COMUNE DI CHIESA VALMALENCO

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Dott. Ing. MIOTTI Samuele – Geom. RAGAZZI Fulvio

Elaborato:

NORME TECNICHE
DISPOSIZIONI GENERALI

RN.01
REV. 02

Adozione	**Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 27 Gennaio 2014**
Approvazione	**Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 del 26 Giugno 2014**
Rev. 01	**Aggiornamento Luglio 2017: a seguito di rettifica approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 3 Maggio 2017**
Rev. 02	**Aggiornamento Dicembre 2017: a seguito di rettifica approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 23 Novembre 2017**

SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Servizio:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario:

_____

Sommario

TITOLO 1. - GENERALITÀ 7
Articolo 1.1. - (Riferimenti al Piano di Governo del Territorio) 7
Articolo 1.2. - (Contenuti e finalità del Piano delle Regole) 7
Articolo 1.3. - (Valore ed efficacia degli elaborati). 8
Articolo 1.4. - (Coordinamento con altri documenti) 8
1.4.1. - Coordinamento con gli elaborati del PGT 8
1.4.2. - Coordinamento con le norme geologiche 8
1.4.3. - Coordinamento con il Piano di classificazione acustica 8
1.4.4. - Conformità con le indicazioni del PTCP 8
1.4.5. - Rinvio ad altre disposizioni di legge 8
Articolo 1.5. - (Perequazione, compensazione, incentivazione e utilizzo degli indici) 9
1.5.1. - La perequazione 9
1.5.2. - La compensazione 9
1.5.3. - L'incentivazione 9
1.5.4. - Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali 10
TITOLO 2. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 11
Articolo 2.1. - (Intervento edilizio diretto). 11
Articolo 2.2. - (Piani Attuativi). 11
Articolo 2.3. - (Piani attuativi: disposizioni specifiche). 12
Articolo 2.4. - (Piani Attuativi vigenti). 12
Articolo 2.5. - (Programmi integrati di intervento) 13
Articolo 2.6. - (Progetto urbano) 13
Articolo 2.7. - (Modifica delle destinazioni d'uso) 14
Articolo 2.8. - (Edificabilità e saturazione) 14
Articolo 2.9. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private) 15
2.9.1. - Parcheggi privati in aree agricole o di non trasformazione. 16
Articolo 2.10. - (Costruzioni accessorie). 16
Articolo 2.11. - (Costruzioni provvisorie) 17
Articolo 2.12. - (Aziende alberghiere esistenti) 18
TITOLO 3. - DISPOSIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE 19
Articolo 3.1. - (Il Piano Territoriale Regionale) 19
Articolo 3.2. - (Gli "elementi" che concorrono a costituire gli ambiti di elevata naturalità e le indicazioni del PTCP) 19
Articolo 3.3. - (Le componenti del sistema paesaggistico) 22
3.3.1. - Beni Immobili di interesse storico, artistico e culturale 22
3.3.2. - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico 22
3.3.3. - Aree assoggettate a vincoli paesaggistici ope legis 23
3.3.4. - Ambiti sottoposti alle disposizioni dell'art. 17 del Piano del paesaggio lombardo 23
3.3.5. - Geositi 24
3.3.6. - Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica 25
3.3.7. - Nuclei storici ed edifici e manufatti di valore storico e culturale 25
3.3.8. - Rete dei sentieri e delle piste ciclabili 25
3.3.9. - Aree di particolare interesse mineralogico e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico. 26
3.3.10. - I solchi vallivi, i fondi delle convalli e cascate 26
3.3.11. - Laghi alpini 27
3.3.12. - Episodi arborei di valore monumentale 27
3.3.13. - Aree produttive attive e dismesse, aree di cava 27
3.3.14. - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti 28
3.3.15. - Elettrodotti 28
3.3.16. - Impianti di risalita 28
Articolo 3.4. - Unità Tipologiche di paesaggio 29
Articolo 3.5. - (Macrounità 1 del PTCP - Paesaggi delle energie di rilievo) 30
3.5.1. - Energie di rilievo e paesaggio delle sommità 30
3.5.2. - Aree glacializzate 31

Articolo 3.6. - (Macrounità 3 del PTCP - Paesaggi di versante) 31
3.6.1. - Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali. 32
3.6.2. - Paesaggio dei terrazzamenti antropici e morfologici 34
3.6.3. - Paesaggio delle criticità nella Macrounità 3 34
Articolo 3.7. - (Sensibilità paesaggistica ed esame paesistico dei progetti) 35
Articolo 3.7.1. - (Classi di sensibilità paesaggistica) 35
Articolo 3.7.2. - (Esame paesistico dei progetti) 36
Articolo 3.8. - (Disposizioni specifiche di tutela del paesaggio) 37
3.8.1. - Interventi in presenza di componenti ambientali o paesaggistiche 37
3.8.2. - Cartellonistica 38
3.8.3. - Tutela e sviluppo del verde nell'abitato 38
3.8.4. - Installazione di impianti fotovoltaici e similari 38
Articolo 3.9. - (Disposizioni di salvaguardia dell'ambiente) 39
3.9.1. - Rete Natura 2000 39
3.9.2. - Rete ecologica 39
3.9.3. - Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico 39
3.9.4. - Precauzioni ecologiche 41
3.9.5. - Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso 41
TITOLO 4. - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE 42
Articolo 4.1. - (Ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole) 42
Articolo 4.7. - (Ambiti destinati alla produzione agricola) 43
CAPO I - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 45
Articolo 4.2. - (Catasto storico e prima levata IGM) 45
Articolo 4.3. - (Gli ambiti di antica formazione) 45
4.3.1. - A1 - (Centri e nuclei di antica formazione) 46
4.3.2. - A2 - (Nuclei storici e case d'alpeggio) 48
Articolo 4.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale) 49
4.4.1. - B1 - (Aree residenziali dei comparti urbani già consolidati) 49
4.4.2. - B2 - (Aree residenziali già edificate) 51
4.4.3. - C1- (Aree di completamento residenziale) 53
4.4.4. - C2 - (aree residenziali sottoposte a specifica Modalità Attuativa) 54
4.4.5. - Vpv – (Aree a giardino da conservare in ambiti residenziali) 54
4.4.6. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato 56
4.4.7. - Permesso di costruire subordinato a convenzione 60
Articolo 4.5. - (Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva) 63
4.5.1. - D1 - (Aree consolidate a destinazione produttiva) 64
4.5.2. - D2 - (Area industriale sottoposta a Progetto Urbano) 65
CAPO II – (IL TERRITORIO EXTRA URBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA) 67
Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale) 67
Articolo 4.7. - (Ambiti destinati alla produzione agricola) 68
4.7.1. - Disposizioni di carattere generale 69
4.7.2. - E1 – Aree agricole ordinarie 71
4.7.3. - Aree ESp – Riservate alla pratica dello sci alpino 72
4.7.4. - Aree AGR_V – (Aree agricole non edificabili o di potenziale trasformazione) 74
CAPO III – INFRASTRUTTURE E SERVIZI 75
Articolo 4.8. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità) 75
Articolo 4.9. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.) 75
CAPO IV – (AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA) 76
Articolo 4.10. - (Aree non soggette a trasformazione) 76
4.10.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola 76
4.10.2. - Aree sciabili in ambiti di non trasformazione 77
4.10.3. - Aree idriche 77
4.10.4. - Alvei ed aree ripariali 77
4.10.5. - Ambiti di Cava 77

TITOLO 5. - (DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO E PER LE ATTIVITÀ EQUIPARATE) 78
Articolo 5.1. - (Richiamo al Programma Triennale della Regione) 78
Articolo 5.2. - (Rapporti con gli ambiti del territorio comunale) 78
Articolo 5.3. - (Nuovi esercizi) 79
Articolo 5.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali) 79
Articolo 5.5. - (Rapporti con il sistema della viabilità) 80
Articolo 5.6. - (Tutela ambientale) 80
Articolo 5.7. - (Ambiti di rilevanza storica e ambientale) 80
TITOLO 6. - (LA CARTA DEI VINCOLI) 81
Articolo 6.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale) 81
Articolo 6.2. - (Vincoli legati alla presenza di impianti o infrastrutture) 81
6.2.1. - Fasce di rispetto stradale 81
6.2.2. - Metanodotto 82
6.2.3. - Dominio sciabile 82
6.2.4. - Fascia di rispetto cimiteriale 83
6.2.5. - Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche 83
6.2.6. - impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione 83
6.2.7. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche 84
Articolo 6.3. - (Vincoli di carattere ambientale paesaggistico) 85
6.3.1. - Vincoli relativi agli immobili assoggettati a tutela. 85
6.3.2. - Fasce di bosco non trasformabile 85
6.3.3. - Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico. 85
6.3.4. - Tutela del verde. 85
6.3.5. - Vincolo Idrogeologico 87
6.3.6. - Tutela del suolo, del sottosuolo, dell'aria e dell'acqua. 87
TITOLO 7. - DISPOSIZIONI SEGNALATE DA ARPA E ASL 88
Articolo 7.1. - (Richiami normativi di interesse generale) 88
TITOLO 8. - (NORME TRANSITORIE E FINALI) 91
Articolo 8.1. - (Deroghe) 91
Articolo 8.2. - (Ufficio di Piano e Commissione paesaggio) 91
Articolo 8.3. - (Norme generali per stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole). 91
Articolo 8.4. - (Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi) 91
Articolo 8.5. - (Regolamenti attuativi - Norma di chiusura) 92
Articolo 8.6. - (Abrogazioni) 92
TITOLO 9. - (DISPOSIZIONI GEOLOGICHE) 94
1. - Premessa 94
2 - ZONE IN CLASSE 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni 94
3 - ZONE IN CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni 94
4 – ZONE IN CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni 96
5 – ZONE IN CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni 101
6 – Zone di salvaguardia delle risorse idropotabili 106
7 – Fasce di rispetto idraulico 106
8 – Aree in dissesto idrogeologico (P.A.I.) 106

PARTE PRIMA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1. - GENERALITÀ

Articolo 1.1. - (Riferimenti al Piano di Governo del Territorio)

Il Governo del territorio del comune di Chiesa in Valmalenco è concepito nel rispetto sia degli ordinamenti statali, regionali e comunitari, sia delle peculiarità paesaggistiche, ambientali, naturalistiche, storiche e culturali proprie del luogo e si attiene ai seguenti principi che costituiscono le fondamenta del PGT:

1. salvaguardia del patrimonio storico e sostenibilità ambientale
2. minimizzazione del consumo di suolo
3. risparmio energetico

Il Piano di Governo del Territorio pertanto definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale e viene articolato nel Documento di Piano, Piano del Servizi e Piano delle Regole, al fine di indirizzare tutte le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Persegue quindi obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa; definisce le regole finalizzate alla tutela delle risorse ambientali non riproducibili.

Tutte le trasformazioni urbanistiche e gli interventi edilizi che, in relazione alla normativa vigente necessitano di titolo abilitativo, devono risultare sottoposti al Piano di Governo del Territorio, oltre che agli strumenti sovraordinati; gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono consentiti solo in adeguamento alle disposizioni del PGT.

Articolo 1.2. - (Contenuti e finalità del Piano delle Regole)

Il Piano delle Regole non ha termini di validità, è sempre modificabile, produce effetti diretti sul regime dei suoli e, in accordo con gli indirizzi di controllo della qualità urbana e territoriale individuati nel Documento di Piano:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo anche le aree libere intercluse o di completamento;
b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e possibile causa di incidente rilevante;
d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 5, comma 1 lettera b) della LR 12/05.
e) individua:
   - le aree di rilevanza ambientale e/o paesaggistica
     - i nuclei di antica formazione
     - gli ambiti urbani consolidati
     - le aree e gli immobili assoggettati a tutela
     - le aree che risultano, in base a specifico studio del geologo, soggette a vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica
     - le aree non soggette a trasformazione urbanistica
     - le aree destinate all'agricoltura
     - tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica fino alla stipula delle convenzioni attuative.

Il Piano delle regole non disciplina invece (se non in via transitoria):

- gli ambiti di trasformazione (Cfr. il Documento di Piano) da realizzare tramite piani attuativi secondo le indicazioni dell'elaborato DN.01 - Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano" e relativi allegati;
- la "Città pubblica" che viene attuata sulla base dei progetti di opere pubbliche e delle indicazioni stabilite nel Piano dei Servizi.

Articolo 1.3. - (Valore ed efficacia degli elaborati).

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- tra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di Piano e Norme, queste ultime

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.
Nel caso in cui le tavole del Documento di Piano non consentano di individuare esattamente, in relazione al livello di dettaglio legato alla scala delle tavole medesime, gli allineamenti e le sezioni stradali da assumere per l'esecuzione delle opere edilizie, il Responsabile del Servizio può determinare punti fissi di riferimento.
Nel computo delle superfici SF e/o ST, nel caso in cui le superfici catastali dovessero non coincidere con quelle reali, si devono assumere ad ogni effetto le **superfici reali**, documentate da rilievi e da calcoli analitici dettagliati; essi costituiscono parte integrante del progetto.

Articolo 1.4. - (Coordinamento con altri documenti)

1.4.1. - Coordinamento con gli elaborati del PGT

I Parametri di riferimento per l'edificabilità, gli indici edilizi, le classificazioni delle destinazioni d'uso, i criteri di tutela di salvaguardia di particolari categorie di edifici sono raccolti nell'elaborato RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti), parte integrante di tutti e tre i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, al fine di garantire unicità interpretative dei parametri di riferimento e il migliore coordinamento tra i documenti.
Per quanto invece non trattato nelle presenti norme, si rinvia al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi.

1.4.2. - Coordinamento con le norme geologiche

Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio; di seguito nella PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE si riportano le norme integrative delle presenti disposizioni.

1.4.3. - Coordinamento con il Piano di classificazione acustica

Le disposizioni del Piano comunale di classificazione acustica sono prevalenti, in caso di contrasto, sulle presenti norme tecniche per quanto attiene alle tematiche del settore.

1.4.4. - Conformità con le indicazioni del PTCP

La normativa del Piano delle Regole recepisce le indicazioni e le prescrizioni del PTCP immediatamente prevalenti e rinvia ai contenuti dello stesso per quanto attiene alle disposizioni per attrezzature, impianti ed insediamenti di rilevanza sovracomunale.

1.4.5. - Rinvio ad altre disposizioni di legge

Per quanto non previsto dalle presenti norme, in ottemperanza al principio di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa (Cfr. L 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche

ed integrazioni), si rinvia alle disposizioni statali, regionali ed al Regolamento di Igiene dell'ASL provinciale.
Inoltre si richiama particolare attenzione:

- al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.),
- al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.) nonché
- al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e ss.mm. e II.)

Articolo 1.5. - (Perequazione, compensazione, incentivazione e utilizzo degli indici)

1.5.1. - La perequazione

La perequazione, secondo le previsioni dell'art. 11, commi I e II, della LR. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12 costituisce strumento ordinario di produzione degli effetti allocativi della capacità edificatoria e, nel rispetto del principio di giustizia distributiva, è preordinata ad una equa distribuzione della capacità edificatoria tra tutti proprietari di aree astrattamente trasformabili indipendentemente dalle scelte insediative, paesaggistiche ed ambientali che determinano i limiti alla concreta trasformabilità del territorio.
Il PGT del Comune di Chiesa non prevede la perequazione diffusa, che troverebbe applicazione nelle aree incluse nel tessuto urbano consolidato, limitandone la portata a taluni piani attuativi e ATR nel cui ambito i proprietari coinvolti operano le necessarie redistribuzioni fondiarie.

1.5.2. - La compensazione

La compensazione, secondo le previsioni dell'art. 11, III comma, della l.r. 12/2005 costituisce strumento ordinario preordinato all'assegnazione di titoli di edificabilità ai proprietari coinvolti in vicende ablatorie, di implementazione della maglia infrastrutturativa pubblica[1] e di innalzamento della qualità paesaggistica mediante eliminazione di detrattori percettivi.
La compensazione persegue un obiettivo di efficienza ed effettività delle politiche infrastrutturative e paesaggistiche pubbliche e garantisce, mediante l'attribuzione di titoli di edificabilità (SLP), pieno ristoro ai proprietari a cui sia imposta o richiesta una compressione del diritto di proprietà su specifici beni mediante l'apposizione di un vincolo pre-espropriativo o l'identificazione di un bene in guisa di detrattore percettivo (Cfr. anche Piano dei Servizi).

1.5.3. - L'incentivazione

L'incentivazione, secondo le previsioni dell'art. 11, IV comma, della l.r. 12/2005 costituisce lo strumento di cui l'amministrazione si serve per stimolare l'adesione volontaria dei proprietari alle politiche ambientali, di efficientamento energetico, di sostenibilità edilizia e di innalzamento della qualità paesaggistica diffusa.
L'incentivazione persegue un obiettivo di effettività di tali politiche mediante l'attribuzione di capacità edificatoria premiale nel caso di adesione a comportamenti virtuosi.
Meccanismi incentivanti sono previsti dal PGT esclusivamente per gli ambiti di trasformazione normati dal Documento di Piano da applicare in fase di realizzazione di interventi edilizi.

[1] Il PGT di Chiesa in Valmalenco, ad esempio, in continuità con il precedente PRG, prevede una quota di edificabilità (espressa in termini di SLP) a risarcimento della cessione al comune di aree individuate dal PGT per la realizzazione di pubblici servizi.

1.5.4. - Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali

L'edificabilità residenziale negli ambiti nel tessuto urbano consolidato fa riferimento a due indici di utilizzazione fondiaria UF_p e Uf_{max}[2] oppure a due rapporti di copertura (SC_p e SC_{max},) per le aree artigianali produttive.
L'indice UF_p è quello ordinario utilizzato per l'edificazione, mentre l'indice UF_{max} è raggiungibile solo con la cessione delle aree per servizi pubblici (compensazione).
All'interno del tessuto urbano consolidato non sono pertanto ammesse premialità e perequazione diffusa, riservate esclusivamente agli ATR ed alla Pianificazione attuativa in genere.
Gli indici massimi rappresentano, sia nel tessuto urbano consolidato, sia negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, il massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio[3], **mai derogabile** e raggiungibile con cessioni di aree pubbliche individuate dal Piano dei Servizi (ogni area ha un proprio indice di edificabilità) oppure con le premialità previste dalla legislazione vigente.
L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche ad eventuali disposizioni più restrittive attinenti alla presenza sull'area d'intervento di **vincoli specifici o di elementi sensibili** nel paesaggio, che potrebbero limitarne ulteriormente l'edificabilità (es. TITOLO 3. - Disposizioni di tutela paesaggistica, TITOLO 9. - (Disposizioni geologiche) Disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, vincoli sovraordinati, vincoli di tutela degli elementi della memoria storica, Tutela delle aree del PIF ecc.)
La verifica del rispetto delle prescrizioni cogenti e sovraordinate è del resto condizione necessaria ai fini del rilascio dei titoli abilitativi nei differenti ambiti del territorio comunale.

[2] L'indice di pertinenza UTp, Indice territoriale calcolato sull'intero Tessuto urbano consolidato, è stato cessato per scelta dell'A.C. con la soppressione della perequazione diffusa; rimangono pertanto indici fondiari già sensibilmente elevati perché derivano dal "travaso" dei valori del previgente PRG.

[3] Anche gli incrementi "una Tantum" previsti o proposti dalle normative statali sono da intendersi riferiti esclusivamente agli Indici di pertinenza, mai a quelli massimi che rappresentano il carico ambientale sostenibile dalla zona, motivo per cui sono inderogabili.

TITOLO 2. - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, fatti salvi i casi previsti per le opere pubbliche ove prevalgono specifiche norme nazionali e regionali, si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette.
Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria o attrezzature per servizi di base dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi edilizi ed ultimati nei tempi stabiliti di fine lavori.
Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere alla realizzazione delle stesse nei termini di tempo previsti.

Articolo 2.1. - (Intervento edilizio diretto).

L'intervento edilizio diretto si applica in conformità ai titoli abilitativi previsti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e dalla normativa nazionale.
L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le aree dove non è previsto l'intervento urbanistico preventivo; nelle aree dov'è previsto l'intervento urbanistico preventivo si applica successivamente ad esso.
Il titolo abilitativo alla costruzione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale per la cessione al comune delle aree di urbanizzazione primaria previste dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, secondo le modalità previste dall'art. 47 della LR12/2005.
Qualora sull'area interessata dalla richiesta di titolo abilitativo siano previste dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale dal Piano dei Servizi, il rilascio del titolo abilitativo è pure subordinato alla stipula di una convenzione atta a garantire al Comune la disponibilità dell'area richiesta per tali servizi.

Articolo 2.2. - (Piani Attuativi).

All'interno del tessuto urbano consolidato oltre ai Piani Attuativi già in itinere, il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.
Negli ambiti per i quali è obbligatorio il ricorso al Piano Particolareggiato, potranno essere previste suddivisioni in comparti, purché di dimensioni tali da garantire l'organica attuazione delle previsioni in esso contenute e salvo i casi in cui non sia espressamente esclusa tale possibilità.
Anche i Piani di Recupero dovranno prevedere unità minime di intervento sottoponibili, in caso di necessità, alla stipula di convenzione in grado di assicurare l'attuazione organica delle previsioni contenute nei piani stessi.
Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in Consorzio ai sensi dell'Articolo articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e del comma 4 dell'Art. 12 della LR 12/2005.
Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per cui l'esecuzione dei piani attuativi

comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

1. Piani Particolareggiati (PP) previsti dall'Art. 13 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 con gli eventuali comparti edificatori di cui all'Art. 23.
2. Piani di Zona (PZ) previsti dalla legge 18 aprile 1962 n. 167, modificata con legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10;
3. Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) previsti dall'Art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
4. Piani di Recupero edilizio ed urbanistico (PREU) previsti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457;
5. Piani di Lottizzazione previsti dalla legge n.765 del 6 agosto 1967.

