
Tra edifici codice civile	ml. 10

6. NORME PARTICOLARI

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)

Art. 32 – NF – Naturalità Fluviale

SIMBOLOGIA DI ZONA



NF_Naturalità fluviale

Ambiti di naturalità fluviale e di uso agricolo poste in fregio ai fiumi

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, boschi ripariali, attività agricola di coltivazione dei fondi, parcheggi, strade e giardini, attività ricreativa.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, residenza, insediamenti agricoli, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi interventi atti a garantire il mantenimento delle attività agricole esistenti, nei fondi aventi questa destinazione ed interventi di rinaturalizzazione riguardanti il ripristino dei boschi ripariali mediante interventi di riforestazione.

Sono inoltre consentiti la realizzazione di percorsi escursionistici, parcheggi e interventi relativi alla viabilità, la realizzazione di opere ed attrezzature per il tempo libero, la realizzazione di piccole costruzioni quali i chioschi, per una superficie massima di mq 50.

Nell'ambito perimetrato con la simbologia  sono consentiti gli interventi previsti all' art 30 delle presenti norme.

4. NORME PARTICOLARI

Le aree già localizzate con questa destinazione dal PTCP della Provincia di Sondrio costituiscono elementi del paesaggio naturale e come tali non devono subire trasformazioni che potrebbero alterare i tratti caratteristici costitutivi del paesaggio tradizionale.

Art. 33 – VU – Verde urbano

SIMBOLOGIA DI ZONA



VU_Verde urbano

Tessuto urbano consolidato che presenta aree prevalentemente verdi, poste a diretto contatto con gli ambiti urbanizzati, costituente ambiti di interesse paesistico ed ambientale.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Aree destinate a verde periurbano con isolati fabbricati residenziali e accessori.
Sistemazione a verde con piantumazione, attività agricola di coltivazione dei fondi, parcheggi, strade e giardini, attività ricreativa.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. GRADI DI INTERVENTO

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12:
lettera a. manutenzione ordinaria
lettera b. manutenzione straordinaria
lettera c. restauro e risanamento conservativo
lettera d. ristrutturazione edilizia
lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	vedi norme particolari
Rapporto di copertura	vedi norme particolari
Indice di saturazione del lotto	vedi norme particolari
Altezza massima	vedi norme particolari

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00
La distanza minima dal ciglio stradale sarà di ml. 5 per larghezza stradale inferiore a ml. 7,00, ml. 7,50 per larghezza stradale compresa tra ml. 7,00 e ml. 15, verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5)	ml. 0,00	
Tra edifici altezza edificio più alto	ml. 0,00	(minimo ml. 10.00)

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *Esistente*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o titolo equivalente)
- Intervento con piani attuativi

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.

9. NORME PARTICOLARI

- Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente.
- Ai fabbricati esistenti è consentito un incremento volumetrico "una tantum", pari al 10% del volume esistente all'atto dell'adozione del P.G.T., per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali (altezza e superficie dei locali) a condizione che l'intervento consenta il mantenimento ordinato degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, ecc.).

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Capo 1 – Norme paesaggio

Art. 34 – Norma generale sul paesaggio

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 9A - Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio.

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi; su richiesta del responsabile del servizio tecnico gli inserimenti ambientali dovranno essere predisposti anche dagli scorci ritenuti più idonei a determinare la valutazione dell'incidenza del progetto.

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.

Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

In tutte le aree del territorio comunale sono consentiti gli interventi relativi alla manutenzione del territorio, riguardanti la conservazione dei manufatti tipici della struttura architettonica del paesaggio, frutto di trasformazioni consolidate.

In particolare sono consentiti la sistemazione dei terrazzamenti, delle muracche, dei terreni costituenti le conoidi, dei sentieri, delle mulattiere, con titolo abilitativo diretto.

L'installazione di sistemi di illuminazione riguardanti chiese, campanili, monumenti, potrà avvenire al massimo su tre lati dei manufatti, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare i chiroterri.

Il taglio degli esemplari riconosciuti quali alberi monumentali può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fito-sanitarie, previo adeguato accertamento da parte di un tecnico forestale circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative.

Gli interventi ricadenti in SIC devono essere sottoposte a valutazione di incidenza, ancorché attraverso procedura semplificata.

Art. 35 - Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico

I percorsi di valore storico e paesaggistico individuati nelle tavole del Documento di piano 8Aa e 8Ab –Tavole delle previsioni di Piano e nella tavola 7A Carta paesistica - (Via Spluga e Via Alpina) rappresentano una parte importante della viabilità storica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche strutturali del manufatto.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri perimetrali, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni indipendentemente dalla zona omogenea in cui si opera.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 36 - Caratteristiche estetiche degli edifici

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di facciata, le tinteggiature e le coperture, con l'ambiente in cui sono inseriti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato circostante in modo da rappresentare un inserimento armonico in un tessuto urbano già consolidato. Nelle nuove costruzioni non sono ammesse le scale esterne a servizio delle unità immobiliari poste ai piani superiori.

Gli interventi di straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti, costruiti prima del 31.12.76, devono presentare un progetto di riqualificazione complessiva degli immobili, riguardante i prospetti, il tetto, i materiali impiegati, i colori, con lo scopo di migliorare l'impatto visivo dei fabbricati.

Art. 37 – Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità

Gli ambiti di elevata naturalità del territorio comunale sono definiti ai sensi degli artt. 6 e 17 delle N.T.A. del P.T.R. quelli posti al di sopra della quota altimetrica di m. 1.200 s.l.m. con esclusione di quelli elencati nei commi seguenti.


In applicazione al criterio di maggior definizione di cui all'art. 6 della normativa del PTR, a fronte degli studi paesistici compiuti del quadro conoscitivo del PGT, la migliore specificazione e la nuova delimitazione degli ambiti di elevata naturalità, esclude dagli ambiti posti sopra la quota altimetrica le zone riperimstrate nella frazione Motta.

Gli interventi edilizi nella frazione Motta devono privilegiare lo sviluppo di architetture tradizionali improntate alla ricerca forme, di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale. In particolare le costruzioni devono privilegiare nei paramenti esterni, l'utilizzo della pietra e del legno, nei manti di copertura l'impiego di "piotte".

Negli ambiti di elevata naturalità non subiscono alcuna limitazione le seguenti attività:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti.
- Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti.
- Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relativa alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.
- Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali.
- Piccole derivazioni di acqua, ove risulti garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici.
- Opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.
- Eventuali nuove strade e spazi di sosta, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,5 e piazzole di scambio.

Art. 38 – Aree destinate alla pratica dello sci

Nell'ambito perimetrato con la simbologia  sulle tavole dell'azonamento è possibile realizzare interventi riguardanti impianti di risalita, piste di discesa, attrezzature al servizio delle attività quali ristoranti, bar, locali tecnologici, uffici, previa delibera da parte del Consiglio Comunale che ne riconosca contestualmente il pubblico interesse, definendo i parametri urbanistici dell'intervento. Il perimetro è riportato sulle tavole 1Ca - 1Cb - 1Cd. Gli interventi proposti dovranno comunque rispettare le prescrizioni seguenti.

Impianti di risalita e piste

La realizzazione di nuovi impianti e delle attrezzature connesse con lo sviluppo della pratica dello sci devono essere realizzati con particolare attenzione all'interferenza con le zone sommitali e di culmine, prevedendo in particolare che dai punti di vista principali e più significativi gli edifici e le strutture non debbano stagliarsi contro il cielo né interferire con il profilo delle creste e della linea dell'orizzonte.