Articolo 2.3. - (Piani attuativi: disposizioni specifiche).

Nei piani attuativi relativi agli ambiti residenziali si applica l'indice Ut esteso alla superficie territoriale interessata dal Piano stesso e solo con la redazione del Piano Attuativo verrà assegnata a ciascun lotto edificabile la Superficie Lorda di Pavimento (SL) massima di pertinenza.
Nei piani attuativi relativi agli ambiti produttivi, commerciali o per strutture annonarie, una volta definite le cessioni per infrastrutture, servizi pubblici e di uso pubblico, si applicano invece **rapporti di copertura** (riferiti quindi esclusivamente alla superfici fondiaria), salvo restando le quantità minime di parcheggio (pubblico, privato o convenzionato) indotte dalle destinazioni d'uso specifiche di ciascun lotto.
Con la redazione del Piano Attuativo stesso verrà assegnato, pertanto, a ciascun lotto edificabile la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o la Superficie Coperta (SC) massima di pertinenza.
L'ubicazione delle aree pubbliche o per servizi pubblici e di uso pubblico oppure delle eventuali infrastrutture indicate sulle tavole del PGT all'interno del Piani Attuativi, ha valore di massima fino allo studio di maggior dettaglio, purché tale studio sia in grado di dimostrare un effettivo miglior assetto urbanistico e quindi una più accentuata fruibilità dei servizi da parte della collettività.
I Piani attuativi devono sempre essere corredati dalla convenzione in conformità a quanto previsto dall'art. 46 del LR 12/2005.
L'esecuzione dei piani attuativi comporta sempre la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi per ciascuno di essi e comunque mai inferiore ai 18 mq/ab di legge.

Articolo 2.4. - (Piani Attuativi vigenti).

Per ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o per i programmi integrati definitivamente approvati (convenzione sottoscritta da proprietari e comune), prevalgono le previsioni regolate dagli elaborati del PA e dalle rispettive convenzioni sottoscritte.
Negli ambiti nei quali lo strumento attuativo è stato solo adottato, si prevede l'adeguamento alla disciplina del PGT.
Fino alla data di scadenza convenzionale si applicano le disposizioni previste negli impegni assunti anche se non coincidenti con le prescrizioni del presente Piano delle Regole.
I Piani attuativi in atto si intendono completamente realizzati solo a condizione che:

- siano state cedute le aree per i servizi pubblici e di interesse pubblico previsti in convenzione;
- siano state realizzate, ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione e le eventuali opere per attrezzature pubbliche o di uso pubblico definite in convenzione.

Eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di cui sopra o di validità della convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani attuativi.
Ad ultimazione di tutti i lavori e di tutti gli interventi convenzionati, ovvero alla scadenza naturale della convenzione, si renderanno applicabili le prescrizioni del Piano delle Regole.

Articolo 2.5. - (Programmi integrati di intervento)

In conformità a quanto previsto dal Capo I, Titolo IV della LR 12/2005 ed alle indicazioni del Documento di Piano, il Programma integrato di intervento ha la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di specifiche porzioni del territorio comunale (Cfr. Art. 87 della LR 12/2005) e deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori pubblici e privati e risorse finanziarie comuni.
I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma 4, LR.12/05 - avvia il procedimento di diffida e messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del piano ad ogni effetto.
L'esecuzione dei Programmi Integrati d'Intervento comporta sempre la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi per ciascuno di essi.

Articolo 2.6. - (Progetto urbano)

Il progetto urbano è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
La procedura di progetto urbano è obbligatoria per gli interventi in area produttiva che prevedano incremento della SC (superficie coperta) ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità.
Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con il contesto, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa pubblica o privata; nel secondo caso i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento.
La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento
- le schede dei materiali

- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturale comunale.

Sulla proposta di assetto preliminare, la Commissione per il Paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione.
La proposta e gli emendamenti della Commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro la successiva decade chiunque può presentare contributi partecipativi.
Con la pubblicazione, il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.
Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della Commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della Commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.
Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Articolo 2.7. - (Modifica delle destinazioni d'uso)

La destinazione d'uso di un immobile, è quella risultante dal titolo abilitativo (permessi di costruire, DIA ecc.). Per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore della L 765/67 per i quali non siano disponibili titoli abilitativi o altra documentazione, la destinazione d'uso è desunta dallo stato di fatto previa asseverazione del proprietario.
Il cambio della destinazione d'uso di un edificio o di una parte dell'immobile che viene realizzato con opere che non comportano variazione delle dotazioni minime di servizi di interesse pubblico o generale, comporta la semplice richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
Quando invece il cambio di destinazione d'uso implica variazioni alla dotazione dei servizi di cui sopra, come la realizzazione di nuove unità abitative o l'insediamento di attività commerciali, si deve provvedere all'integrazione dei servizi come previsto dall'art. 2.9 – norme per i cambi di destinazioni d'uso delle Nta del Piano dei Servizi.

Articolo 2.8. - (Edificabilità e saturazione)

Saturazione delle aree

L'area di pertinenza di un fabbricato deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano, o per un volume (V) pari a quello massimo consentito dallo strumento urbanistico vigente prima dell'entrata in vigore del PGT (cfr. definizione di Ap di cui all'elaborato RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti).

Edifici e manufatti esistenti

Gli indici ed i parametri urbanistici utilizzati, in quanto vigenti, al momento del rilascio del titolo abilitativo di un edificio o di un manufatto edilizio, definiscono anche l'area di pertinenza dell'edificio stesso, a prescindere dai frazionamenti avvenuti in epoca successiva.
La superficie di pertinenza del fabbricato esistente alla data di adozione del PGT è costituita pertanto dall'area del sedime dell'edificio e dall'area circostante calcolata al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici realizzati in epoche in cui non era ancora previsto il rilascio della "licenza edilizia" da parte del comune, si considera area di pertinenza quella graffata al mappale originario (antecedente a qualsiasi frazionamento) su cui insiste l'edificio.
Nella verifica degli indici di edificazione di un lotto, si deve tenere sempre conto anche degli edifici esistenti; il Piano delle Regole infatti considera sempre salva la Slp regolarmente esistente.
Sono considerate conformi alla disciplina urbanistica le opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo conseguito anteriormente al 1 Settembre 1967, laddove obbligatorio, purché munite di regolare certificato di abitabilità/agibilità relativo all'epoca dell'ultimazione dei lavori e purché lo stato di fatto non sia successivamente mutato attraverso la realizzazione di ulteriori opere che richiedessero titolo abilitativo.

Articolo 2.9. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private)

Ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122 e degli articoli 66 e successivi della LR. 12/2005, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi a parcheggio privato (pertinenziale), nella quantità minima prescritta dalla legge e riportata nella tabella che segue:

Destinazione	Parcheggio
edifici residenziali	1 mq ogni 3,33 mq di SLP (pari ad 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale) (minimo 1 posto macchina ogni appartamento)
attività ricettive (alberghiere ed extra alberghiere)	1 posto macchina ogni 2 posti letto
Esercizi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	100 mq ogni 100 mq di SLP
edifici ad uso terziario	1 mq ogni 5 mq di SLP
attività produttive	10 mq ogni addetto
edifici destinati a servizi sportivi, culturali, sanitari	100% della SLP
parcheggi al servizio degli impianti di risalita per gli sport invernali	40 posti macchina ogni 100 persone trasportate "in linea" (Cfr. 4.7.3. - Aree ESp – Riservate alla pratica dello sci alpino)

Tabella 1 - Parcheggi pertinenziali o al servizio delle attività

Per gli edifici a **destinazione commerciale** si rinvia all'Articolo 5.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali).
Il calcolo del parcheggio deve tener conto delle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti: un edificio a prevalente destinazione artigianale, ad esempio, può avere una parte produttiva, una commerciale, una riservata ad uffici e l'appartamento del titolare o del custode.
Per le strutture ricettive nei nuclei di antica formazione, nell'impossibilità dimostrata di recuperare i posti macchina previsti, è facoltà del Comune, previa specifica convenzione, riservarli nelle vicine strutture a parcheggio pubblico.
I parcheggi devono essere ricavati di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, ma in caso di dimostrata impossibilità per ragioni di accessibilità, sicurezza, igiene o tutela ambientale, potranno essere localizzati all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i disposti della citata Legge 122/89 e degli artt. 66 e successivi della LR 12/2005.
La localizzazione delle aree a parcheggio deve essere sempre tale da non creare problemi alla viabilità ed agli accessi da e per le strade pubbliche; le rampe in pendenza che si

immettono su strade pubbliche devono avere una parte pianeggiante di almeno 4 metri fuori dalla sede stradale per lo stazionamento del veicolo.
Le superfici destinate a parcheggio possono essere sia interrate sia fuori terra e multipiano, purché conformi alle specifiche norme di sicurezza previste dalle leggi vigenti.
Come previsto dall'art. 69 della LR 12/2005, i parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
In casi particolari, e alla luce di motivate ragioni giustificatrici, l'Amministrazione comunale potrà variare tali parametri, purché siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità e fatti salvi i limiti minimi prescritti dalla legge.

Autorimesse private

In ogni nuova costruzione a destinazione residenziale o ricettiva è fatto obbligo, all'interno della dotazione di parcheggi di cui sopra, la realizzazione di almeno un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:

- per la residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento;
- per gli esercizi alberghieri propriamente detti: un posto macchina ogni due posti letto;
- per le altre strutture ricettive (garni, pensioni, multiproprietà ecc., ad esclusione di colonie e collegi): non meno di un posto macchina ogni tre posti letto.

2.9.1.- Parcheggi privati in aree agricole o di non trasformazione.

Adibire un'area agricola a parcheggio è a tutti gli effetti un cambio della destinazione d'uso dei suoli. Il problema diventa di evidente rilevanza paesaggistico ambientale quando si provvede alla trasformazione del terreno con l'asfaltatura o con la stesa di materiale arido al fine di consentire il movimento di mezzi meccanici, il deposito di macchine (es. attrezzature edili o di vario genere), l'accatastamento di legname o di altro genere di materiali.
Tali interventi **non sono mai ammissibili**, salvo che per periodi di tempo limitati (massimo sei mesi), a seguito di richiesta motivata da esigenze di improrogabilità ed urgenza e con il Parere vincolante della Commissione per il Paesaggio che detta eventuali prescrizioni di tutela dall'impatto visivo.
E' inoltre obbligatorio il versamento di una cauzione a favore del Comune, commisurato all'entità delle opere necessarie per la rimessa in pristino dell'intervento.
E' eccezionalmente ammessa, nelle sole aree raggiunte da strada carrabile alla data di entrata in vigore del PGT, la realizzazione di spazi per il parcamento dei veicoli a lato strada purché non implichi movimenti di terra per un'altezza superiore a 0,50 m, la realizzazione di muri o cordoli nonché la riduzione della permeabilità dei suoli dovendosi presentare, di norma, ricoperti da cotica erbosa. Il progetto, presentato in forma coordinata dai frontisti, dovrà contenere specifiche indicazioni in merito all'inserimento paesaggistico, al deflusso delle acque meteoriche e tutte le indicazioni necessarie per l'espressione del parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio.

Articolo 2.10. - (Costruzioni accessorie).

Sono considerate costruzioni accessorie i manufatti posti al servizio della costruzione principale, qualsiasi sia la sua destinazione d'uso.
Le costruzioni accessorie non possono essere trasformate o annesse alla costruzione principale. In tal caso si configurano a tutti gli effetti come ampliamenti o nuove costruzioni e devono essere conteggiate nella verifica degli indici urbanistici di zona.
Le costruzioni accessorie non sono computate negli indici urbanistici e devono rispondere ai requisiti di seguito elencati:

- essere pertinenziali ai sensi del codice civile e del testo unico dell'edilizia, con le limitazioni dimensionali di cui nel seguito. Qualora l'edificio principale sia costituito da più unità immobiliari il fabbricato accessorio deve essere unico, eventualmente frazionabile;
- avere superficie coperta SC inferiore a 1/5 della SLP del fabbricato principale, sino a un

massimo di 12 mq;
- garantire il rispetto della superficie drenante SD;
- altezza massima fuori terra He <= 3,00 m;
- superficie finestrata non superiore a 1/12 di quella del vano;
- DC e DE pari a quelle previste dal codice civile. DS pari a quelle stabilite per l'ambito in cui si colloca il manufatto.

Il progetto dovrà essere tipologicamente conforme alla costruzione della quale costituisce pertinenza ed essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti di cui all'art. 35 e successivi delle NtA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).
Le norme del presente articolo si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private.

Decoro urbano

Considerate le caratteristiche del territorio comunale e le peculiarità paesaggistiche che lo contraddistinguono, la realizzazione delle strutture accessorie è vincolata, a prescindere dalla loro localizzazione sul territorio comunale, al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, chiamata ad esprimersi, oltre che sulle caratteristiche del manufatto, anche sulla opportunità della sua realizzazione.
Tettoie in lamiera, legnaie, depositi fatiscenti, cumuli di materiale abbandonato ecc., sia per il decoro urbano, sia anche per il negativo effetto che determinano sul turismo, devono essere eliminati oppure occultati alla vista da spazi pubblici.
Il titolo abilitativo per la realizzazione di una costruzione accessoria deve essere pertanto accompagnato anche dal progetto relativo alle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza dell'edificio principale e corredato della documentazione necessaria per conseguire il parere della Commissione per il Paesaggio.
Inoltre, al fine di porre rimedio ad alcune situazioni di disordine urbano che si sono consolidate nel tempo anche all'interno dei nuclei storici, qualunque intervento, anche di semplice manutenzione sugli edifici esistenti, è assentito solo dopo dimostrazione che nelle pertinenze non permangano situazioni analoghe a quelle sopra citate.

Articolo 2.11. - (Costruzioni provvisorie)

Costruzioni provvisorie o manufatti da realizzare a titolo precario (su aree private o pubbliche), oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono state programmate, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità.
Devono essere realizzate con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi pubblici circostanti da parte di tutti i cittadini e non risultare lesive per gli alberi da conservare e per i loro apparati radicali.
Le tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.
Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- devono soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, se posti su aree private, ed entro il termine stabilito dal provvedimento di occupazione per quelle realizzate su suolo pubblico.
- devono rispettare le distanze dalle strade e dagli incroci. Le distanze dai confini e dai fabbricati devono essere rispettate qualora la permanenza sia superiore a un anno (costruzioni su suolo pubblico).
- I depositi temporanei all'aperto di legna da ardere, qualora sia consentito l'uso di tale combustibile, devono essere realizzati senza strutture stabilmente infisse al suolo e senza copertura stabile, avere consistenza massima pari a 30 mc, essere realizzate in maniera ordinata e consona all'ambiente e al decoro urbano - a insindacabile giudizio degli organi di vigilanza - ed essere rimossi al termine della stagione di riscaldamento.
- essere realizzate nel rispetto dei diritti di terzi

La realizzazione di opere su suolo pubblico è subordinata all'ottenimento di titolo abilitativo convenzionato, in relazione alla mole delle opere da realizzare e conformemente al piano dei servizi, laddove applicabile.
La realizzazione di opere temporanee su aree private è disciplinata dal testo unico dell'edilizia.
In caso di mancata rimozione si applicheranno le sanzioni previste dall'ordinamento.

Articolo 2.12. - (Aziende alberghiere esistenti)

Al fine di incentivare la vocazione turistico-ricettiva del comune, nelle aziende alberghiere, così come classificate dal Capo I del Titolo III della legge regionale n. 15/2007, è consentito un aumento "una tantum" della SLP esistente alla data di adozione del PGT, nella misura massima del 15%, a prescindere dalla disponibilità di SF esistente, fermo restando il rispetto di tutti i parametri previsti dalla presenti nta per ciascun ambito territoriale (DS, DC, SD, DV, ecc.) e dei diritti di terzi.
In coerenza con i disposti dell'art. 61 delle Nta del PTCP, il soggetto attuatore che usufruisca di tale incremento garantisce il mantenimento della destinazione alberghiera per almeno 20 anni mediante atto unilaterale d'obbligo registrato nei termini di legge.
Gli interventi assentiti in forza della presente norma che comportino modifiche dello stato dei luoghi e degli edifici sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio.

TITOLO 3. - DISPOSIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Articolo 3.1. - (Il Piano Territoriale Regionale)

Il Piano del Paesaggio Lombardo è costituito dall'insieme degli atti a specifica valenza paesaggistica di cui all'art. 3 delle Norme del Piano Paesaggistico, parte integrante del Piano Territoriale Regionale.
Infatti la Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio."... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori *naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*"[4]
La tutela del paesaggio è delineata da un quadro di interessi prioritari e strategici che, per la nostra zona, attiene prevalentemente agli ambiti di elevata naturalità, quelli in cui la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.
Negli ambiti di elevata naturalità la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, ed anche incentivare la produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Le tavole del Documento di Piano, in coerenza con quanto previsto dall'art. 6 (Livello degli atti a valenza paesistica) del PTR, consentono una maggiore definizione degli ambiti e delle aree assoggettate alla disciplina di tutela ambientale, per cui l'applicazione dei disposti del Piano delle Regole in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale.

Articolo 3.2. - (Gli "elementi" che concorrono a costituire gli ambiti di elevata naturalità e le indicazioni del PTCP)

La sommatoria dei "sistemi" interagenti che si articolano tra loro e che si compenetrano agli elementi "forti" e "strutturanti" della natura (boschi, emergenze geologiche, energie di rilievo ecc.) o che hanno dato vita a fenomeni di antropizzazione creando centri urbani, insediamenti rurali, alpeggi e maggenghi, costituisce i complessi "paesaggi" percepiti.
Agli elementi areali se ne aggiungono altri puntuali (chiese, torri, castelli, alberi monumentali, massi erratici) o lineari (strade, sentieri, filari di alberi, muracche e confini, corsi d'acqua ecc.).
La loro unitarietà è solo apparente, in quanto si tratta di un sistema complesso di immagini frantumate in un mosaico nel quale ciascuna tessera è distinguibile dalle altre per caratteristiche proprie, ma che riunite tutte insieme, forniscono la percezione di una realtà unitaria.

[4] Per "paesaggio" si condivide infatti la definizione della convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000),

Quindi, se la qualità dell'ambiente e del paesaggio dipende dalla coesistenza e dalla interazione di questi diversi elementi, l'obiettivo principale della normativa deve essere necessariamente la tutela dei singoli elementi e la contestuale valorizzazione di tali complessi sistemi in armonia con le opportunità di sviluppo sostenibile, sia sotto il profilo ambientale, sia sotto quello economico.
La qualità dell'ambiente e del paesaggio dipende quindi dalla complessità degli elementi che interagiscono e si sovrappongono, dalla diversità dei ruoli assunti da ciascun elemento nella complessa formazione dell'ambiente e del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione possono dipendere solo dall'individuazione e dal riconoscimento delle diverse componenti, spesso anche non omogenee, di seguito esplicitamene considerate.

1. - Areali significativi sottoposti a vincolo		
(Cfr. D.lgs 42/04)		Bellezze d'insieme
		Aree di rispetto dei fiumi (lettera c)
		Territori contermini ai laghi (lettera b)
		Ghiacciai e circhi glaciali (lettera e)
		Aree alpine e appenniniche (lettera d)
2. - Prescrizioni specifiche sovraordinate		
Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 e 18 del Piano del paesaggio lombardo	(Cfr. Art. 7 delle NtA del PTCP)	Ambiti di interesse ambientale (artt. 17 PTPR)
Rete Natura 2000	(Cfr. Art. 9 delle NtA del PTCP)	SIC (Disgrazia - Sissone)
		ZPS (Disgrazia Sissone)
Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica		
		Corridoi ecologici di livello locale
3. - Eccellenze territoriali		
Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica	(Cfr. art. 14 delle NtA del PTCP)	VISTE ATTIVE DINAMICHE Tratti di strade panoramiche Strada per Primolo Tratto da Sabbionaccio a Chiareggio
		VISTE SIA ATTIVE CHE PASSIVE Impianti di risalita
		VISTE PASSIVE STATICHE Santuario Madonna delle Grazie a Primolo Ex Grand Hotel Malenco Nucleo di Albareda e nucleo a valle dello stesso Vedretta del Sissone Vette (monte Sissone, pizzo Ventina, sentinella della Vergine, monte Braccia, monte Motuccio etc…) Punti panoramici (bocchetta di Girosso, Passo e val Giumellino) Terrazzamenti antropici di Primolo, Vassalini, Faldrini Ambiti particolarmente esposti a Primolo, Battaini, Pedrotti, Vassalini
4. - Elementi puntuali significativi dell'antropizzazione		
Edifici e manufatti di valore storico e culturale		Viabilità storica principale (Sentiero Rusca) Percorsi storici secondari e antiche scalinate
		Albero monumentale (noce comune)
		Malghe e cascine
		Edifici e manufatti di valore storico e culturale
		Immobili sottoposti a tutela speciale e di interesse storico-artistico (Casa del Palù)
		Beni storico-artistico-monumentali

5. -Geositi		
Geositi	(Cfr NTA PTCP art. 10)	Val Sissone Sentiero glaciologico del Ventina Parco geologico di Chiareggio Ruinun del Curlo Geosito del Giovello (di nuova istituzione)
6. - Tracciati della mobilità lenta		
Rete dei sentieri e delle piste ciclabili	(Cfr. art. 57 delle NtA del PTCP)	Sentieri di interesse provinciale: Rete dei sentieri tematici: Sentiero Glaciologico Sella al Ventina, Sentiero della Pietra Ollare al Pirlo, Sentiero glaciologico al Palù etc…) Rete dei sentieri: Sentiero Rusca, Sentiero Italia, Alta Via della Valmalenco, Sentiero Minore del Muretto, Capanna Marinelli – Rifugio De Marchi, etc) Percorsi ciclabili esistenti ed in progetto: Passerelle ciclopedonali, piste ciclopedonali , piste sci di fondo etc…
7. - Elementi significativi del contesto paesaggistico ambientale		
Aree di particolare interesse naturalistico paesistico	(Cfr NTA PTCP art. 8)	Aree di particolare interesse naturalistico paesistico e mineralogico Alpe Fore – Lago Entova – interesse naturalistico e paesistico Val Sissone – interesse naturalistico e paesistico
Ambiti di interesse mineralogico		Ambiti di interesse mineralogico Conca del Palù Piani di Fora – Passo Tremogge Val Sissone Corni Bruciati - Alta Val Airale - Laghi di Cassandra - Laghi di Sassersa Elementi geomineralogici, minerario e paesistici Marmitte glaciali Cave sotterranee del Giovello - archeologia mineraria
Terrazzamenti	(Cfr NTA PTCP art. 17)	Terrazzamenti di Montini, Faldrini, Primolo, Vassalini, Curlo
I solchi vallivi, i fondi delle convalli, forre e cascate.		Cascate, Solchi vallivi
Assetto idrogeologico e sismico	(Cfr NTA PTCP capo 5 art. 29)	Classi geologiche 3 e 4, ambiti captazione idropotabili
8. - Elementi e fattori di compromissione del paesaggio		
Aree di degrado (e frange urbane destrutturate)	(Cfr NTA PTCP capo 5 art. 29)	Linee elettriche (media e bassa tensione)
		Impianti di risalita esistenti e in progetto e stazioni di arrivo e partenza funivia
		Ambiti produttivi
		Piste sci
		Cave (cave di Dorato, di Ardesia, di Pietra Ollare, di Serpentino e ambiti degradati delle cave e cave dismesse)
		Aree terrazzate in stato di abbandono
Dominio sciabile	(Cfr. Art. 32 e 66 delle NtA del PTCP)	Ambiti nei quali articolare piste di sci
Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso		Cfr. Rapporto Ambientale
9. - Siti della Rete Natura 2000		
ZSC - Zone Speciali di Conservazione (già SIC)	Cfr. D. M. 30 aprile 2014	ZSC IT2040016 - Monte Scerscen — Ghiacciai di Scerscen e Monte Motta
ZPS - Zone di Protezione Speciale	Cfr. Direttiva 79/409/Cee e DM 17/10/2007	ZPS IT2040016 - Monte Scerscen — Ghiacciai di Scerscen e Monte Motta

Tabella 2 - Elementi costitutivi del paesaggio

Il PGT, anche sulla base delle analisi del Documento (Cfr. Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio" del Documento di Piano), ha costruito la Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale", a cui si dovrà fare riferimento nell'esame dei progetti.
La presente normativa si attiene pertanto ad un triplice ordine di considerazioni:

1. La contestualizzazione alla scala comunale degli Ambiti ad elevata valenza ambientale, delle Eccellenze territoriali, degli Elementi costituenti l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, degli Elementi e dei fattori di compromissione del paesaggio, come indicato dal PTCP, al fine di provvedere alla tutela e valorizzazione degli elementi peculiari che partecipano alla costituzione del paesaggio.
2. La normativa finalizzata a disciplinare, anche in modo prevalente su quella strettamente connessa con le destinazioni urbanistiche, nelle Unità di Paesaggio, come definite dal PTPR, dal PTCP e come precisate dalle presenti norme del Documento di Piano:
   Infatti, dopo una accurata serie di analisi affrontate nella fase conoscitiva e ricognitiva del Documento di Piano, si è reso opportuno, oltre che necessario, il raffronto con le indicazioni del PTCP, che nel contempo si è concretizzato nei contenuti definitivi.
   Infatti, se il PTCP introduce una suddivisione del paesaggio provinciale in unità paesaggistiche con caratteristiche di omogeneità tematica e territoriale (macrounità) conformemente a quanto richiesto dal PTR in termini di articolazione e definizione dei paesaggi lombardi, anche il PGT deve a sua volta specificare l'articolazione degli ambiti di interesse comunale, nella scala di competenza, al fine di puntualizzare gli orientamenti normativi a cui attenersi nella predisposizione degli interventi di trasformazione.
3. Le indicazioni di sintesi desumibili dagli elaborati che nel loro insieme costituiscono la **"Carta condivisa del Paesaggio"** che, documentando la presenza concomitante di più vincoli e fattori, delinea la specifica normativa di tipo Paesaggistico Ambientale a cui si devono attenere gli interventi nelle diverse porzioni del territorio comunale.

La **Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio"** del Documento di Piano è stata redatta al fine di ottenere un valore globale di sensibilità previsto dal punto 2 b) dell'art. 34 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", per cui tutto il territorio comunale è suddiviso in ambiti di paesaggio a cui viene riconosciuta una valenza ecologica, paesistica e ambientale più o meno elevata, fino a costruire il quadro a cui fare riferimento preliminarmente nella progettazione degli interventi.

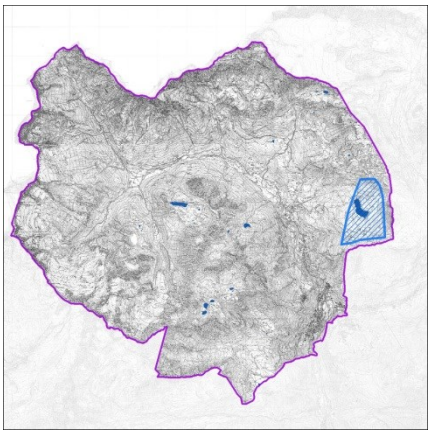
Articolo 3.3. - (Le componenti del sistema paesaggistico)

3.3.1. - Beni Immobili di interesse storico, artistico e culturale

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
Si tratta degli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (già legge 1089/39), per i quali si rimanda all'elaborato normativo RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE", parte integrante della Normativa del Piano delle Regole.

3.3.2. - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Si tratta degli immobili e delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/04 (già legge 1497/39). Sul territorio comunale è presente un solo ambito riconducibile a questa fattispecie in località Lago Palù vincolato con DM 322 del 17 aprile 1968 rappresentato nel dettaglio sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale".
Tutti gli interventi ricadenti nell'ambito sottoposto a tale vincolo sono assoggettati ai disposti della parte Terza del D.Lgs. 42/2004.



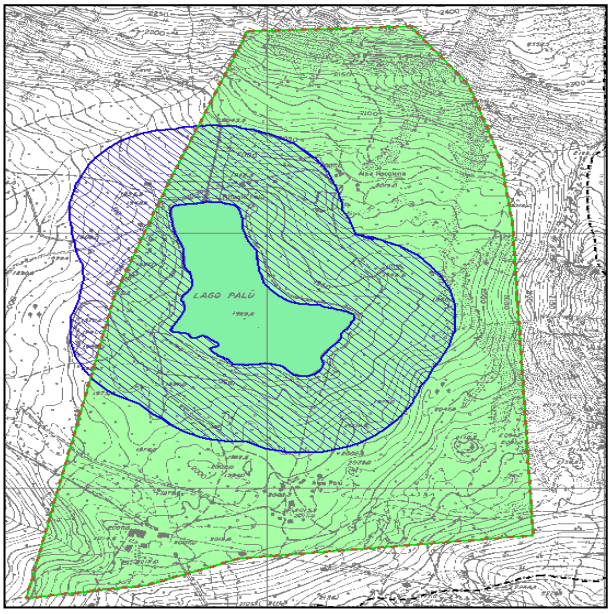


Figura 1 -Lago Palù: ambito vincolato ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex-Lege 1497/39) con DM 322 del 17 aprile 1968

3.3.3. - Aree assoggettate a vincoli paesaggistici ope legis

Il PGT individua sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" i perimetri a cui si applicano i vincoli, le procedure e gli indirizzi di tutela paesaggistica derivanti dall'art. 142 del d.lgs.22.1.2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni (peraltro non modificabili dal PGT).
Sul territorio comunale sono presenti le seguenti fattispecie di vincolo (cfr. Relazione Generale).

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

N.B: Alcune aree del territorio comunale sono interessate da "usi civici" e pertanto soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera h) dell'art. 142 comma 1 del D.Lgs 42/2004. La verifica della sussistenza di tale vincolo e gli adempimenti conseguenti spettano al proprietario o al titolare del titolo abilitativo.

3.3.4. - Ambiti sottoposti alle disposizioni dell'art. 17 del Piano del paesaggio lombardo

Il PGT individua sulla **Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** gli ambiti definiti di elevata naturalità dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, i cui perimetri sono opportunamente rettificati sulla base degli studi di maggiore dettaglio puntualmente effettuati.

La presenza di vaste aree in cui gli insediamenti stabili sono limitati (prevalgono quelli stagionali), oppure nelle quali il prelievo di risorse è limitato, caratterizza la maggior parte del territorio extra urbano della Valmalenco.
L'approfondimento della tematica ha indotto tuttavia ad escludere dal perimetro individuato dal PPR la località di Primolo, centro abitato tutto l'anno ed alcune cave storicamente sfruttate, evitando comunque di interrompere la continuità degli ambiti di cui all'art. 17, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo, in particolare delle caratteristiche baite alpine ed i segni della memoria storica, legati alla zootecnia tradizionale;
c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che ivi risiedono e ivi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali (es. cave e miniere dismesse) hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Per gli interventi relativi agli impianti ad acqua fluente ad uso idroelettrico che abbiano superato la valutazione di impatto ambientale, la ammissibilità non è legata alla classificazione di piccola o media o grande derivazione, bensì unicamente alla incidenza paesaggistica delle opere necessarie, con la conseguenza che se le opere paesaggisticamente percepibili risultano contenute in quelle che sarebbero necessarie anche per la piccola derivazione, l'impianto è comunque da ritenere compatibile ed approvabile, nel rispetto del Piano di Bilancio Idrico e del Deflusso Minimo Vitale.
Nelle aree di elevata naturalità non sono ammesse di norma nuove edificazioni e gli interventi su edifici esistenti devono attenersi alle disposizioni puntuali di cui all'elaborato RNS.01.
Manufatti in interrato ad uso garage sono eccezionalmente ammessi esclusivamente in prossimità di nuclei già raggiunti da strade carrabili comunali con esclusione di quelle per uso limitato (Viabilità Agro Silvo Pastorale) o VASP prediligendo tipologie collettive al servizio di più di una unità immobiliare con un unico ingresso occultato alla percezione da spazi pubblici. Soprattutto nel caso di edifici inseriti nel pendio è da evitarsi che l'accesso o la serranda siano visibili da valle.
In questi ambiti ogni intervento è sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio la quale, motivandolo, può esprimere anche il diniego alla realizzazione delle opere.
Si rammenta che in questi ambiti ogni intervento è sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

3.3.5. - Geositi

Il PTCP individua due geositi areali che vengono riportati sulla **Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** degli elementi geologici riconosciuti come bene dal PTCP al fine di promuovere azioni di tutela e conservazione, valorizzazione e riqualificazione degli stessi, in conformità con le azioni che verranno promosse dalla Provincia stessa in accordo con il comune. A questi si aggiunge il geosito dell'area dei cavatori del Giovello previsto dal PGT e recepito dalla Provincia in sede di parare di compatibilità del piano.
Per le porzioni dei geositi ricadenti in ambito SIC o ZPS si faccia riferimento alle disposizioni prevalenti contenute nei piani di gestione.
All'interno delle aree cartografate quali geositi, sono esclusi gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità, la riconoscibilità, la visibilità o comunque la perdita dei caratteri peculiari che ne caratterizzano la definizione stessa.

La documentazione progettuale dovrà attestare il rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 22 delle norme del Piano Paesaggistico Regionale, al fine di consentire alla Commissione per il paesaggio di valutare gli impatti degli interventi proposti.

3.3.6. - Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica

Le viste attive statiche sono i punti di belvedere, generalmente accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e ampiezza.
IL PGT individua sulla **"Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** le viste attive e passive, statiche e dinamiche individuate dal PTCP ed integrate dal quelle segnalate dalle analisi ricognitive effettuate in corso di redazione del PGT.
Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili e pedonali percorrendo i quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.
La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" del Piano delle Regole individua le viste di maggiore importanza o notorietà presenti sul territorio comunale e definisce nel dettaglio le fasce di tutela lungo strade panoramiche o che circoscrivono i punti di panoramicità.
Sulla Tavola del Piano delle Regole attorno alle viste statiche (Santuario, nucleo di edilizia rurale, palazzo, ecc.) sono perimetrati degli ambiti di tutela all'interno dei quali non devono essere attuate trasformazioni o modifiche colturali che diminuiscano il valore della percezione dell'immobile; è inibita inoltre, anche in questi caso, l'interposizione di ogni ostacolo, sia vegetale sia di manufatti, che sottragga la vista del bene considerato.
Analogamente per le viste dinamiche, per le infrastrutture per la mobilità più significative e per le strade panoramiche in particolare sono previste fasce di tutela visuale nelle quali è inibita l'interposizione di ogni ostacolo, sia vegetale sia di manufatti (cartellonistica stradale[5], costruzioni, serre, alte recinzioni ecc.).

3.3.7. - Nuclei storici ed edifici e manufatti di valore storico e culturale

(Cfr. art, 15 e 16 del PTCP)
Tavola R.04 - "Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria" individua i nuclei d'antica formazione così come perimetrati sulla scorta della cartografia storica disponibile oltre agli edifici, ai manufatti e agli elementi di valore storico, culturale o etnoantropologico.
L'elaborato di PGT **RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E** SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE" ne detta norme e modalità di tutela il cui rispetto è verificato con parere obbligatorio e vincolante dalla commissione per il paesaggio.

3.3.8. - Rete dei sentieri e delle piste ciclabili

(Cfr. art, 57 "Rete dei sentieri e delle piste ciclabili "del PTCP)
Il PGT individua sulle tavole "**Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** e **Tavola R.04 - "Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"**, itinerari presenti su territorio che rivestono interesse paesaggistico, turistico e storico al fine di conservarne non solo il tracciato , ma anche le caratteristiche tipologiche, le pavimentazioni originali e le viste panoramiche attive.
Nel caso specifico della mulattiera che porta al Passo del "Muretto" per il tratto storico di "Sentiero Rusca" evidenziato sulle tavole Tavola R.04 - "Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria" anche i manufatti (opere d'arte, muri di sostegno, ecc.) devono essere valorizzati e recuperati con le tecniche del restauro conservativo.
La stessa tavola individua anche altri sentieri e antichi percorsi, di cui si prevede la conservazione sia dei tracciati, sia degli elementi costruttivi originali più significativi.

[5] salvo ovviamente la segnaletica stradale indispensabile per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione, con riferimento allo specifico Regolamento comunale.

Il territorio comunale di Chiesa in Valmalenco è interessato invece da alcuni itinerari di interesse provinciale (Cfr. art. 57 delle NtA del PTCP) che vengono puntualmente ripresi sulla Tavola R.04.
Tutti gli interventi dovranno, comunque, riferirsi a quanto prescritto dall'elaborato **"Tracciati base paesistici"** parte integrante del Piano Paesaggistico Regionale.

3.3.9. - Aree di particolare interesse mineralogico e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico.

Si tratta di elementi areali e puntuali meritevoli di tutela per la presenza di numerose varietà di minerali che, oltre a testimoniare l'evoluzione geologica del territorio, rivestono spesso notevole interesse paesaggistico.
Le aree di particolare interesse mineralogico e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico contribuiscono ad elevare la sensibilità paesaggistica dell'ambito in cui si trovano (Cfr. Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio" utilizzata come riferimento nella matrice di valutazione paesaggistica dei progetti.

3.3.10. - I solchi vallivi, i fondi delle convalli e cascate

La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" del Piano delle Regole individua torrenti e corsi d'acqua che incidono in modo rilevante sul "disegno" del paesaggio con i profondi solchi caratterizzati dalla presenza di forre, cascate e dalla vegetazione ripariale.
Per conservare le condizioni di naturalità attuali è necessario salvaguardare gli alvei da qualsiasi tipo di occlusione e, all'esterno dell'abitato, consentire la visitabilità di forre, cascate e mulini abbandonati, riqualificando i percorsi esistenti.
Gli interventi che si propongono sono i seguenti:

- prelievi di acqua in grado di mantenere negli alvei i deflussi minimi permanenti;
- pulizia sistematica dei rifiuti e della vegetazione che ostacola il flusso regolare delle acque;
- manutenzione e ripristino della continuità della vegetazione di ripa;
- sistemazioni delle sponde con tecniche di ingegneria naturalistica e ripristino delle sezioni originarie degli alvei ogni volta che lo consentano le verifiche di sicurezza;
- recupero delle costruzioni esistenti;

valorizzare percorsi pedonali esistenti per fini turistici, incontri culturali, visite guidate per la conoscenza e valorizzazione anche della rete ecologica.

- La tavola suddetta individua anche le cascate in quanto elementi paesaggistici tipici e caratteristici dei solchi vallivi nella zona alpina e ne garantisce la salvaguardia.
- Negli areali individuati come solchi vallivi non sono consentite costruzioni neanche a titolo provvisorio, se non per le manifestazioni pubbliche; tuttavia si promuove il recupero delle strutture esistenti purché nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche preesistenti.
- Le forre desunte dal PTCP sono integrate da quelle rilevate dallo studio paesaggistico di dettaglio.
- Le cascate segnalate dal PTCP sono pure integrate da quelle rilevate nel corso del rilievo paesaggistico di maggior dettaglio; la presenza della cascata è subordinata a quella dell'acqua che scorre nel relativo corso d'acqua, ragionamento pleonastico, ma che evidenzia l'impossibilità di governo di tali elementi da parte del Comune se a monte organismi di livello superiore possono autonomamente decidere in merito ai prelievi idrici in particolare per scopi idroelettrici.

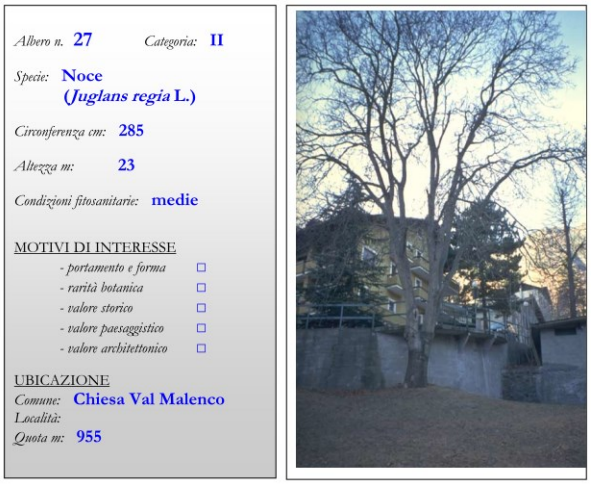
- I solchi vallivi, i fondi delle convalli, le forre e le cascate contribuiscono ad elevare la sensibilità paesaggistica dell'ambito in cui si trovano (Cfr. Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica").
- Classe di sensibilità utilizzata come riferimento nella matrice di valutazione paesaggistica dei progetti.

3.3.11. - Laghi alpini

La priorità paesaggistica è la tutela dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e quelli di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela della componente paesaggistica del PTR.

3.3.12. - Episodi arborei di valore monumentale

La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua un Noce, albero monumentale tutelato secondo le norme in materia emanate dalla Regione Lombardia.
Saranno da evitare interventi che rischiano di comprometterne l'apparato radicale (scavi movimenti terra, ecc.) o che possano influire negativamente sullo stato vegetativo. Saranno, inoltre, opportuni interventi di valorizzazione e di individuazione mediante segnaletica.
Il taglio di esemplari riconosciuti come albero monumentale può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti.
Esemplari arborei che si ritiene abbiano caratteristiche di "monumentalità" possono essere segnalati alla Provincia di Sondrio mediante il modulo scaricabile dal sito dell'Ente.


Albero n. 27 Categoria: II

Specie: Noce (*Juglans regia* L.)