Le piste di sci da discesa dovranno essere realizzate in base ai seguenti principi:

- Le piste devono di norma essere di larghezza contenuta e correlata con le dimensioni e i rapporti esistenti fra superfici prative e boscate ed i tracciati debbono di norma adattarsi alla configurazione naturale dei suoli; modifiche alla morfologia naturale dei terreni sono consentiti solo per eliminare rilevanti pericoli di incidenti.
- Le piste devono avere il piano stabilizzato e rinverdito e profilature idonee allo scolo delle acque superficiali; fossi e tubi di drenaggio vanno opportunamente rinverditi o interrati. Le specie erbacee devono essere scelte fra specie autoctone, robuste e adatte alle condizioni climatiche di montagna.
- Le piste debbono essere mantenute anche durante il periodo di mancanza di neve, curando lo sfalcio e il pascolo e risanando i danni che si fossero creati nella gestione della battitura, e ciò al fine di non determinare zone di degrado paesistico nel periodo non invernale.
- Gli impianti per la captazione e la raccolta di acque per l'innevamento artificiale sono prevedibili in quanto sia stata effettuata la dichiarazione di compatibilità ambientale specifica sul punto ed a condizione che non vengano utilizzate acque di zone umide o torbiere, ivi comprese le acque di alimentazione delle zone umide stesse.

Art. 39 – Circolazione delle motoslitte

In tutto il territorio comunale è vietata la circolazione delle motoslitte e mezzi a motore simili, fatte salve le seguenti eccezioni:

- è sempre consentita la circolazione ai mezzi di soccorso, antincendio, di vigilanza, adibiti a pubblica utilità ed alle forze di Polizia;
- è inoltre consentita la circolazione, limitatamente ad itinerari fissati dal Sindaco con specifica ordinanza nel rispetto di prescrizioni particolari indicate dall'ordinanza stessa e con specifica attenzione alla salvaguardia della naturalità dei luoghi.

Il Sindaco nella formulazione dell'ordinanza precisa il numero massimo dei mezzi e le modalità di circolazione e di identificazione ed in generale di tutte le norme relative alla conduzione dei mezzi.

Le eccezioni di cui al presente articolo non sono applicabili all' interno del SIC".

Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico

Art. 40 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica è soggetta sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrata e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.


Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciata ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Qualora si dovessero realizzare linee elettriche ad alta o media tensione non interrate, le stesse dovranno prevedere apposite misure di mitigazione a tutela dell'avifauna, quali ad esempio guaine a protezione contro l'elettrocuzione e spirali contro gli impatti lungo i cavi.

Art. 41 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con la simbologia  sulla tavola di progetto 1Ca, sono individuati dal P.G.T. quali zone dove è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopracitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione è rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.

Sono altresì individuati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici di proprietà comunale.

Art. 42 – Piano di sviluppo aziendale

Le richieste per interventi previsti nelle zone destinate all'agricoltura, presentate ai sensi della Parte II- Titolo III della Legge Regionale 12/2005, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale

Art. 43 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/06/1991 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente strumento urbanistico.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente, con un minimo consentito pari a mc 20 ed un massimo di mc. 100;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee; per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T2 soltanto per i casi di soprizzo dei fabbricati.
- nelle zone NR e T1, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo e di adeguamento del fabbricato alle normative igienico sanitarie, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o del rapporto di copertura, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art. 44 – Arretramento dei fabbricati esistenti lungo le strade

Allo scopo di promuovere la formazione di passaggi pedonali e /o la realizzazione di marciapiedi, gli interventi di ristrutturazione o di sostituzione sui fabbricati allineati lungo la pubblica via, devono prevedere l'arretramento di almeno m 1,20 o la formazione di un porticato che garantisca la creazione di un passaggio pubblico.

A compensazione della cessione al Comune delle superfici relative al pubblico passaggio, è consentito il sovrizzo del fabbricato per una superficie pari al sedime esistente con la realizzazione di un intero piano abitabile, nel rispetto delle norme contenute nel codice civile in materia di distanze.

Qualora il sovrizzo non fosse possibile, è attribuito alla proprietà un volume compensativo pari al 10 % del volume del fabbricato attraverso l'emissione di un certificato volumetrico, cedibile all'interno del territorio comunale nelle aree dove è previsto l'utilizzo delle volumetrie compensative.

Art. 45 – Piani attuativi vigenti

I Piani di Attuativi vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Art. 46 – Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR – T1 – AG, che sono in completo disfacimento, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali .

2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 10%, un fabbricato di due piani fuori terra con esclusione di piani interrati; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile. Su richiesta della proprietà, in base a documentati motivi di natura geologica o per motivazioni legate alla natura dei suoli (eccessive pendenze, particolari difficoltà di accesso,...), è possibile autorizzare lo spostamento del sedime, purchè una parte del fabbricato ricada sul sedime originario.

3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista o con la tipologia del "carden", tetto con struttura in legno e copertura in piatte locali o materiali simili, con pendenza minima delle falde 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Art. 47 – Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno essere realizzate solo in caso di effettiva necessità, lungo il fronte strada, eseguite in legno con disegno semplice, oppure con siepi o alberature; esse dovranno verificare quanto segue:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 1.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.20,

Nelle zone omogenee AG e NA non sono ammesse recinzioni.

Il regolamento edilizio definisce nel dettaglio le tipologie consentite.

Art. 48 – Magazzini interrati

Data la particolarità del territorio e l'esiguità delle aree disponibili, permanendo la necessità di collocare in zone sufficientemente nascoste ed appartate i magazzini di diverso uso, è consentita la realizzazione di magazzini interrati nelle zone T1, T2, T3, AG, a condizione che gli interventi prevedano opere di ripristino che permettano di mantenere inalterato lo stato dei luoghi. La pratica edilizia deve contenere un rilievo plani altimetrico e fotografico, con un congruo numero di sezioni, per rappresentare la situazione esistente con dettaglio tale da consentire un corretto inserimento del progetto di costruzione e di ripristino; la parte emergente dal terreno deve riguardare soltanto l'ingresso.

I manufatti devono distare m 5 dalle strade.

Art. 49 – Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

Al fine dell'abbattimento delle barriere architettoniche, in applicazione dei disposti di cui alla l.r. n° 6/1989, gli interventi necessari per la realizzazione di rampe, ascensori, bagni, ed in generale delle opere necessarie all'adeguamento degli edifici, possono essere rilasciate in deroga ai parametri edilizi previsti dalle presenti norme.

Art. 50 – Autorimesse private

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone NA, T1.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale).

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

Art. 51 – Fabbricati accessori

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori quali i depositi degli attrezzi agricoli, legnaie, nelle zone T1 – T2 – AG solo a servizio di fabbricati residenziali - aventi una superficie massima di 12 mq ed un'altezza media all'intradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale).

Art. 51 bis – Cartellonistica stradale

In applicazione dell'art. 52 del P.T.C.P. della Provincia di Sondrio, il Piano delle regole detta le seguenti norme relative alla posa della cartellonistica stradale:

In tutto il territorio comunale è vietata la collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade statali e provinciali nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale, in quanto gli stessi interferiscono negativamente con le viste attive del paesaggio.

Per quanto riguarda i cartelli stradali esistenti, non possono essere rinnovati i permessi qualora i cartelli stradali interferiscano negativamente con le viste attive di rilevante interesse paesaggistico.

E' consentita la posa di cartelli relativi alla segnaletica stradale definiti dal Codice della Strada; i cartelli istituzionali di segnaletica turistica, le frecce di segnalazione di deviazioni relative ai percorsi per il raggiungimento di attività di interesse generale facendo attenzione ad una collocazione che non interferisca negativamente con le viste attive.

Capo 4 – Attività commerciali

Art. 52 – Definizione delle attività commerciali

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

Art. 53 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art. 38 – commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 1 MS1 Superficie di vendita < mq.650 > mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 2 MS1 Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 650
- Grandi strutture di vendita GS Superficie di vendita > mq. 1.500
- Centro commerciale media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:
La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250.
L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.
L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

Art. 54 – Localizzazione delle attività commerciali

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 6 e 7 del Regolamento regionale si individuano i seguenti contesti:

- a) **Tessuto urbano consolidato**: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; **in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello**. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.

- b) **Centro storico:** comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato.
- c) **Ambiti extraurbani:** comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non aedificandi, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Art. 55– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. 5.2 delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza. La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture. Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

Capo 5 – Norme finali

Art. 56 – Norme finali

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.