Circonferenza cm: 285

Altezza m: 23

Condizioni fitosanitarie: medie

MOTIVI DI INTERESSE
- portamento e forma ☐
- rarità botanica ☐
- valore storico ☐
- valore paesaggistico ☐
- valore architettonico ☐

UBICAZIONE
Comune: Chiesa Val Malenco
Località:
Quota m: 955

Figura 2 - - Stralcio da "Alberi Monumentali della Provincia di Sondrio"

Elementi e fattori di compromissione del paesaggio

3.3.13. - Aree produttive attive e dismesse, aree di cava

Ferme restando le prescrizioni del Piano Cave provinciale in merito alla gestione degli ambiti estrattivi durante e dopo il periodo di attività, la componente paesaggistica del PGT si prefigge di ottimizzare gli impatti di questi importanti elementi costitutivi del paesaggio malenco.
Analoga attenzione andrà prevista per le aree produttive, spesso funzionalmente correlate all'attività di cava.
In particolare:

- si prevede la procedura di cui all'art. Articolo 2.6. - (Progetto urbano) per tutti gli interventi che prevedano l'incremento della SC.
- ogni istanza di trasformazione dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri le azioni volte al complessivo miglioramento dell'impatto dell'area sul paesaggio;
- il ripristino delle aree di cava dovrà preferibilmente essere attuato mano a mano che porzioni di ambito vengono esaurite, e non rimandato al momento della cessazione dell'attività.
- In coerenza con quanto disposto dall'art. 41 del Piano Cave provinciale e con le azioni del DdP, è ammesso Il recupero ambientale ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato e volto alla realizzazione di aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature a funzione ricreativa

Sul territorio comunale non sono censite aree produttive dismesse o sottoutilizzate.
Negli ambiti estrattivi dismessi non sono ammesse, di norma, previsioni che contemplino la realizzazione di attrezzature pubbliche, ma solo ambiti di rinaturalizzazione dei siti, salvo coinvolgimento della Provincia per la condivisione ed il recepimento di specifici progetti nel Piano Cave.

3.3.14. - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti

Sul territorio comunale non sono presenti né previsti impianti per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti solidi urbani; gli ingombranti vengono periodicamente conferiti presso una specifica piazzola in Comune di Caspoggio.
Tra la località San Giuseppe e la località Sabbionaccio è attiva una discarica di rifiuti inerti al servizi dell'attività estrattiva (autorizzata con d.g.p. n. 905 del 10 ottobre 1995 - titolare comune di Chiesa in Valmalenco – Gestore: Consorzio San Giuseppe) avente una capacità complessiva di 250.000 mc.
Una volta esaurita, la discarica dovrà essere ripristinata divenendo un'area verde di uso pubblico.

3.3.15. - Elettrodotti

Il territorio comunale non è interessato da linee ad alta tensione, ma solo da elettrodotti di media tensione che, pur creando meno problemi di inquinamento elettromagnetico, spesso confliggono con elementi significativi del paesaggio.
Il Comune si associa alle iniziative della Provincia finalizzate alla promozione dei programmi di recupero e riqualificazione del contesto paesistico compromesso, anche in relazione alle indicazioni del PTCP in cui si prende atto del Protocollo d'intesa fra Provincia e Terna per la sostituzione e unificazione degli elettrodotti esistenti.
Eventuali nuove previsioni o interventi sulle linee esistenti dovranno riferirsi alle prescrizioni dell'elaborato "Infrastrutture energetiche a rete" parte integrante del Piano Paesaggistico Regionale.

3.3.16. - Impianti di risalita

Gli impianti di risalita, compresi pali o tralicci che sostengono le funi, devono essere demoliti quando dismessi o dopo tre anni che non vengano più utilizzati; in questo caso si deve provvedere anche alla bonifica dell'intera area dismessa.
La realizzazione di eventuali nuovi impianti e piste dovrà avvenire in conformità con le indicazioni del PTCP, sentita la Commissione per il paesaggio di livello provinciale; in particolare si dovranno evitare i manufatti impattanti sul paesaggio come le strutture che, dai punti di vista principali, si stagliano contro il cielo o che interferiscono con i profili delle creste e della linea di orizzonte.
Al fine della tutela dell'avifauna e per l'attuazione della RER, per i nuovi impianti di risalita dovranno essere previste apposite misure di mitigazione; analogamente si dovrà provvedere per quelli esistenti anche in caso di manutenzione straordinaria.

Articolo 3.4. - Unità Tipologiche di paesaggio

Il PTCP introduce una suddivisione del paesaggio provinciale in unità paesaggistiche con caratteristiche di omogeneità tematica e territoriale a loro volta raggruppate in macrounità conformemente a quanto richiesto dal PTR in termini di articolazione e definizione dei paesaggi lombardi.
Il Documento di Piano a sua volta, specifica una articolazione più dettagliata per gli ambiti di interesse comunale al fine di puntualizzare gli orientamenti normativi a cui attenersi nella predisposizione degli interventi di trasformazione.

Classi di sensibilità paesaggistica

Classi di sensibilità paesaggistica	ASPETTI MORFOLOGICI
Macrounità 1 del PTCP - Paesaggio delle energie di rilievo	
	Paesaggio sommitale
5	Rocce e pietraie
5	Vegetazione sommitale
	Aree glacializzate
5	Deserto nivale
Macrounità 3 del PTCP - Paesaggi di versante	
	Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali
	Le aree boscate:
4	I Boschi di conifere
4	I Boschi di latifoglie
5	Pinete di Primolo e Serleveggio
4	Boschi misti
4	Bosco rado
5	Alpeggi pascolivi
4	Alpeggi non pascolivi
5	Coltivazioni foraggere del Maggengo
4	Prati permanenti
5	Alvei ed aree ripariali del torrente Mallero
	Paesaggio dei terrazzamenti
5	Terrazzamenti di Montini Faldrini Primolo Vassalini Curlo
	Paesaggio del sistema insediativo e dei nuclei sparsi
5	Nuclei di antica formazione
5	Baite e nuclei sparti della Valmalenco
3	Paesaggio consolidato di versante
	Paesaggio delle criticità

Classi di sensibilità paesaggistica		ASPETTI MORFOLOGICI
4		Aree terrazzate in stato di abbandono
3		Aree produttive
3		Aree di degrado delle cave
4		Demanio sciabile e Piste da sci

Tabella 3 – Classi di sensibilità paesaggistica

Agli ambiti più significativi che compongono i paesaggi di seguito passati in rassegna in coerenza con le indicazioni del PTCP, sono stati attribuiti Valori base di sensibilità paesaggistica, a cui fare riferimento, tenendo tuttavia presente che, in considerazione della varietà dei siti e delle diverse peculiarità dei luoghi, tali valori possono essere incrementati in modo puntuale come specificato dettagliatamente sulla Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano

A titolo esemplificativo si riportano a fianco (Tabella 4 - Principali Valori di sensibilità paesaggistica) i valori attribuiti agli elementi più significativi del paesaggio, che scaturiscono dai diversi metodi di valutazione effettuati con:

- il metodo morfologico strutturale
- il metodo vedutistico
- il metodo simbolico

Descrizione	Sensibilità paesaggistica
Aree glacializzate ed energie di rilievo	5
Pinete di Primolo e Serleveggio	
Alpeggi e maggenghi	
Terrazzamenti	
Assi fluviali	
Nuclei storici e nuclei sparsi	
Edifici di valore monumentale	
Aree boscate	4
Alpeggi non pascolivi	
Terrazzamenti abbandonati	
Piste sci	
Tessuto consolidato	3
Aree produttive	
Cave	
Aree degradate	

Tabella 4 - Principali Valori di sensibilità paesaggistica

Articolo 3.5. - (Macrounità 1 del PTCP - Paesaggi delle energie di rilievo)

Comprende, in relazione alla previsione del PTCP, due unità tipologiche:

- Energie di rilievo e paesaggio delle sommità
- Aree glacializzate

3.5.1. - Energie di rilievo e paesaggio delle sommità

Comprende i paesaggi definiti ad elevata scenograficità di massimo valore per naturalità e ricchezza di biodiversità, marcatamente sensibili all'impatto antropico; di essi si prevede la conservazione integrale.
Sono ambiti che si prestano per la ricerca naturalistica, la divulgazione scientifica, l'escursionismo, purché siano protette le varietà indigene di flora e fauna, venga salvaguardata la diversità ecologica, tutelati paesaggi e, in particolare, le acque superficiali.

Paesaggio sommitale

La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" del Piano delle Regole individua gli elementi areali che costituiscono le testate di valle che includono i profili superiori delle montagne, i crinali che definiscono lo sky-line degli spartiacque, ma anche le sottostanti sassaie moreniche ed il deserto nivale, per quanto ormai in forte riduzione.
L'attività di trasformazione in questi ambiti è rigorosamente vietata per tutelare la peculiarità paesistica tipica del paesaggio alpino per cui viene inibita la costruzione di edifici, strutture di ogni tipo, ed impianti che interferiscano con la vista non ravvicinata del profilo sommitale contro il cielo.
Con riferimento alle indicazione provenienti dal db topografico, dal DUSAF, dall'ortofoto e dai sopralluoghi effettuati, il PGT distingue i seguenti areali:

Vegetazione sommitale

Ambiti caratterizzati dalla presenza della flora sub glaciale

Rocce

Ambiti caratterizzati da emergenze rocciose nelle diverse varietà e forme, tipiche delle testate di valle.

Pietraie

Ambiti caratterizzati dai detriti morenici lasciati dai ghiacciai e dallo sfasciume che si è accumulato ai piedi delle emergenze rocciose e dei ripidi pendii
Negli ambiti di cui sopra non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano strettamente connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.
Nel caso di proposte per la realizzazione di infrastrutture relative al funzionamento di servizi pubblici che comportano l'installazione di ripetitori televisivi, elettrodotti o antenne di qualsiasi tipo, ogni deroga dovrà essere valutata sia in relazione alla effettiva indispensabilità dell'installazione in tali ambiti, sia in relazione ad una attenta valutazione delle possibili alternative.

3.5.2. - Aree glacializzate

Deserto nivale

Comprendono le ampie masse a deserto nivale che costituiscono il paesaggio d'alta quota di elevata importanza scenografica e paesistica.
Il PGT precisa sulla "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" il deserto nivale che interessa il territorio comunale.
Negli ambiti di cui sopra non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano strettamente connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.
Nel caso di proposte per la realizzazione di infrastrutture relative al funzionamento di servizi pubblici che comportano l'installazione di ripetitori televisivi, elettrodotti o antenne di qualsiasi tipo, ogni deroga dovrà essere valutata sia in relazione alla effettiva indispensabilità dell'installazione in tali ambiti, sia valutando le possibili alternative.

Articolo 3.6. - (Macrounità 3 del PTCP - Paesaggi di versante)

Il paesaggio di versante è caratterizzato dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale tipici del paesaggio montano, intervallati da elementi di natura antropica diversamente caratterizzati anche in relazione alle tradizioni locali ed alle caratteristiche di versante.

Il PTCP individua le seguenti unità paesaggistiche:

- Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.
- Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi
- Paesaggio delle criticità

Tali unità paesaggistiche sono costituite essenzialmente dalla fascia boscata, dai maggenghi e dagli alpeggi, ma comprendono anche gran parte dei solchi vallivi; in questi vasti ambiti di tutela paesaggistica, salvo precisazioni previste per i singoli elementi areali, valgono le norme di carattere generale previste dal PTR:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed ampliamenti nell'ordine del 10% della SLP, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- le opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- l'utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- le opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi in difesa della pubblica incolumità e la rinaturalizzazione dei luoghi devastati da calamità naturali;
- le piccole derivazioni d'acqua al servizio d'alpeggio, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici e nel rispetto della normativa di settore del PTCP;
- le opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Nella stesura dei progetti, oltre al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, ed alla coerenza delle opere con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, si dovrà fare riferimento ai seguenti documenti:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel Piano Paesistico Regionale, parte integrante del PTR;
- DGR IX/2727 del 22/12/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici in attuazione della LR 12/2005 e contestuale revoca della DGR 2121/2006".
- "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con DGR n.1 1045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002 (come recepite dalla parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale);
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005 (Pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40.) e successivamente modificati con DGR n. 8/2002 del 27 luglio 2006 (pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006);
- "Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica" approvato con DGR n. 48470 (pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.);
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con DGR n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

3.6.1. - Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.

Caratteristica di tali ambiti paesaggistici è la presenza di elevata diversità biologica, alternanza al bosco del maggengo che lascia ancora alcuni spazi aperti di rilevanza paesaggistica nel "disegno" d'insieme del paesaggio, reminiscenza di un processo storico di utilizzazione agro pastorale.

Rilevante anche il ruolo che il bosco, quando curato, svolge per la difesa dell'assetto idrogeologico, la prevenzione dei processi erosivi e per la conservazione delle comunità biologiche; importanti paesaggisticamente i corsi d'acqua con le diverse manifestazioni proposte lungo il relativo tracciato (forre, cascate, marmitte ecc.)
Con riferimento alle indicazione provenienti dal db topografico, dal DUSAF, dall'ortofoto e dai sopralluoghi effettuati, il PGT articola alcune "Sotto Unità di Paesaggio":

Le aree boscate

La fascia boscata si estende con caratteristiche molto diverse (piante arbustive, al limite del versante, latifoglie e poi conifere salendo) interessando gran parte del paesaggio di versante.
Il bosco negli anni recenti si sta estendendo sempre più andando ad occupare gradualmente le aree ormai dismesse da altra destinazione agricola (seminativi, prati e pascoli).
Si pone pertanto sia il problema di conservare e valorizzare il bosco di maggior pregio, ma anche di contenerne l'espansione soprattutto in corrispondenza dei maggenghi e dei pascoli in quota, i cui "squarci" nel fitto tessuto arborato costituiscono uno degli elementi più qualificanti dei versanti.
Se il bosco viene considerato area coltivata o coltivabile, si rende necessario anche delimitarne i confini, salvaguardare le praterie in esso ricomprese, consentire la realizzazione delle strutture necessarie alla sua coltivazione, predisporre, in collaborazione con la Provincia, piani di taglio e di reimpianto e le modalità di esecuzione nel tempo.
Il bosco, oltre ad avere un valore ambientale, ecologico e paesaggistico inestimabile, costituisce una importante risorsa economica che non deve più essere trascurata (basti pensare all'utilizzo energetico di fonti rinnovabili).
Il PGT individua tra gli ambiti riccamente coperti dalla vegetazione, sensibili diversità nella configurazione del paesaggio sostanzialmente legato alle fasce altimetriche del territorio su cui vegetano boschi di conifere. Boschi di latifoglie, il bosco rado e quello misto.

Coltivazione foraggera del maggengo

Il maggengo, che costituiva una fondamentale risorsa nella economia agro silvo pastorale di un tempo per il fenomeno della trasmigrazione stagionale, può essere rivitalizzato solo se il contadino opera anche in veste di operatore turistico e manutentore del territorio, e quindi va indennizzato anche da chi sfrutta il territorio per motivi di svago e diporto.
Il maggengo appartiene morfologicamente alla fascia boscata: venne "ritagliato" dal bosco per ricavare terreni idonei alla produzione del foraggio a quote di maturazione differenziate, torna a diventare bosco o selva se non viene accudito e mantenuto costantemente.
Infatti laddove non si sfalciano più i prati, non si "carica" il bestiame e non si spandono i liquami in autunno (seppur nel rispetto delle norme regionali e comunitarie), si verifica un'alterazione della biodiversità, si diffondono dapprima le erbe infestanti non selezionate dal bestiame, quindi ricompaiono gli arbusti legnosi ed infine avanza inesorabile il bosco.
Il recupero degli edifici rurali esistenti a residenza turistica locale o per la realizzazione di strutture agrituristiche è ammesso alle condizioni di cui all'elaborato RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE", in conformità alle indicazioni delle schede di ciascun edificio (Cfr. Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale) oltre, ovviamente al punto 4.3.2. - A2 - (Nuclei storici e case d'alpeggio) e nel rispetto delle disposizioni del Piano Paesistico Regionale.
Strutture agricole di nuova edificazione sono consentite agli imprenditori agricoli solo perimetralmente al maggengo, cioè al limitare del bosco, e sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dimensionali di cui all'elaborato R.NS.01.

Alpeggi

La realizzazione di rifugi, bivacchi, strutture per gli sport alpini in genere può avvenire solo dopo avere verificato l'impossibilità di recupero di strutture già esistenti ed esercitando i poteri di deroga per pubblica utilità di cui all'Articolo 8.1. - (Deroghe).

I Pascoli

Ambiti caratterizzati dalla predominante presenza del pascolo alpino, risorsa fondamentale per la produzione di prodotti caseari di elevatissimo valore nutrizionale e commerciale.
Negli ambiti di cui sopra non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.
Per la realizzazione di infrastrutture relative al funzionamento di servizi pubblici che comportano l'installazione di ripetitori televisivi, elettrodotti o antenne di qualsiasi tipo, occorre particolare cautela nel valutare preventivamente sia l'effettiva indispensabilità dell'installazione in tali ambiti, sia la possibilità di alternative.

3.6.2. - Paesaggio dei terrazzamenti antropici e morfologici

I terrazzamenti antropici sono una realtà ormai non più percepibile nel territorio del Comune di Chiesa in Valmalenco, perché i pendii un tempo coltivati a patate, segale, grano saraceno e ortaggi sono attualmente invasi o dal bosco o dalle costruzioni.
Tra i terrazzamenti morfologici, particolarmente significativo è anche quello di Primolo, percepibile da vaste parti del territorio ed elemento caratterizzante del contesto paesaggistico della Valmalenco.
La Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio" individua questi ambiti di rilevanza paesaggistica al fine di conservarli integralmente, limitando gli interventi alle seguenti fattispecie:

- possibilità di ampliamento degli edifici esistenti secondo le puntuali indicazioni di cui all'art. Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale);
- realizzazione di manufatti per la manutenzione del territorio rurale-boschivo di cui all'articolo 4.7.1. - Disposizioni di carattere generale

Gli usi agricoli e forestali dovranno essere compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio e della conservazione dei tradizionali muri a secco.
Massima attenzione dovrà essere riposta nella regimazione dello scolo delle acque onde evitare l'innescarsi di fenomeni franosi.

3.6.3. - Paesaggio delle criticità nella Macrounità 3

La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua puntualmente gli ambiti a rischio di degrado.

1. Linee elettriche di alta tensione non interessano il territorio comunale; per quanto attiene alle linee elettriche di media tensione, è già in programma l'interramento o smantellamento di alcune di esse; l'Amministrazione comunale promuove comunque analoghe soluzioni per tutte le linee aeree a partire da quelle che interessano ambiti di elevata valenza paesaggistica.
2. Le piste di sci dell'area del lago Palù si inseriscono nella fascia boscata in modo discreto, tuttavia la definizione dei margini con linee più articolate ed affini a quelle del maggengo tradizionale consentirebbe di meglio integrare le piste nel contesto arborato. Tali aree sono interdette a nuova edificabilità al di fuori dei piani di sviluppo dell'area sciabile definibili a livello sovraccomunale (PTR e PTCP)
3. Cave: la provincia è dotata di Piano Cave a cui attenersi nelle procedure di coltivazione e di successiva dismissione; infatti il PTCP sottolinea che tali aree non sono soggette ad una destinazione d'uso permanente, ma transitoria, tant'è che sussiste l'obbligo del ripristino paesaggistico ambientale contestualmente alla dismissione della coltivazione di cava. Ciò premesso, Il Documento di Piano propone che per i siti della memoria storica, peraltro ambiti di elevata valenza storica e scenografica come l'area del "Gioel", si possano attivare interventi di riqualificazione e di integrazione funzionale con l'Eco Museo della Valmalenco. Si propone pertanto la possibilità di attivare lo studio di cui all'Articolo 2.6. - (Progetto urbano) finalizzato a definire un idoneo assetto architettonico-paesaggistico, integrato da attento studio di sostenibilità economica per la gestione del servizio. Tali elaborati, approvati dal Consiglio Comunale e formalmente assentiti dall'Amministrazione Provinciale, dovranno dar conto che gli

oneri a carico del Cavatore non siano inferiori a quelli necessari e dovuti per il tradizionale ripristino della cava.

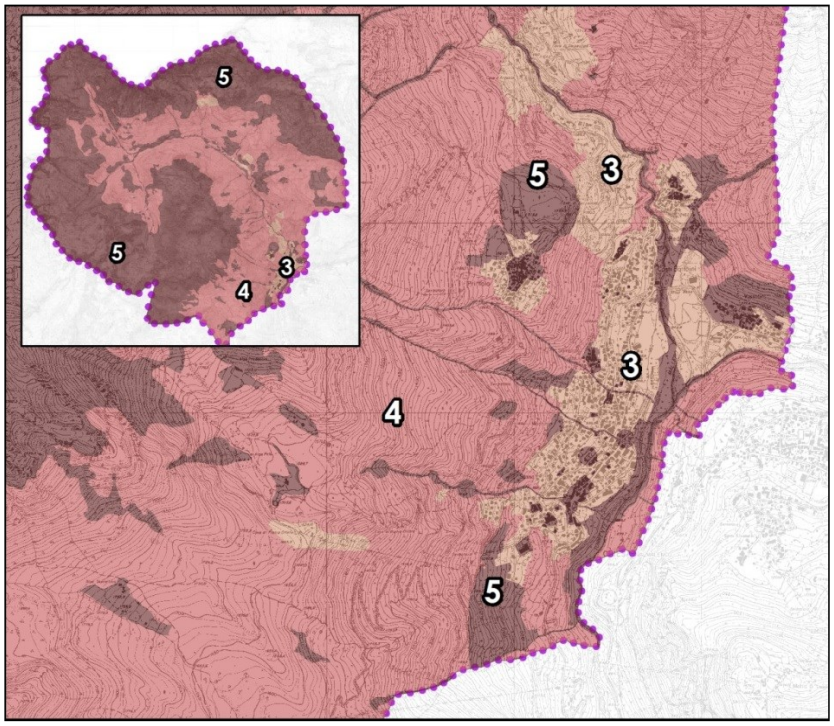
4. Situazione particolare per la cava di Dorato presso San Giuseppe (ATE 2). Nel corso degli incontri partecipativi, la popolazione e gli albergatori in particolare, hanno evidenziato i problemi che l'attraversamento dei lenti e grossi mezzi che trasportano i blocchi di grano diorite agli stabilimenti di taglio e lavorazione, creano problemi alla mobilità e notevole disturbo alla zona residenziale di Costi, essendo la strada molto stretta ed obbligata tra le case; la situazione è particolarmente critica essendo decaduta anche l'ipotesi di realizzare la bretella alternativa a monte dell'abitato prevista dal PRG. Tra le azioni di Piano si prevede pertanto la possibilità di realizzare nell'ambito della stessa cava di "Dorato" idonea struttura "artigianale" per la sgrezzatura e riduzione in semi lavorati dei pesanti blocchi per renderli agevolmente trasportabili allo stabilimento di lavorazione finale su mezzi più agili, meno rumorosi ed ingombranti. Ciò premesso si ritiene opportuno realizzare una struttura artigianale temporanea anche ubicata nell'ambito del perimetro di cava da dimensionare in relazione alle dimostrate esigenze aziendali; il progetto, approvato dal Consiglio Comunale con parere vincolante della Provincia e della Commissione Paesaggio deve essere adibito esclusivamente agli scopi sopra espressi. In caso di inadempienza, l'Amministrazione si riserva la facoltà di interdire il transito dei mezzi pesanti nelle ore notturne e nei periodi di maggior afflusso turistico.
5. Terrazzamenti abbandonati. Sono elementi di elevato interesse paesaggistico per cui si prescrive il recupero delle strutture murarie a secco perché significative testimonianze della memoria storica e si propone il recupero, anche a scopo didattico, delle colture tradizionali (vite, grano saraceno, patate) un tempo presenti, per esempio, a Vassalini;
6. Aree produttive. Le aree artigianali produttive presentano ancora parti da completare, ma soprattutto mancano delle superfici a verde alberato prescritte, di adeguate mascherature dalle principali visuali sensibili, di architetture curate in relazione alle caratteristiche del contesto paesaggistico ambientale; il ricorso al "Progetto urbano" è una risorsa che l'Amministrazione potrebbe utilizzare con profitto dopo avere sensibilizzato gli operatori del settore.

Articolo 3.7. - (Sensibilità paesaggistica ed esame paesistico dei progetti)

La normativa del Piano del Paesaggio Lombardo, parte IV – Esame paesistico dei progetti prevede che "in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico."

Articolo 3.7.1. - (Classi di sensibilità paesaggistica)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) prevede che il PGT attribuisca a ciascun ambito un valore di riferimento della sensibilità paesistica del sito, ai sensi del punto 2 b) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"
Le valutazioni di cui al presente titolo hanno portato all'individuazione degli elementi costitutivi del paesaggio, riclassificati rispetto alle unità tipologiche individuate dal PTCP. La ricomposizione delle sensibilità attribuite a ciascun elemento costitutivo ha portato alla costituzione della carta della sensibilità paesaggistica.
Tutto il territorio comunale è pertanto suddiviso in ambiti a cui viene riconosciuta una valenza paesaggistica più o meno elevata, al fine di costruire un quadro a cui fare riferimento prima di qualsiasi tipo di intervento.



La determinazione del grado di sensibilità scaturisce infatti dall'analisi dei siti, come evidenziato dalla Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" che attribuisce a ciascun ambito un valore di riferimento (valore di base globale) della sensibilità paesistica (compreso tra 1 e 5).

Figura 3 - Stralcio tavola 5.1.2 C del Documento di Piano: "Classi di sensibilità paesaggistica

Con ulteriore affinamento della scala d'analisi, ciascun progettista incaricato di proporre trasformazioni territoriali, è chiamato a proporre, in coerenza con le indicazioni di cui al presente titolo, le proprie valutazioni in merito alla sensibilità paesaggistica dell'ambito d'intervento in cui è chiamato ad operare.
Discendendo la classe di sensibilità dalla ricognizione degli elementi costitutivi del paesaggio, tale operazione non potrà riferirsi genericamente al valore numerico della classe, ma dovrà contemplare la valutazione critica, riferita ad un areale sufficientemente vasto, di tutti gli elementi che concorrono alla costruzione del quadro paesaggistico rappresentati sulla Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio".
Sono inoltre opportuni puntuali riferimenti alle disposizioni della DGR n° 8/2121 del 15 marzo 2006, ed in particolare ai dettami delle "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" (Cfr. Allegato B della citata DGR).
La scadenza del Documento di Piano non inficia la validità della Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" fino alla approvazione di analogo elaborato di eguale o maggiore dettaglio redatto nella successiva stesura del Documento di Piano, in quanto esso ha una valenza di riferimento culturale e di supporto alla stesura dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia

Articolo 3.7.2. - (Esame paesistico dei progetti)

Premesso che l'Art. 37 della normativa del PPR individua nel progettista il soggetto preposto all'individuazione preliminare dell'incidenza paesistica del progetto, affinché il processo di valutazione paesistica dei progetti non risulti sminuito, è indispensabile che l'operazione venga eseguita in maniera scrupolosa.
In linea generale il PGT prevede che:

- Il **Grado 1** non possa essere utilizzato se non nei casi in cui sia conclamata l'assenza di incidenza;
- Il **Grado 2** non possa, in linea di principio, essere utilizzato per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 27 comma 1,e) della LR 12/05 o in quelli in grado di alterare la fisionomia di un luogo o di un fabbricato (modifiche significative dei colori, dei materiali, delle tipologie costruttive, ecc.).

Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti
DGR VII/11045, 8 novembre 2002

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	**20**	**25**
4	4	8	12	**16**	**20**
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5
Soglia di tolleranza: 16

Impatto paesistico = [sensibilità del sito] * [incidenza del progetto]

Per quanto non qui specificato, la procedura di esame paesistico dei progetti si dovrà attenere ai disposti del Titolo IV delle Nda del Piano Paesaggistico Regionale.

Articolo 3.8. - (Disposizioni specifiche di tutela del paesaggio)

3.8.1. - Interventi in presenza di componenti ambientali o paesaggistiche.

Tutti gli interventi di trasformazione quali:

- ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
- nuova edificazione (art. 27 comma 1, e) LR 12/05);
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica (art. 27 comma 1, f) LR 12/05);

quando riguardano in toto o in parte ambiti interessati dalle componenti ambientali e paesaggistiche individuate sulla "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" devono essere corredati da **opere di compensazione** finalizzate alla ricostituzione delle componenti del sistema ambientale e paesistico se degradate e/o alterate dagli interventi trasformativi ed in modo proporzionale all'entità degli interventi stessi.
In tali interventi è d'obbligo il ricorso alle opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico – paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
L'Amministrazione comunale, accertata anche la compatibilità urbanistica degli interventi di compensazione ambientale che sono a carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, può prevedere un incremento di edificabilità commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse degli interventi di carattere ambientale realizzati, come previsto dalle presenti NtA.
Tutti gli interventi finalizzati agli usi produttivi o zootecnici devono prevedere sistemi o impianti (anche consortili) di depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, secondo quanto previsto dalle normative di legge vigenti.
Quando gli interventi si riferiscono agli ambiti di degrado individuati sugli elaborati del PGT, non sono consentiti incrementi di edificabilità prima che si sia provveduto al recupero paesaggistico dell'area ed alla rimozione della attività in atto; è necessario inoltre, in attesa del recupero dell'ambito stesso, predisporre elaborati idonei a garantire il miglioramento paesaggistico e le forme di mascheramento con alberature autoctone.

Per quanto attiene, in particolare, all'area di discarica di Sabbionaccio Cartotte, il progetto della previsione SP-2 dovrà essere preventivamente sottoposto all'approvazione degli Uffici provinciali competenti in materia ambientale.

3.8.2. - Cartellonistica

Il comune predispone lo studio di settore finalizzato alla determinazione di tipologia, cromatismi, dimensioni e materiali dei cartelli installabili sulle diverse porzioni del territorio comunale.
La commissione per il paesaggio è chiamata a verificare la congruenza delle istanze d'installazione di nuovi cartelli o di sostituzione di quelli esistenti con il citato piano di settore.
In ogni caso, la commissione è chiamata ad esprimere parere vincolante nel merito.

3.8.3. - Tutela e sviluppo del verde nell'abitato

In tutti gli interventi edilizi siano essi di tipo residenziale, commerciale, artigianale o di servizio, la sistemazione a verde degli spazi aperti è considerata una parte rilevante del progetto edilizio, per cui si devono indicare le caratteristiche delle alberature preesistenti che vengono mantenute, la localizzazione di quelle nuove, corredate da una scheda in cui vengano riportate le caratteristiche dimensionali, qualitative e di portamento.
In particolare anche per la realizzazione di costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici, nuovi o esistenti, si deve conseguire il titolo abilitativo ed essere coerenti con i disposti dell'art. Articolo 2.10. - (Costruzioni accessorie).
Le sistemazioni a verde quindi dovranno essere realizzate al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata e non fittizia del verde e delle alberature.
Gli alberi ad alto fusto presenti negli ambiti del territorio consolidato devono essere tutelati al fine della conservazione e dello sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici, per cui l'eventuale abbattimento, determinato da necessità biologiche o di sicurezza o di pubblica utilità, dovrà essere preceduto da un progetto di reimpianto e compensazione che utilizzi essenze autoctone simili ed un numero equivalente di alberature.
La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" individua in maniera puntuale le piantumazioni ad alto fusto sia su spazi pubblici sia su quelli privati, oltre che i filari alberati esistenti e previsti.

3.8.4. - Installazione di impianti fotovoltaici e similari

In considerazione delle caratteristiche paesaggistico ambientali del territorio comunale, non è consentita la realizzazione di impianti a terra di pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
Gli impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici sono ammessi qualora aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda. I loro componenti non devono modificare la sagoma degli edifici e superare la superfice della falda di 1/3.
Con riferimento alla classificazione di cui all'elaborato RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE", sono previste alcune ulteriori limitazioni:

- sono sempre ammessi per gli edifici del Gruppo D e del Gruppo E;
- sono ammessi con riserva per quelli del Gruppo B e del Gruppo C;
- non sono ammessi per quelli del Gruppo A.

Comunque, al fine di tutelare sia gli edifici classificati dal Piano delle Regole di valore monumentale, tipologico o ambientale, sia il contesto paesaggistico in cui si trovano, a norma dell'art. 26 comma 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" si rende in ogni caso necessario conseguire sempre il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in coerenza con le schede informatiche

degli edifici sparsi e con le schede dell'elaborato Tavole RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione".

Articolo 3.9. - (Disposizioni di salvaguardia dell'ambiente)

3.9.1. - Rete Natura 2000

Il PGT individua sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" i siti della Rete Natura 2000 (SIC e ZPS).
Nella stesura dei progetti si dovrà provvedere a valutare la non incidenza delle opere su tali ambiti come previsto dalle vigenti norme di legge specifiche e dalle disposizioni contenute nel Piano di gestione predisposto dall'Ente Gestore dell'area protetta e dallo studio di Valutazione di Incidenza predisposto dalla dott. Mauro Nani pubblicato sul SIT della Regione contestualmente al Documento di Piano.

3.9.2. - Rete ecologica

Il PGT riprende le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER) e le integra con alcune connessioni di livello comunale in modo da costituire un modello di riferimento che sia catalizzatore per le opere di compensazione.
Il Piano dei Servizi individua sulla Tavola S.02 – "Rete ecologica" gli elementi costitutivi della Rete ecologica locale demandando alla presente norma del Piano delle Regole le disposizioni di tutela.
La rete ecologica riveste un ruolo specifico nel mantenimento degli equilibri territoriali in quanto struttura idonea a perseguire la conservazione e il miglioramento della biodiversità e della riproduzione della vita animale e vegetale, a garantire gli scambi tra popolazioni, a favorire la difesa e il riequilibrio idrogeologico, a ottimizzare la produttività e la protezione degli ecosistemi agrari attraverso la ricostituzione dell'ecotessuto e l'incremento della vegetazione non colturale.
In tal senso è fondamentale che tutti gli interventi di trasformazione si confrontino con i suoi elementi costitutivi al fine di garantirne la funzionalità.
Il PGT ha provveduto alla identificazione, sulla base di rigorosi criteri di ordine funzionale attenti alle dinamiche della connettività ecologica, i "**varchi di interesse locale**", intesi come aree di connessione particolarmente delicate ai fini dell'efficienza della rete nel suo complesso. Il PGT non esprime una previsione di inedificabilità assoluta, ma opera piuttosto una generalizzata misura di salvaguardia in attesa di una miglior definizione dello statuto ambientale dei singoli elementi costituenti la rete ecologica.
All'interno degli ambiti individuati come "varco di interesse locale" gli interventi che implicano la realizzazione di nuove opere o manufatti, nonché movimenti di terra, sono assoggettati a preventiva **valutazione d'incidenza**.
Sono, comunque, precluse recinzioni dei fondi agricoli ad eccezione di quanto strettamente necessario per la protezione da intrusioni nei manufatti con estensione non superiore ad un areale rappresentato dalla proiezione del sedime del manufatto esteso per un "buffer" di dieci metri".
La formazione di infrastrutture essenziali, insuscettibili di diversa collocazione, deve essere accompagnata da adeguate misure mitigatorie e compensative, capaci di assicurare il mantenimento delle funzioni ecologiche e, segnatamente, della connettività.
Durante le attività di cantiere prodromiche alla formazione delle opere di cui al presente comma devono essere adottate tutte le misure necessarie alla piena ed effettiva salvaguardia della connettività.

3.9.3. - Aree di particolare interesse naturalistico e paesistico

(Cfr. art. 8 del PTCP)
Il PGT individua e delimita alla scala di maggior dettaglio le aree che assommano al diffuso valore paesistico della Valmalenco e del Comune di Chiesa in particolare, anche significativi

aspetti di carattere naturalistico; si tratta peraltro di ambiti che in parte si sovrappongono con i SIC.

Prescrizioni generali

In questi ambiti è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali diverse da quelle già presenti ai sensi dell'art. 12, comma 3, del dpr 8.9. 1997, n.357, e successive modificazioni;

Raccomandazioni specifiche

Sono da evitare:

- modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo d'area; la circolazione pedonale, anteriormente al 20 luglio ovvero con suolo innevato, va canalizzata lungo percorsi segnati;
- prelievi di cava e raccolta di minerali esternamente all'ambito di cava B4-ATE1 – Alpe Fora – Sellette;
- ogni tipo di raccolta delle specie viventi, fatta eccezione per le piante incluse nei tipi di vegetazione di interesse pastorale (prati falciati, pascoli) e silvicolturale, nel rispetto delle pratiche colturali e dei piani di assestamento e fatta eccezione altresì per lumache e rane se e in quanto previsto dal piano di gestione della singola area protetta;
- la frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte, ecc.) ad eccezione di quelli strettamente necessari per le operazioni di soccorso alpino e per la conduzione degli edifici già esistenti e per lo svolgimento degli usi pastorali e selvicolturali;
- il sorvolo a bassa quota per tutti i velivoli a motore, con divieto d'atterraggio per gli elicotteri in servizio da diporto (eliski, ecc.);
- l'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche;
- la costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica tra le valli;

Circolazione dei cani:

è ammessa la circolazione solo se tenuti al guinzaglio e su percorsi segnati; la disposizione non si applica ai cani pastore, nonché ai cani da caccia, nel rispetto delle disposizioni in materia emanate dalla Provincia.

Edifici esistenti

Il recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito nel rispetto delle indicazioni di cui alle schede informatiche e alle disposizioni all'elaborato Tavole RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione", salvo ulteriori limitazioni connesse con le specificità dei seguenti areali:

INP_1 – Alpe Fora - Lago d'Entova

Per quanto riguarda la tutela del biotopo lacustre, si deve disporre nella parte paludosa un **percorso obbligatorio**, onde evitare il calpestio dei turisti e dei pescatori con stivali.
Nella zona sottostante il Rifugio Alpino Longoni si applicano integralmente le norme generali; per avifauna e mammalofauna di norma l'esercizio venatorio verrà chiuso alla data del 1 novembre.
Nell'areale ricade integralmente l'ambito di cava B4-ATE1 – Alpe Fora – Sellette, all'interno del quale viene meno la prescrizione specifica di "evitare prelievi di cava e raccolta di minerali"; Una volta esaurita la cava sarà opportuno procedere alla rinaturalizzazione dell'ambito in accordo con le disposizioni del presente articolo.

AIP_2 – Lago di Chiesa

Il lago di Chiesa si configura come una torbiera di transizione; evitare trasformazioni, movimenti terra e drenaggi che possano interferire con i biotipi presenti; valutare l'opportunità di tracciare dei camminamenti al fine di limitare il calpestio delle aree più delicate.

AIP_3 – Val Sissone

Attenersi alle disposizioni del piano di gestione del SIC e della ZPS IT2040017 anche nella limitata porzione dell'ambito esterna ai siti Rete Natura 2000.

Tutela delle acque

Nelle aree di particolare interesse naturalistico individuate dal Piano, è prescritta una tutela assoluta delle acque ed in considerazione della particolare importanza naturalistica e paesistica che le stesse rivestono è vietata ogni nuova derivazione, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 75 e 76 delle NdA del PTCP.

3.9.4. - Precauzioni ecologiche

Tutela dei Chirotteri

Nei sottotetti degli edifici più datati nidificano spesso i chirotteri, specie a tutela rigorosa ai sensi della L. 157/1992, del DPR 357/1997 e del DLgs 152/2006.
Particolare raccomandazione deve essere rivolta all'uso delle vernici e dei trattanti per le parti in legno; sono da preferire quelli a base di borace, da escludere invece per la loro tossicità i prodotti quali Lindano, Dieldrina, Pentaclorofenolo o a base di Piretrolo.

Inquinamento luminoso e Chirotteri

Fino alla predisposizione di specifico Piano di Settore, l'illuminazione dei monumenti (di chiese e campanili in particolare) potrà essere installata al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare gli eventuali chirotteri che possono così utilizzarlo come luogo di rifugio o nursery.

Tutela dell'avifauna

Al fine della tutela dell'avifauna, tutte le nuove linee elettriche ad alta o media tensione, che non siano interrate, dovranno prevedere apposite misure di mitigazione (es. guaine di protezione dall'elettrocuzione, spirali contro gli impatti lungo i cavi, uso di elicord, ecc.)

Tipologie arboree ed arbustive

Nella scelta delle specie arboree e arbustive si dovranno privilegiare le essenze autoctone o le varietà che favoriscano incrementi di biodiversità, mentre devono essere interdette tutte le specie arboree che rientrano nella "lista nera" di cui alla LR 10/2008 e DGR 7736/2008 esplicativa.

3.9.5. - Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso

Le presenti Norme Tecniche del Documento di Piano si coordinano con tutti i piani di settore ad oggi disponibili, ossia la classificazione acustica del territorio comunale ed il Piano per l'illuminazione.
Per quanto attiene all'inquinamento atmosferico, i progetti infrastrutturali di livello sovraccomunale prevedono sostanziali riduzioni del traffico urbano e le disposizioni delle presenti norme incentivano il ricorso a tecniche atte a favorire la riduzione dell'utilizzo dei combustibili fossili.
E' stato recentemente realizzato, su richiesta di una associazione di appassionati, un osservatorio astronomico su un'area isolata sopra la località San Giuseppe protetta da fenomeni di inquinamento luminoso.

TITOLO 4. - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli (Cfr. Articolo 6.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale)) che possono limitare l'edificabilità di singoli lotti ad intervento diretto o di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, a prescindere dalla destinazione urbanistica; è il caso, ad esempio, di quelli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio (Cfr. TITOLO 9. - (Disposizioni geologiche).
Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.
Si rammenta inoltre che Il titolo IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) prevede, per gli interventi che alterano l'aspetto dei luoghi e degli edifici l'esame paesistico dei progetti di cui al Articolo 3.7. - (Sensibilità paesaggistica ed esame paesistico dei progetti).
Si evidenzia inoltre che l'edificabilità non può prescindere dalle verifiche di cui al punto 1.5.4. - Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali.

Articolo 4.1. - (Ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole)

Con riferimento al "Sistema Informativo della Pianificazione Locale" (Regione Lombardia, febbraio 2008) lo schema fisico delle previsioni del PGT è articolato nei seguenti "shape" non sovrapponibili:

- Territorio Urbano Consolidato
- Territorio extra Urbano (ad uso prevalentemente agricolo e forestale)
- Servizi e Infrastrutture
- Territorio non soggetto a trasformazione urbanistica

Vincoli e disposizioni di tipo paesaggistico e/o ambientale invece si sovrappongono in modo molto articolato a tale semplice schema, in relazione ovviamente alle peculiarità del territorio ed alle disposizioni legislative che generalmente stanno a monte di ciascuno di essi.
Ai fini della Disciplina d'uso del territorio di cui al presente Titolo, si prospettano le seguenti articolazioni del Piano delle Regole:

1. Tessuto urbano consolidato, costituito dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità (Cfr. CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato).
   Esso comprende pertanto il nucleo di antica formazione, gli ambiti sui quali si sono già realizzati manufatti e trasformazioni, le integrazioni con i servizi di base e con il sistema urbano della mobilità; esso comprende inoltre le aree libere e gli ambiti di completamento che ne risultano interclusi.
2. L'insieme delle parti del territorio comunale che risultano invece esterne al tessuto urbano consolidato, (Cfr. CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura)) e che comprendono:
   - Le aree e gli insediamenti riservati alla produzione agricola, individuati secondo i criteri di cui all'art. 15, comma 4, della legge regionale n. 12/2005, ivi comprese anche le aree boscate;
   - l'area sciabile e le aree riservate alle infrastrutture per gli sport invernali
   - le aree di potenziale trasformazione, che, fino alla approvazione dei Piani Attuativi, restano ambiti agricoli di sostanziale salvaguardia;
3. Gli ambiti che non sono soggetti a trasformazione urbanistica, quali le aree glaciali, le energie di rilievo, le pietraie e le morene;

4. Appartengono al territorio urbano e al territorio extra urbano le parti dello stesso destinate alle infrastrutture, alla viabilità in particolare e a quelle complementari alla viabilità stessa; sul Piano delle Regole sono anche segnalate le aree per i servizi generali e di interesse generale che vengono però disciplinate dal Piano dei Servizi (Cfr. CAPO III – Infrastrutture e servizi).

CAPO I - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Articolo 4.3. - (Gli ambiti di antica formazione)

4.3.1. - A1 - (Centri e nuclei di antica formazione)
4.3.2. - A2 - (Nuclei storici e case d'alpeggio)

Articolo 4.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale)

4.4.1. - B1 - (Aree residenziali dei comparti urbani già consolidati)
4.4.2. - B2 - (Aree residenziali già edificate)
4.4.3. - C1- (Aree di completamento residenziale)
4.4.4. - C2 - (aree residenziali sottoposte a specifica Modalità Attuativa)
4.4.5. - Vpv – (Aree a giardino da conservare in ambiti residenziali)
4.4.6. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato

Articolo 4.5. - (Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva)

4.5.1. - D1 - (Aree consolidate a destinazione produttiva)
4.5.2. - D2 - (Area industriale sottoposta a Progetto Urbano)

CAPO II – (IL TERRITORIO EXTRA URBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA)

Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale)

Articolo 4.7. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)

4.7.1. - Disposizioni di carattere generale
4.7.2. - E1 – Aree agricole ordinarie
4.7.3. - Aree ESp – Riservate alla pratica dello sci alpino
4.7.4. - Aree AGR_V – (Aree agricole non edificabili o di potenziale trasformazione)

CAPO III – INFRASTRUTTURE E SERVIZI

- **Articolo 4.8. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità)**

  (Cfr. anche Piano dei Servizi)

- **Articolo 4.9. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.)**

  (Cfr. anche Piano dei Servizi)

CAPO IV – (AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA)

- **Articolo 4.10. - (Aree non soggette a trasformazione)**

In tali ambiti, tutti gli interventi che comportano modifica dello stato dei luoghi e l'aspetto dei manufatti (edifici, attrezzature tecnologiche, recinzioni, opere di bonifica, regimazione e captazione, etc.) sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

4.10.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola
4.10.2. - Aree sciabili in ambiti di non trasformazione
4.10.3. - Aree idriche
4.10.4. - Alvei ed aree ripariali
4.10.5 – Aree di cava

CAPO I - IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua:

- Centri e nuclei di antica formazione
- Il tessuto urbano di recente formazione che si articola in modo variegato per tipi edilizi e caratteristiche morfologiche distinguibili all'interno del tessuto urbano;
- I singoli lotti liberi;
- Gli ambiti di completamento
- Le aree per i servizi di base (la cui disciplina è demandata al Piano dei Servizi).

Articolo 4.2. - (Catasto storico e prima levata IGM)

L'articolo 25 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per l'individuazione dei nuclei di antica formazione, ma anche degli edifici isolati che potrebbero avere rilevanza storica e ambientale, fa riferimento agli elaborati della prima levata dell'Istituto Geografico Militare (IGM) ed alle antiche mappe disponibili, come quelle del cessato catasto.
Tale ricognizione conduce alla individuazione sia degli ambiti di antica formazione che appartengono al territorio urbano consolidato, sia delle testimonianze che, generalmente per il loro legame con l'attività primaria, risultano molto diffuse sul territorio comunale.
La ricognizione dell'evoluzione storica dell'urbanizzato scaturisce dallo studio oltre che delle cartografie storiche, delle ortofotocarte IGM del 1954 e 1961 e della documentazione cartografica più recente; la Tavola 4.2.A "Evoluzione storica della Aree urbanizzate" raffigura la situazione degli antichi abitati nelle più significative sezioni storiche.

Articolo 4.3. - (Gli ambiti di antica formazione)

Gli insediamenti più antichi del territorio consolidato hanno lasciato un'impronta sul tessuto urbano che ne rivela ancora le caratteristiche originali, soprattutto nella struttura viaria, poco idonea agli attuali mezzi di locomozione, per via delle strettoie, delle scalinate, degli archi ribassati che collegano edifici che si fronteggiano sui viottoli.
A Chiesa sono rari gli edifici di borgo che rappresentano la società doviziosa di un tempo, perché erano prevalenti le costruzioni di evidente matrice rurale; rimangono però tracce del Grand Hotel Malenco, di alcune ville di pregevole fattura risalenti all'inizio del secolo scorso, fondamentali testimonianze culturali di edifici rurali modesti, ma che costituiscono, con il contesto che li circonda, un vero museo all'aperto che forse non è stato ancora compreso a fondo.

Nota: tutti gli edifici dei nuclei di antica formazione e quelli sparsi sul territorio comunale sono stati censiti in schede informatiche ricognitive, realizzate contestualmente al previgente PRG, ma che vengono riconfermate integralmente perché costituiscono l'elemento fondamentale per un primo monitoraggio di ciò che è accaduto negli ultimi anni e soprattutto hanno importanza rilevante nella fase di gestione del PGT.

- **Appartengono al tessuto consolidato**
  - le parti del territorio comunale che sono interessate da piccoli agglomerati di antica formazione, caratterizzati dalla presenza di modesti brani del tessuto urbano compatto che rimanda alla memoria storica, anche se spesso depauperati da interventi che hanno cancellato tecnologie e materiali originali oltre che occupato le aree di pertinenza, che ne costituivano parte integrante, con nuove costruzioni;

- **Non appartengono al tessuto consolidato,**

ma meritano la stessa considerazione sotto il profilo storico ed ambientale, gli edifici isolati sempre a prevalente matrice rurale, che conservano le caratteristiche architettoniche degli insediamenti originari e le tecnologie costruttive della tradizione (Cfr. Tavola R.04 - "Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"); per quanto attiene agli edifici negli ambiti riservati all'agricoltura, si fa riferimento al CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura), articolo "Articolo 4.7. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)

e al punto "Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale)".

4.3.1. - A1 - (Centri e nuclei di antica formazione)

CARATTERI PECULIARI D'AMBITO.

I sistemi insediativi più antichi, a evidente matrice rurale, sono distribuiti sul territorio nel caratteristico sistema delle "frazioni" che facevano capo, tramite una rete di sentieri e mulattiere, al "Centro di Chiesa", importante punto di riferimento per la presenza della antica chiesa parrocchiale, naturale luogo di aggregazione. Tutt'attorno, quindi, le altre frazioni, Costi, Curlo, Dosso, Faldrini, Olivi, Pedrotti, Prai, Primolo, Sasso, Somprato e Vassalini.

Si tratta di nuclei in gran parte alterati dalla pressione edilizio speculativa delle seconde case, tuttavia alcune parti di questi tessuti storici mantengono ancora la morfologia del tessuto urbano originario, tecnologie costruttive tradizionali, elementi della memoria e valori storici, mantengono tuttora scorci gradevoli sotto il profilo paesaggistico ambientale.

Ciascuno di essi però si distingue per specifiche peculiarità connesse soprattutto alla morfologia dei luoghi, alle caratteristiche del territorio ed alla capacità costruttiva di un tempo che, pur con un minimo consumo di suolo, consentiva di inserire edifici non aggressivi nei confronti dell'ambiente, efficaci in relazione alle funzionalità chiamate a svolgere.

Primolo, in particolare, si adagia su un terrazzamento glaciale dominante a mezza costa l'imbocco della Valle per Chiareggio: ha mantenuto sostanzialmente la propria fisionomia originale e, per questo, particolarmente apprezzata dagli affezionati turisti;

Vassalini si stende ai piedi dei terrazzamenti, un tempo coltivati, verso la Valle del Lanterna,

Le altre frazioni attualmente sono circondate dalla edificazione più recente che ha in parte occupato anche gli spazi interstiziali, alterando incisivamente gli impianti storici originali.

A parte le non trascurabili differenze connesse con la natura del terreno, che presenta conformazioni molto varie, si pensi a ad esempio a Vassalini, quasi pianeggiante, e a Primolo, che domina dall'alto del sul terrazzamento morfologico, la matrice della casa rurale è caratterizzata da tipologie ricorrenti in cui prevalgono murature in pietra a vista ed il ricorso a parti in legno sia per le ampie specchiature di ventilazione dei fienili, sia per le solide strutture di copertura che devono sorreggere pesanti manti litoidi e carichi nevosi.

Destinazione d'uso principale — Residenza (DRES)

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DDIR.2	Terziario direzionale	❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	■	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
■	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
❑	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
❑	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

La disciplina di intervento negli ambiti di antica formazione è dettagliata nelle specifiche disposizioni contenute nelle "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici e nuclei rurali sparsi", parte integrante del Piano delle Regole. Le modalità d'intervento sono le seguenti:

Titolo abilitativo semplice

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non comportino aumento della SLP o alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali, modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

Permesso di costruire convenzionato.

Gli ambiti sottoposti a permesso di costruire convenzionato non sono preventivamente individuati dal Piano delle Regole, lasciando ampia facoltà all'Amministrazione ed ai proprietari di concordare i perimetri in cui si formulano proposte di planivolumetrico di iniziativa pubblica o privata.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti solo se estesi almeno ad un singolo edificio, individuato non in relazione alla proprietà, ma anche in base alla unitarietà tipologica ed architettonica.

Piani di Recupero

Non sono preventivamente individuati dal Piano delle Regole, lasciando ampia facoltà all'Amministrazione ed ai proprietari di concordare i perimetri in cui si formulano proposte di:

1. ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti modifiche del sedime, della sagoma del fabbricato o di nuova edificazione. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto
2. in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero con SLP pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo; parte della stessa potrà essere utilizzata a fini perequativi o compensativi

INDICI E ALTEZZE

Ciascun edificio risulta puntualmente censito sugli elaborati grafici R.NS.02 da cui sono desumibili, in relazione all'elaborato R.NS.01, il "Valore" (cfr. art. 1.1.1) lo stato di conservazione (cfr. art. 1.1.2) ed il tipo di intervento previsto (cfr. art. 1.1.3).

Gli interventi ammessi sono normati per ciascuna categoria di edifici all'art. 2.3 dell'elaborato RNS.01

DISTANZE:

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti, incluso il mantenimento della edificazione in aderenza al fine di mantenere le caratteristiche del tessuto urbano e dei fronti degli edifici.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

RIFERIMENTI A PRESCRIZIONI SPECIALI

R.NS.02 - Elaborati specifici in scala 1: 1.000 e relative schede del:

Quadro 1 - 2	Antichi nuclei storici di Primolo e Costi
Quadro 3	Curlo e Pedrotti
Quadro 4	Vassalini e Olivi
Quadro 5	Somprato e Faldrini
Quadro 6	Chiesa Centro e Sasso

4.3.2. - A2 - (Nuclei storici e case d'alpeggio)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Sono nuclei sparsi di matrice rurale come Agnisici, Albareda Inferiore, Albereda Superiore, Alpe Palù, Barchi, Carotte, Chiareggio, Folcella, Prati della Costa, San Giuseppe, Senevedo, Val Rosera e Valascia, ormai raramente legati alle zone agricole adiacenti e quindi a volte abbandonati, ma in gran parte rivitalizzati e recuperati come insediamenti turistici come nel caso di Chiareggio, San Giuseppe e Barchi.

La tipologia di situazioni per gli edifici esistenti nelle zone agricole o negli ambiti di "non trasformazione" è alquanto variegata e non sussiste pertanto un criterio di intervento unitario.

Hanno caratteristiche più spiccatamente turistico residenziali Chiareggio e San Giuseppe che si trovano tuttavia rispettivamente a 1600 ed a 1400 metri s.l.m.; sono costituiti da case sia sparse, sia addensate in piccoli nuclei lineari, che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche della baita di montagna: massimo due piani fuori terra, tetto a falde, murature in pietra locale a vista, poca malta, rigorosamente di calce, a volte alcune parti sopraelevate in tronchi per ventilare i fienili, manto litoide sulla struttura lignea della copertura, porte e finestre senza ante esterne e con dimensioni ridotte per ridurre al minimo le dispersioni termiche.

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

Il parziale abbandono dell'alpeggio, il carico di neve durante l'inverno, la carenza di manutenzione hanno facilitato il crollo di molte di queste baite caratteristiche; l'obiettivo è pertanto quello di impedire che tale situazione di degrado degeneri ulteriormente, per cui da tempo si è ipotizzato **il recupero** architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'intera zona.

Anche tutti gli edifici sparsi o ricompresi nei nuclei rurali del territorio extra urbano hanno una scheda di riferimento con categorie d'intervento a cui attenersi rigorosamente consultabile sul sito istituzionale del comune o presso l'Ufficio Tecnico (Cfr. Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale))

Purtroppo, in passato, malgrado il censimento dettagliato di ciascun manufatto con l'individuazione delle caratteristiche salienti di ognuno, le norme ed i criteri per il recupero dei manufatti, la possibilità (o meno) del cambio di destinazione d'uso, si sono verificati interventi completamente fuori controllo.

In particolare si rammenta che il cambio della destinazione d'uso deve essere compatibile con le caratteristiche dell'edificio, che non deve risultare completamente stravolto dall'intervento.

Il recupero della SLP, dei soppalchi, dei fienili, dei sottotetti sono stati invece intesi come possibili incrementi volumetrici del manufatto, arrivando quindi anche alla demolizione parziale delle murature ed in alcuni casi addirittura dell'intero edificio, possibilità consentita solo ad alcune categorie di edifici relativamente recenti.

Si rammenta che la demolizione e ricostruzione dell'edificio fuori sagoma, fuori sedime e con l'uso di materiali e tecnologie non tradizionali, non è consentita comunque dal Piano Paesaggistico Regionale nelle aree a vincolo; inoltre in merito alla rispetto della "sagoma" dell'edificio, si è espressa anche la Cassazione con la sentenza N° 19034 del 23 aprile 2004.

Al fine di evitare ulteriore scempio di tali costruzioni, si deve ricordare che non necessariamente ogni piccolo rustico può essere trasformato in un edificio residenziale se ciò comporta la distruzione del manufatto stesso o l'alterazione delle sue caratteristiche originali che fanno parte del patrimonio culturale della collettività.

INDICI E ALTEZZE

Attenersi alle indicazioni di dettaglio contenute in ciascuna scheda in riferimento alle norme di cui all'elaborato R.NS.02.

NORME PARTICOLARI:

Nell'ambito dei nuclei e delle case sparse d'alpeggio non sono ammesse nuove recinzioni, ma solo il recupero e la manutenzione delle caratteristiche "muracche" che delimitano gli "stazi" per il bestiame, ma consentono il passaggio agli animali selvatici

RIFERIMENTI

Gli edifici sparsi sul territorio presentano casistiche differenziate che vengono pertanto considerate in più capitoli della normativa del PGT; in particolare è opportuno richiamare:

- l'Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale)
- la normativa specifica di cui all'elaborato normativo RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE".
- il dossier informatico con le schede relative ai manufatti sparsi su territorio comunale (www.studiomaspes.it) e sito istituzionale del Comune.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

E' doveroso rammentare che alcuni edifici in questi ambiti sono stati rasi al suolo dalle slavine, per cui, prima di qualsiasi iniziativa di recupero di un sedime esistente è necessario disporre di una attenta perizia geologica, tenendo anche conto che la zona non è opportuno venga abitata nel periodo invernale per la pericolosità degli accessi in tale periodo. Si ribadisce quindi che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare i diritti edificatori a prescindere dalla destinazione urbanistica, come, appunto, nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli") e con le indicazione dell'Art. 17 del Piano Territoriale Regionale.

Articolo 4.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale)

4.4.1. - B1 - (Aree residenziali dei comparti urbani già consolidati)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

E' la parte del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale che a partire circa dagli anni sessanta in poi ha occupato, con criteri di scarsa compattezza, le aree di cintura degli ambiti di più antica formazione, saldando, con l'espansione diffusa, anche alcune delle frazioni ed innestando un impianto morfologico completamente diverso dai precedenti e comunque tale da comportare una rilettura complessiva e sostanzialmente diversa dell'abitato nel suo insieme.

Infatti l'inserimento in tale contesto di una sequenza fuori allineamento di costruzioni a blocco, in cui si alternano fabbricati multipiano alle ville realizzate agli albori del turismo in Valmalenco, contrasta con la coerenza tipologica sia delle adiacenti cortine edificate dei nuclei di antica formazione, sia con i sempre più ridotti giardini delle case residenziali monofamiliari.

A parte gli edifici che si attestano sui principali fronti stradali, il tessuto urbano è quasi costretto a dilatarsi con rampe e ripidi accessi ad elementi poco omogenei tra loro, ricavati dalla forma del lotto e non da una pianificazione d'insieme che ne avrebbe potuto rafforzare la visione "urbana" piuttosto che la casualità di costruzioni avulse dalle regole di aggregazione.

Anche attualmente, del resto, è difficile imporre una pianificazione attuativa d'insieme con un minimo di coordinamento a causa dell'eccessivo frazionamento delle aree ed anche da una mentalità abbastanza individualista, consolidata e diffusa nelle zone di montagna, che rende difficile questo tipo di modalità attuativa.

Anche l'impiego di manufatti provenienti dalla produzione meccanizzata a basso costo, dei materiali nuovi, oppure la necessità di attrezzare gli edifici con tapparelle, serrande, pensiline, garage e vetrine, non ha contribuito a produrre l'effetto di una città nuova e moderna, anche se si sono fatti notevoli passi avanti nella zona più centrale di Chiesa, coordinando l'arredo urbano e pedonalizzando, almeno in parte, la via commercialmente più viva.

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato e salvaguardia del patrimonio dendrologico;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- la realizzazione di marciapiedi ove ancora mancanti, quindi la continuità dei percorsi pedonali e la loro interconnessione con le aree pedonali e i servizi del centro di antica formazione e con i servizi del centro;
- la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici.
- il potenziamento delle attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche.
- il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici anche mediante il ricorso alle energie rinnovabili.
- l'utilizzo della bioedilizia e di materiali da costruzione a basso impatto ambientale

Destinazione d'uso principale **Residenza (DRES)**

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DDIR.2	Terziario direzionale	❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	❑	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq) (1)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
❑	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
❑	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
❑	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.
(1): limitatamente agli esercizi "no food"

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi con titolo abilitativo semplice.

- recupero edilizio, come definito dalla LR 12/2005;
- demolizione-ricostruzione, nei limiti della consistenza edilizia già esistente;

Inoltre:

- in caso di intervento di recupero con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, le distanze da confini, da strade e tra edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- negli interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alle parti su diverso sedime) devono sempre essere rispettate le distanze e le altezze di seguito riportate.

INDICI E ALTEZZE

Nuove costruzioni:

UFmax.....0,95 m^2/m^2
UFp.....0,90 m^2/m^2
RC.....0,30 SF
SV.....0,30 SF
HE.....14,00 m
HF.....10,00 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SL preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF di zona con limitati adattamenti finalizzati alla funzionalità dell'edificio o al suo migliore inserimento urbano.

E' consentito, nei limiti delle altezze di zona, il sopralzo della copertura finalizzato al recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui all'art. 64 comma 1 della LR 12/05

DISTANZE:

Nuove costruzioni:

DS.....allineamento preesistente o in base alle indicazioni del Responsabile del Servizio
DC.....5,0 m
DE.....10,0 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici contigui, o a distanze inferiori a quelle di seguito definite, nel caso di ricostruzione, per uniformarsi ad un allineamento preesistente, previo accordo tra vicini con reciproco impegno alla costruzione in aderenza, sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

Nel caso in cui, per esigenze connesse con la viabilità, fosse necessario provvedere ad allargamenti di vie pubbliche ed alla realizzazione di marciapiedi, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'arretramento ed anche la realizzazione di un portico in fregio

alla via pubblica interessata.

Il portico eventualmente realizzato dovrà avere una altezza minima di m 3,00 dal pavimento finito all'intradosso della soletta soprastante; la superficie a portico così realizzata non viene conteggiata nella SL qualora vincolata da servitù all'uso pubblico.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'eventuale ricostruzione è comunque vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando messo a dimora da più di venticinque anni.

Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

4.4.2. - B2 - (Aree residenziali già edificate)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Comprende aree del tessuto urbano che hanno seguito un percorso di progressiva saturazione molto simile a quello delle "RES_1", ma che dispongono ancora di qualche "lotto libero" già in situazione di edificabilità nel previgente PRG.

Anche le tipologie edilizie recenti sono costituite da edifici isolati, generalmente multipiano, non più ville o villini, ma gli edifici condominiali che riflettono la consuetudine edificatoria instauratasi nel comune con l'avvento di un turismo di massa fortemente privilegiato dagli anni sessanta in poi, in quanto diffusamente ritenuto portatore di benessere.

Infatti la richiesta di appartamenti con dimensioni contenute ha avuto successo per un lungo periodo sia per gli acquisti da parte dei villeggianti, sia dei residenti sotto forma di investimento o finalizzate alla locazione stagionale.

Le differenze tra i diversi ambiti sono pertanto dovute più a fattori morfologici connessi con l'andamento del terreno, piuttosto che a scelte progettuali, architettonico tipologiche, o di indirizzo urbanistico, ragione per cui si intende consolidare quello che nella sostanza si configura come uno stato di fatto, anche se migliorabile con il completamento di servizi ed infrastrutture, la densificazione degli interstizi urbani rimasti, il miglioramento energetico degli immobili.

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle qualità ambientali ancora presenti;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato e salvaguardia del patrimonio dendrologico;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- la realizzazione di marciapiedi ove ancora mancanti, quindi la continuità dei percorsi pedonali e la loro interconnessione le aree pedonali del centro di antica formazione e con i servizi del centro;
- la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici.
- il potenziamento delle attività di servizio alle funzioni residenziali ed economiche.
- il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici anche mediante il ricorso alle energie rinnovabili.
- l'utilizzo della bioedilizia e di materiali da costruzione a basso impatto ambientale

Destinazione d'uso principale Residenza (DRES)

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DDIR.2	Terziario direzionale	❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	❑	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq) (1)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
❑	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
❑	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
❑	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.
(1): limitatamente agli esercizi "no food"

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi con titolo abilitativo semplice.

- recupero edilizio, come definito dalla LR 12/2005;
- demolizione-ricostruzione, nei limiti della consistenza edilizia già esistente;

Inoltre:

- in caso di intervento di recupero con demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, ovviamente le distanze da confini, da strade e tra edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- interventi di demolizione e ricostruzione su diverso sedime (limitatamente alle parti su diverso sedime) devono sempre essere rispettate le distanze e le altezze di seguito riportate.

INDICI E ALTEZZE

Nuove costruzioni:

UFmax.....0,70 m^2/m^2
UFp.....0,60 m^2/m^2
RC.....0,30 SF
SV.....0,30 SF
HE.....12,00 m
HF.....9,50 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SL preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF di zona, entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

DISTANZE:

Nuove costruzioni:

DS.....allineamento preesistente o in base alle indicazioni del Responsabile del Servizio
DC.....5,0 m
DE.....10,0 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici contigui, o a distanze inferiori a quelle di seguito definite, nel caso di ricostruzione, per uniformarsi ad un allineamento preesistente, previo accordo tra vicini con reciproco impegno alla costruzione in aderenza, sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà

pubblica.

Nel caso in cui, per esigenze connesse con la viabilità, fosse necessario provvedere ad allargamenti di vie pubbliche ed alla realizzazione di marciapiedi, l'Amministrazione Comunale può richiedere l'arretramento ed anche la realizzazione di un portico in fregio alla via pubblica interessata.

Il portico eventualmente realizzato dovrà avere una altezza minima di m 3,00 dal pavimento finito all'intradosso della soletta soprastante; la superficie a portico così realizzata non viene conteggiata nella SL qualora vincolata da servitù all'uso pubblico.

NORME PARTICOLARI

L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

4.4.3. - C1- (Aree di completamento residenziale)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO.

Aree di frangia molto percepibili dalle visuali dinamiche più frequentate, si trovano in parte sotto la via Nicolò Rusca a Chiesa, a Vassalini, al Curlo e sul terrazzamento di Primolo, in posizione particolarmente esposta.

Naturalmente le disposizioni del PGT devono tenere in considerazione le disposizioni paesaggistiche e, nel caso di nuovi interventi, provvedere al contenimento dei potenziali impatti, coordinando l'inserimento delle costruzioni nel contesto paesaggistico si consiglia la predisposizione di un **Progetto Urbano** che preveda fasce di tutela attorno al nucleo antico, articolazioni volumetriche delle nuove costruzioni non eccessivamente emergenti rispetto all'andamento del terreno, la separazione degli accessi veicolari rispetto alla mobilità lenta, il coordinamento di elementi di arredo urbano, la valorizzazione delle connessioni con l'adiacente storica Pineta, lo studio di architetture in cui le specchiature ad intonaco siano di ridotte dimensioni ed alternate a materiali che si mimetizzano nel contesto.

Proprio in relazione alla posizione particolarmente appetibile per panoramicità, è necessario contenere le altezze delle parti di edificio, spezzandone i volumi per sfruttare la morfologia del terreno, curare con attenzione l'inserimento ambientale, tenere ben presente che strade e accessi carrabili non devono comportare sbancamenti importanti o impattanti.

Comprende aree di connessione ecologica che rivestono rilevanza anche per il paesaggio urbano; sono a volte edificate solo in parte, altre volte per nulla interessate da costruzioni, per cui si deve tendere a conservare e valorizzare sia le valenze di biomassa presenti, sia il verde privato, altrettanto prezioso ai fini ambientali, di quello pubblico.

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato e salvaguardia del patrimonio dendrologico;
- la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici.
- il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici anche mediante il ricorso alle energie rinnovabili.
- l'utilizzo della bioedilizia e di materiali da costruzione a basso impatto ambientale

E per le aree di Primolo:

- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione e, in caso di Progetto Urbano, anche di ampliamento;
- la realizzazione di connessioni ecologiche e percorsi per la mobilità lenta verso la Pineta e verso il nucleo di antica formazione (possibilmente separati da quella veicolare).

Destinazione d'uso principale **Residenza (DRES)**

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DDIR.2	Terziario direzionale	❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	■	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
❑	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
❑	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
❑	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

INDICI E ALTEZZE.	***UF.....0,50 m^2/m^2*** ***UFp .....0,47 m^2/m^2*** ***RC.....0,30 SF*** ***SV .....0,40 SF*** ***HE .....12,00 m*** ***HF .....8,80 m***
DISTANZE	***DS .....5,0 m (per strade veicolari con larghezza fino a m 15)*** ***DS .....10,0 m (per strade veicolari di larghezza superiore a m 15)*** ***DC .....5,0 m (più l'intera maggiore eventuale altezza HF rispetto i 10 m)*** ***DE ..... pari all'altezza HF del fronte dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri.***
PESCRIZIONI PARTICOLARI:	L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando messo a dimora da più di venticinque anni. Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra. Sono ammesse costruzioni in aderenza a pareti cieche di edifici preesistenti
VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

4.4.4. - C2 - (aree residenziali sottoposte a specifica Modalità Attuativa)

Sono lotti a prevalente destinazione residenziale compresi in ambiti sottoposti a specifica modalità d'attuazione di cui al punto 4.4.6. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato. Si rimanda, pertanto, alle indicazioni inerenti a ciascun ambito per la definizione di indici e parametri edilizi.

4.4.5. - Vpv – (Aree a giardino da conservare in ambiti residenziali)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	Comprende parti del tessuto urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di costruzioni, a volte anche di pregio architettonico (Cfr. tav. Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"), che sono

	integrate in spazi a verde e giardini che sono importanti elementi del paesaggio urbano e periurbano, parti anche limitate, ma che costituiscono importanti interstizi di valenza ambientale e di connessione tra il territorio in stato di naturalità e l'urbanizzato. E' altresì ricompreso in tale ambito il terreno individuato al catasto al Fg. 40 Mapp. 556 e Mapp. 760 (parte), nelle tavole grafiche ricompreso in zona C1. Si tratta di un giardino a verde roccioso, con camminamenti, belvedere, opere d'arte e alberi secolari di indubbio pregio botanico e naturalistico. Si tratta quindi di aree importanti anche per la biodiversità oltre che per la rilevanza nel paesaggio urbano, quindi da conservare e valorizzare per le valenze di biomassa che contribuiscono a consolidare. Ciò non deve peraltro negare la conservazione degli edifici e delle attività esistenti, purché compatibili con la destinazione residenziale quando è comune agli ambiti in cui si trovano inseriti, anzi, la presenza dei privati è in genere anche garanzia della buona manutenzione degli spazi e dei giardini che costituiscono pertinenze molto pregevoli delle abitazioni.
OBIETTIVI.	Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono: • Mantenere le caratteristiche del verde privato, conservare le piante autoctone e valorizzare la presenza dei giardini. • potenziare e valorizzare la mobilità lenta creando connessioni tra le aree urbane e le aree extra urbane creando percorsi che valorizzano anche i giardini privati.

Destinazione d'uso principale Residenza (DRES)

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DDIR.2	Terziario direzionale	❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	■	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
■	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
❑	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
❑	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO:	Per gli edifici già esistenti all'interno della zona che non abbiano già usufruito dell'ampliamento del 10%, è consentito tale ampliamento per semplice intervento diretto; salvo limitazioni riportate nelle schede degli edifici per quelli da tutelare. E' altresì consentito il trasferimento della SL risultante dal terreno individuato al catasto al Fg. 40 Mapp. 556 ai terreni al Fg. 42 Mapp. 292, 294, 296, 15, 16, previa costituzione di opportuno vincolo "non edificandi" sul terreno di origine e nel rispetto delle altre norme di zona. Il trasferimento comporta l'impegno unilaterale del soggetto attuatore all'allargamento della sede stradale e alla costruzione del marciapiede lungo la via F. Sampietro, nonché l'eliminazione dell'attuale isola ecologica e la sua ricostruzione al di sotto di una nuova isola a verde attrezzato da realizzarsi all'incrocio con la via per Serleveggio. Le aree su cui insisteranno dette opere dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

INDICI e ALTEZZE:	*In caso di trasferimento della SL dalla zona C1:* ***RC.....0,30 SF*** ***SV.....0,40 SF*** ***HE.....12,00 m*** ***HF.....8,80 m*** *In tutti gli altri casi:* ***SL.....esistente + 10% nei casi sopra previsti*** ***RC.....esistente*** ***SV.....esistente*** ***HE.....esistente + 10% nei casi sopra previsti.*** ***HF.....esistente + 10% nei casi sopra previsti.***
DISTANZE:	*In caso di manutenzione o ristrutturazione:* ***DC, DE, DS .....>= esistenti*** *In caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione:* ***DS.....5,0 m (per strade veicolari con larghezza fino a m 15)*** ***DS.....10,0 m (per strade veicolari di larghezza superiore a m 15)*** ***DC.....5,0 m (più l'intera maggiore eventuale altezza HF rispetto i 10 m)*** ***DE..... pari all'altezza HF del fronte dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri.***
NORME PARTICOLARI:	In queste zone sussiste l'obbligo di mantenere e rispettare il verde esistente; in particolare il patrimonio dendrologico, quando presente, deve essere mantenuto e reintegrato in caso di caduta o abbattimento. Nel caso di non ottemperanza a tale obbligo di sostituzione, l'Amministrazione Comunale procederà d'ufficio, esigendo il rimborso di ogni spesa sostenuta ed applicando una congrua penalità. La realizzazione di attrezzature sportive all'aperto è consentita con le modalità prevista dal Piano dei Servizi e nel rispetto delle prescrizioni di tipo ambientale.
VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	In queste aree si raccomanda l'impegno di mantenere e rispettare il verde esistente; in particolare il patrimonio dendrologico, quando presente, deve essere accudito e reintegrato in caso di caduta o abbattimento possibilmente con essenze analoghe. Costituiscono una parte molto apprezzata di questi ambiti anche gli orti, i broli, le aree semplicemente mantenute a tappeto erboso, tutti tasselli di un paesaggio che nell'insieme caratterizzano significativamente l'ambiente urbano e peri urbano.

4.4.6. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato

• MOD.ATT 1 - A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN LOCALITÀ CURLO

All'interno del tessuto urbano consolidato è rimasto un Piano Attuativo a destinazione residenziale già approvato dal consiglio Comunale di cui manca solo la sottoscrizione della convenzione. L'Amministrazione Comunale ritiene di mantenere gli impegni assunti assoggettandolo alle disposizioni contenute nelle delibere di adozione n° 29 del 28/09/2011 come modificate e integrate dalla delibera di approvazione n° 19 del 28/11/2012 e dai relativi elaborati.

• MOD.ATT. 2 - PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO A DESTINAZIONE ALBERGHIERA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "PARCHEGGI IMPIANTI VASSALINI"

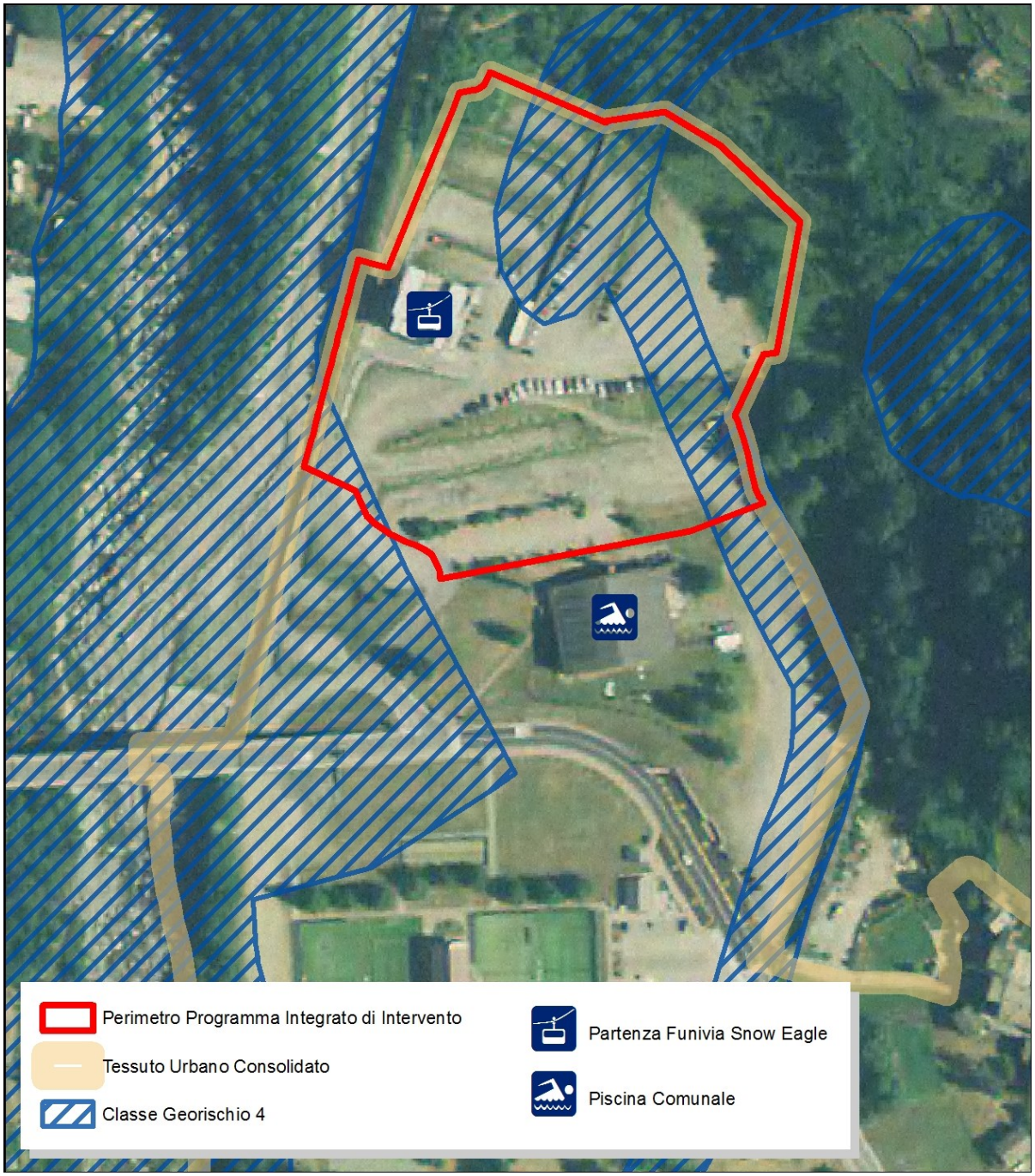


Figura 4 - Stralcio su base ortofoto in scala 1:2000

In coerenza con le azioni del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale (Cfr. Obiettivo Strategico 15 "Qualità e competitività dell'offerta turistica", punto 48 delle Azioni e note del Rapporto Ambientale) si prevede la realizzazione di una struttura ricettiva di elevata qualità in località Vassalini, in prossimità degli impianti FAB. Valore aggiunto di tale azione potrebbe essere la contestuale realizzazione di un centro benessere privato complementare alla piscina comunale.

La previsione è convalidata da Rapporto Ambientale che così si esprime:

La qualità dell'offerta turistica può esprimersi anche attraverso l'attenzione riservata alla qualità ambientale e alla sostenibilità, fattori oggi considerati anche dal mercato turistico per la definizione e la collocazione del target. La realizzazione della struttura alberghiera di qualità presso Vassalini, oltre a coordinarsi con l'omonimo polo dei servizi, deve esprimere qualità architettonica, elevata capacità di inserimento e qualificazione paesaggistica (attualmente intaccata nel contesto) ed attenzione ai fattori ambientali (soluzioni d'avanguardia per il contenimento di consumi energetici e nell'utilizzo di tecniche costruttive)

Dal processo di Valutazione Ambientale è pertanto emersa la strategicità del riassetto paesaggistico-ambientale dell'area in esame, in primo luogo per ovviare alla dequalificazione paesaggistica, ma anche per potenziare i servizi di livello sovraccomunale ivi localizzati e fornire una risposta alle esigenze, più volte emerse negli incontri partecipativi, di disporre di una struttura alberghiera di prestigio.

AMBITO D'INTERVENTO:	Il Programma Integrato d'Intervento si riferisce ai terreni perimetrati all'interno del tessuto urbano consolidato (Cfr. Figura 4 - Stralcio su base ortofoto in scala 1:2000), che comprende aree in prevalenza demaniali, ma anche di proprietà privata, comunque destinate dal PGT a servizi di pubblico interesse; l'intervento può essere realizzato solo attenendosi al rispetto delle prescrizioni di seguito riportate, considerate soglia minima per l'attivazione dei titoli abilitativi relativi all'intero comparto. La struttura alberghiera deve essere rigorosamente realizzata all'interno del perimetro della Modalità di Attuazione (Cfr. tavola R.026), mentre servizi, mitigazioni, compensazioni e infrastrutture possono trovare ubicazione anche in aree contermini, purché nel rispetto delle componenti paesaggistiche, con particolare riferimento ai terrazzamenti (Cfr. Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale") il cui consolidamento statico, da realizzarsi con le modalità e tecniche costruttive tradizionali, rientra comunque negli obiettivi di Piano.
MODALITA' DI ATTUAZIONE (*)	Data la compresenza di tutti e tre gli elementi di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/05 ed il coinvolgimento di Provincia e Regione, lo strumento più idoneo all'attuazione dell'ambito è l'accordo di Programma (AdP). In alternativa si potrà attivare un Programma Integrato di Intervento di rilevanza regionale. L'attuazione della Mod. Att. è subordinata al rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni e dei requisiti della presente scheda. L'eventuale attuazione in deroga, del tutto o in parte, alle prescrizioni contrassegnate con asterisco nella presente scheda, impone l'assoggettamento a procedura di VAS.
DESTINAZIONI D'USO (*)	Ricettività alberghiera (di cui al Titolo III – Capo I della LR 15/2007 TU delle leggi regionali in materia di turismo) e servizi.
PRESCRIZIONI SPECIFICHE (*)	La realizzazione di tale intervento, in conformità ai disposti dell'art. 61 delle NdA del PTCP, deve garantire, all'atto della sottoscrizione della convenzione, garanzia giuridica della stabilità della destinazione alberghiera per almeno venti anni (20 anni). Il dimensionamento delle aree a parcheggio dovrà risultare complessivamente conforme alle quantità minime stabilite dall'Articolo 2.9. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private)[7], in base alle destinazioni d'uso ed in coerenza con i parametri previsti nella relativa tabella. Saranno comunque da allocare in una struttura interrata almeno 350 stalli per autovetture.
COMPENSAZIONI AMBIENTALI	Interventi di bonifica idrogeologica dell'area a georischio 4 per eliminare o ridurre i rischi connessi con i dissesti in atto; Interventi di piantumazione con essenze autoctone e interventi sulla stabilità del pendio mediante opere di ingegneria naturalistica; Consolidamento e riqualificazione degli ambiti terrazzati che fungono da cornice alla contrada Vassalini;
OBIETTIVI PAESISTICI	Riqualificare l'attuale area a parcheggio/partenza funivia provvedendo alla realizzazione dei posti auto in interrato mantenendo preferibilmente la copertura verde e con andamento "plasmato" alla morfologia del terreno evitando lo stagliarsi dei volumi fuori

[6] in coerenza con quanto proposto da VAS e DDP

[7] trattandosi di parcheggi funzionali a specifiche attività (impianti di risalita, piscina, albergo ecc.) sarà facoltà del comune stabilire, con specifica convenzione, le parti da lasciare a disposizione del pubblico in base ad orari e modi in relazione alle esigenze stagionali.

	dal profilo del versante.
	La continuità del verde d'uso pubblico lungo le aree ripariali rappresenta un obiettivo prioritario del piano. Di grande rilievo anche la salvaguardia degli elementi di connessione della rete ecologica. A tale scopo è indispensabile che venga ceduta una fascia ripariale di profondità adeguata al potenziamento della mobilità lenta con spazi di corredo sufficienti.
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	L'ambito si colloca in posizione di "cerniera" tra i tre comuni di Chiesa, Lanzada e Caspoggio, per cui è di fondamentale importanza la realizzazione di connessioni pedonali e ciclabili con la rete esistente e la passerella prevista sul Mallero per collegare anche i percorsi pedonali sulle due sponde del torrente; tali percorsi dovranno essere dotati di idonee aree di sosta attrezzate con spazi per la sosta ed il gioco dei bimbi.
	Si suggerisce la realizzazione di un centro wellness aperto all'uso pubblico mediante convenzione che si configuri come struttura complementare alla piscina.
INCIDENZA SUL PAESAGGIO	L'area di intervento dialoga con brani del paesaggio agrario terrazzato di Vassalini in avanzato stato di abbandono e con frange boscate di coronamento; si tratta di un sistema che bene si presta alla realizzazione di colture tradizionali a scopo didattico da inserire nell'interessante circuito turistico della Valmalenco che già annovera numerosi punti di interesse per diverse fasce d'età.
	Il progetto delle strutture dovrà essere concepito in modo da relazionarsi in maniera positiva con questo tipo di paesaggio.
INTERFERENZA CON ELEMENTI ANTROPICI SIGNIFICATIVI	La verifica riguarda le possibili interferenze con nuclei di antica formazione, elementi della memoria, ambiti di elevato rischio archeologico ecc.
	L'ambito d'intervento non è interessato direttamente da nuclei di antica formazione, tuttavia la contiguità con Pedrotti e Vassalini rende opportuno mantenere visuali libere e fascia di inedificabilità verso tessuti urbani particolarmente sensibili al fine di evitare perdita d'identità dei luoghi.
INTERFERENZA CON LA RETE ECOLOGICA	Il torrente Mallero costituisce un importante elemento della rete ecologica principale ed è di particolare rilievo il nodo di confluenza intervalliva (con il Lanterna), punto di connessione tra i comuni dell'Unione, ma anche passaggio per la fauna selvatica che deve trovare adeguati spazi di trasferimento tra i versanti; si raccomanda pertanto di verificare il mantenimento di corridoi adeguati e privi di barriere trasversali.
CLIMA ACUSTICO(*)	Per la realizzazione della nuova struttura alberghiera non sarà necessaria la predisposizione della valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 delle L. 447/95.

MOD.ATT 3 – EX-RQ DI VIA ROMA

L'attuazione dell'ambito è soggetta alle procedure riportate nella tabella che segue, derivanti dall'art. **3.3.9 - RQ – (Zona residenziale di riqualificazione urbana – Permesso di costruire subordinato a convenzione)** del previgente PRG approvato con DGR VIII/00576 del 4 agosto 2005 così come integrate e modificate per renderle coerenti con la subentrata normativa paesaggistica e con le indicazioni espresse dell'Amministrazione.

CARATTERISTICHE ZTO:	Comprende un'area già edificata in zona strategica, nella quale si rende vitale, per l'intero centro turistico, provvedere alla riorganizzazione della viabilità veicolare e pedonale per consentire tempestivamente l'allargamento dell'unica strada diretta di accesso per chi, provenendo dal comune di Torre S. Maria, raggiunge il Centro di Chiesa. Si tratta di un'operazione costosa ma "salutare" per l'interesse pubblico generale e per la qualità dei servizi rivolti all'intera comunità e promozionale sotto il profilo turistico perché consente di riqualificare un importante comparto urbano poco agibile ai veicoli e molto pericoloso per i pedoni. L'intervento è funzionale alla creazione di maggiore apertura e "respiro" all'intera zona, è finalizzato a realizzare adeguati spazi di sosta e parcheggio, consente di aprire nuovi collegamenti pedonali tra comparti della città, rendere fruibili aree attualmente intercluse (verso il torrente Mallero) e appetibili sia per il trasferimento di edificabilità, sia per il recupero a parco di zone di elevata naturalità.

MODALITA' DI INTERVENTO:	Intervento edilizio solo mediante convenzione (Cfr.2.1.3. - (Permesso di costruire subordinato a convenzione).
CONTENUTI MINIMI DELLA CONVENZIONE	- realizzazione di allargamento della via Roma fino alla sezione minima di ml 7,50 (comprese cunette e marciapiede) - trasferimento sotto strada dei volumi esistenti, previo recupero del dipinto murale da collocarsi secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale; -realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di almeno n° 20 (venti) posti macchina con garantito agevole accesso dalla via Roma; - garanzie di uso pubblico dell'area da mantenere a parco urbano per una superficie pari al 30% della superficie della zona RQ. - recupero a residenza (o altra destinazione compatibile) di tutte le SLP esistenti negli edifici inclusi nel perimetro della zona RQ, con possibilità di incremento del 20%. - il Permesso di Costruire deve essere subordinata anche alla approvazione preventiva di planivolumetrico o plastico o rendering o montaggio fotografico atto a dimostrare il corretto inserimento nel contesto urbano, oltre che alla ubicazione e accessibilità dei servizi garantiti dall'intervento.
ULTERIORI INDICAZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE	- Il progetto dovrà recepire le prescrizioni espresse dal consiglio comunale in merito all'intervento contiguo proposto in deroga allo strumento urbanistico; - la ricostruzione dovrà avvenire con riferimento le superfici lorde di pavimento esistenti e all'incremento ammesso dalle norme; - i parcheggi pubblici dovranno essere maggiormente fruibili dalle auto e dovranno essere accessibili in sicurezza dai pedoni, valutando a tal fine l'eventuale collocazione in piano secondo livello interrato; - le opere relative all'allargamento stradale e alla realizzazione del marciapiede dovranno avere tempistiche prioritarie rispetto la costruzione di fabbricati; - tra le opere di urbanizzazione al computo del contributo di costruzione e gli standard dovranno essere annoverati solo interventi non già previsti dallo strumento urbanistico quale contropartita alla ricostruzione con ampliamento delle superfici lorde di pavimento esistenti; - la manutenzione le spese relative alle parti a uso promiscuo pubblico-privato dovranno essere totalmente a carico della società proponente, successori ed aventi causa;
ALTEZZE EDIFICI	***HE ..... 8,5 m*** ***HF ..... 7,0 m***

4.4.7. - Permesso di costruire subordinato a convenzione

Il Permesso di costruire subordinato a convenzione è strumento di attuazione del PGT finalizzato a garantire la partecipazione diretta del soggetto attuatore degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio.

Permesso di Costruire subordinato a Convenzione è previsto in genere in zone di riqualificazione urbana (individuate dal PGT) in alternativa al Piano Attuativo, anche nei casi in cui, per esigenze funzionali si renda necessario predisporre zone di particolare concentrazione volumetrica oppure l'individuazione di nuove aree con specifica destinazione urbanistica; in contropartita però l'Amministrazione comunale deve ottenere garanzie in ordine alla realizzazione di qualificanti interventi pubblici o di interesse generale.

In ogni caso il soggetto attuatore ha l'obbligo di reperire, nell'ambito dei comparti di intervento individuati dal PGT soggetti a specifica convenzione, la dotazione minima di aree da riservare a servizi, sulla scorta degli indici di PGT e delle destinazioni d'uso previste.

Nella convenzione, oltre al dovuto di cui sopra, dovranno essere meglio specificate le ulteriori opere e/o cessioni indicate nella scheda di ogni singolo comparto soggetto a Permesso di costruire subordinato a convenzione, come minimo inderogabile per ogni trattativa.

Per alcune zone particolari o periferiche, le possibilità di intervento sono subordinate alla stipula della convenzione stessa, con finalità di integrazione dei servizi mancanti o indotti dalla nuova edificazione richiesta.

Il rilascio del Permesso di Costruire deve pertanto essere preceduto:

- dalla approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;

- dalla stipula della convenzione in forma di atto pubblico da trascrivere, a cura e spese del Titolare del Permesso di Costruire, nei Registri Immobiliari.

Il contenuto della Convenzione è rapportato alla tipologia dell'intervento da attuare e deve contenere gli elementi essenziali della convenzione di cui all'articolo 12 della L.R. n° 60/77, soprattutto con riferimento agli obblighi di cessione o di costituzione della servitù di uso pubblico dei servizi, degli obblighi di esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo e delle necessarie garanzie di corretto adempimento delle opere stesse.

CONVENZIONE 1 – VIA ROMA NORD

Inquadramento: si richiede la possibilità di realizzare l'edificabilità prevista dal PGT con arretramento sull'ambito a Vpv.
Base trattativa con il comune: sistemazione verso via Roma del muro che sostiene il giardino pensile.
Note e prescrizioni: l'occupazione con il sedime della casa del terreno sottoposto a Vpv non deve comportare abbattimento di alberi ad alto fusto.

CONVENZIONE 2 – SOCIETÀ FAB RECUPERO STRUTTURE SOTTOUTILIZZATE ALPE PALÙ

Inquadramento: L'istanza riguarda alcuni manufatti sottoutilizzati di elevato contrasto con il paesaggio, censiti catastalmente alle particelle 43, 44, 45 e 58 del foglio 18, per i quali si consente la demolizione e successiva ricostruzione. Viene eccezionalmente riconosciuta la possibilità di diversa configurazione planivolumetrica ed architettonica con incremento massimo insuperabile del 10% dei volumi esistenti, previa verifica dell'effettiva consistenza e della regolarità amministrativa.
Base concertazione: Riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intero comparto; bonifica dei suoli delle aree eventualmente inquinate; convenzione d'uso di aree e strutture per servizi di interesse generale.
Note e prescrizioni:

Inquadramento dell'intervento di recupero in un "Progetto Urbano" di cui all'art. 2.6 delle Nta del Piano delle Regole;

Esclusione di qualsiasi destinazione d'uso che non sia quella alberghiera con vincolo ventennale, come previsto dal punto 3 di cui all'art.61 "Interventi di rilevanza sovracomunale ed elementi qualitativi per la pianificazione comunale" delle NtA del PTCP e quella per servizi;

Localizzazione della nuova costruzione in corrispondenza delle particelle 42, 43 e 47 dello stesso foglio 18;

Studio unitario che preveda opere di compensazione e mitigazione paesaggistica allargate a tutte le aree ed i manufatti gestiti dalla società in località Alpe Palù. Anche gli edifici che non saranno oggetto di sostituzione dovranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari a ridurne significativamente l'incidenza ambientale (trattamento acque reflue, classe energetica, ecc.) oltre all'impatto sul paesaggio.

Accurato ripristino allo stato di naturalità delle aree su cui sorgevano gli immobili da demolire successivo alla bonifica dei suoli.

Il progetto dovrà essere corredato da Studio di Valutazione di Incidenza di cui all'art. 6 del DPR 12 marzo 2003 n. 120 sottoposto al parere dell'ufficio Aree Protette della Provincia di Sondrio.

Ricadendo gli edifici dismessi di cui si prevede il recupero in regime di art. 17 delle Nta del PPR i progetti dovranno essere accompagnati da un chiaro processo di partecipazione degli enti territoriali e di valutazione degli effetti ambientali

CONVENZIONE 3 – EDIFICIO ALL'INCROCIO TRA VIA MARCONI E VIA ROMA

Inquadramento: Convenzione edificio censito al mappale 157 del foglio 38 incrocio tra via Roma e via Marconi; ampliamento di 200 mq della SLP dell'edificio esistente in zona residenziale Vpv.
Base trattativa con il comune: Sistemazione della strettoia all'incrocio tra via Marconi e via Roma con la realizzazione di un marciapiede (anche in porticato) di larghezza non inferiore a ml 1,50. La trattativa partirà dalla presentazione al comune di un progetto esecutivo che, una volta approvato, garantisca la sicurezza anche del transito pedonale.
La disponibilità all'uso pubblico di tale marciapiede (o porticato) deve chiaramente risultare scritta in convenzione.
Note e prescrizioni: Per le altre disposizioni si fa comunque riferimento alle Norme di zona.

CONVENZIONE 4 – PARCHEGGIO IN LOCALITÀ CURLO

Richiesta: Richiesta riduzione parcheggio pubblico rispetto all'originaria previsione di PRG.
Base trattativa con il comune: l'area a parcheggio viene ceduta al comune in cambio della capacità edificatoria assegnata al servizio.

CONVENZIONE 5 – PARCHEGGIO IN VIA V ALPINI

Richiesta: Possibilità di realizzare un edificio residenziale di 120 mq di SLP .
Base trattativa con il comune: cessione al comune dell'area a parcheggio edi una fascia di terreno di profondità sufficiente per la realizzazione di un collegamento pedonale tra via V alpini e l'area a verde di Montini (Vpa-11). Il manufatto dovrà tenere una distanza dalla strada pari a circa 20 m (in allineamento a edificio adiacente) e l'area dovrà essere ripristinata a verde piantumato limitando il più possibile le superfici impermeabili.

CONVENZIONE 6 – EDIFICIO A COSTI

Richiesta: Possibilità di sfruttare la capacità edificatoria ancora disponibile nell'ambito B1 in ambito Vpv senza incrementi della Superficie Coperta SC.
Base trattativa con il comune: cessione al comune del corpo di fabbrica attualmente adibito a deposito rifiuti oltre ad altri servizi da definire in convenzione.

CONVENZIONE 7 – VIA ROMA SUD

Richiesta: Possibilità di realizzare sulla particella 502 e parte del 398 del foglio 40 una capacità edificatoria pari a mq. 391,25 di SLP (deriva dalla sommatoria della superficie dell'ambito Vpv convenzionato di mq. 200 e dalla superfice edificatoria dell'ambito B1 per mq 191,25) per la costruzione di un edificio mono o plurifamiliare in grado di soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare.
Base trattativa con il comune: la convenzione dovrà definire i contributi per la realizzazione della città pubblica. Si propone la cessione di un parcheggio di almeno due posti auto o, qualora ciò non fosse possibile, la monetizzazione degli oneri necessari per la sua realizzazione. La convenzione dovrà definire i criteri di inserimento paesaggistico e di salvaguardia del sistema ambientale, le compensazioni inerenti alla trasformazione del bosco e la tipologia del manufatto. Per quanto attiene all'inserimento paesaggistico, particolare attenzione dovrà essere riservata al fronte che affaccia a valle la cui altezza Hf dovrà essere inferiore a 7 m.

CONVENZIONE 8– VASSALINI

L'efficacia di qualsiasi titolo abilitativo di cui al Titolo II, Parte I del DPR 380/2001 all'interno dell'area attualmente mappata alla particella 954 del foglio 31 dovrà essere subordinata alla preventiva realizzazione delle opere edilizie, da definirsi puntualmente in specifica convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, funzionali alla messa in esercizio dell'isola ecologica comunale (At-15).

Articolo 4.5. - (Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva)

CARATTERISTICHE GENERALI

Appartengono a questi ambiti le parti del territorio comunale già trasformato in cui prevalgono gli usi artigianali o industriali produttivi con le relative attività commerciali ed espositive.

Destinazione d'uso principale **Produttiva (DPRO)**

L'insediamento è finalizzato soprattutto a sostegno, mantenimento o attivazione anche di nuove attività produttive industriali e artigianali per promuovere impiego di mano d'opera e rilanciare le attività produttive del territorio comunale; è tuttavia consentito il mantenimento delle realtà commerciali "no food" fino al limite dimensionale (SMSA).
Negli ambiti produttivi artigianali e/o industriali **non sono ammesse**:

- nuove destinazioni commerciali "food" o miste.
- destinazioni residenziali che non siano al diretto servizio della conduzione delle aziende;
- stalle e impianti zootecnici
- attività insalubri o inquinanti

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale (1)
❑	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP
■	DDIR.2	Terziario direzionale
❑	DDIR.3	Terziario direzionale
❑	DPRO.1	Produttiva
❑	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi
■	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo
■	DALB	Aziende alberghiere
■	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere

	SIGLA	DESTINAZIONE
■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
■	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta
❑	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq) (2)
■	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
■	DING	Distribuzione all'ingrosso
■	DCAR	Distributori carburante
■	DAGR.1	Agricola ordinaria
■	DAGR.2	Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.
(1) Solo per il titolare o personale di custodia; (2) Solo per la vendita dei prodotti aziendali.

In relazione alle effettive destinazioni d'uso di ogni singola parte della SLP, dovranno essere ovviamente riservate (dimostrandone analiticamente la disponibilità, anche in lotti contigui) le superfici da destinare a parcheggio pubblico e privato.

DEPOSITI E PARCHEGGI

I depositi e di parcheggi per mezzi pesanti che spesso si rendono necessari per le aziende, soprattutto quelle che si dedicano alla lavorazione dei prodotti di cava, risultano spesso invasivi sotto il profilo paesaggistico e determinano una alterazione del suolo e dell'ambiente, ragione per cui **non possono essere realizzati** in qualsiasi località e senza autorizzazione.

Essi sona sottoposti a titolo abilitativo anche se non comportano la realizzazione di volumi, inoltre si tratta di attrezzature che devono essere sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio con valenza prescrittiva per quanto attiene alle eventuali compensazioni paesaggistico ambientali, quali opere di mascheramento, permeabilità dei suoli, mantenimento di spazi verdi, cautele atte ad evitare la diffusione di polveri e rumori, barriere verdi a tutela delle viste (attive o passive) individuate dalla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Ai fini del perseguimento dell'interesse generale di qualificazione del paesaggio e della razionalizzazione dell'utilizzo dei luoghi, è facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere, per tutti gli ambiti a destinazione produttiva o industriale, la pratica/processo di cui all'Articolo 2.6. - (Progetto urbano), comunque dovuta per tutti gli interventi che comportino l'aumento della SC produttiva.

4.5.1. - D1 - (Aree consolidate a destinazione produttiva)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Sono ambiti in cui trovano collocazione capannoni e insediamenti per attività produttive diverse (artigianali e industriali) con i relativi servizi complementari ed accessori.

OBIETTIVI

In questo ambito si intende perseguire:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio verso gli spazi pubblici e le visuali principali
- il recupero dei vuoti non edificati da destinare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi produttivi
- la definizione delle funzioni complementari presenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice, salvo gli stralci relativi a casi specifici segnalati sulle tavole del Piano delle Regole, che verranno attuati con modalità perequative (Piano Attuativo o Permesso di costruire Convenzionato)

INDICI

Salvo specificazioni nelle aree stralcio, il titolo abilitativo è subordinato ai seguenti parametri urbanistici:

RCp ..... ***0,40 m^2/m^2***

RC ..... ***0,50 m^2/m^2*** ***in caso di concentrazione volumetrica prevista da apposita convenzione***

SL ..... ***secondo esigenze nel rispetto comunque degli altri indici di zona del medesimo articolo***

Rapporto minima drenante:

SD ..... ***≥ 0,30 SF***

Superficie minima a verde:

SV ..... ***0,20 SF***

ALTEZZE

HE =HF ..... ***10,00 m (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)***

Altezze superiori ai 10 metri sono consentite solo sulla base di documentate necessità funzionali o per esigenze imposte da particolari impianti tecnologici.

DISTANZE

DC ..... ***5,0 m, salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada***

DE ..... ***10,0 m***

DS ..... ***5,0 m***

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Le aree a verde dovranno essere attrezzate con la messa a dimora di alberature ad alto fusto e formanti cortine continue lungo i lati delle recinzioni visibili da spazi pubblici, soprattutto verso la principali viste dinamiche.

I progetti di intervento dovranno essere corredati da una dettagliata relazione tecnica in merito alla natura delle lavorazioni previste e dei processi tecnologici da adottarsi.

PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE

Tutti gli interventi di natura edilizia che modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici dovranno dimostrare di apportare un complessivo miglioramento dell'impatto paesaggistico dell'area. La commissione per il paesaggio sarà chiamata ad esprimersi con parere obbligatorio e vincolante.

4.5.2. - D2 - (Area industriale sottoposta a Progetto Urbano)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

L'ambito industriale già denominato "Nuova Serpentino d'Italia" comprende aree degradate, già riconosciute da tempo con prescrizioni regionali, in una zona molto esposta lungo il tracciato che collega Chiesa con San Giuseppe e Chiareggio.

Estremamente delicato sotto il profilo paesaggistico e ambientale, comprende strutture vecchie (in disarmo) ed altre relativamente recenti, prevalentemente utilizzate per la lavorazione del serpentino (estratto nella cava adiacente).

Già le versioni del precedente PRG avevano rilevato l'incongruenza di una strada di collegamento inter frazionale che attraversa una sorta di "cantiere permanente" che comprende la cava di serpentino verso monte e le grandi strutture per la lavorazione a filo strada, verso valle.

La previsione di un Piano Attuativo unitario prima e di un permesso di costruire convenzionato poi, non si è mai concretizzata negli anni passati, ma si è costruito tra deroghe e condoni per non interferire pesantemente con una delle poche attività produttive trainanti presenti in Valle, punto di riferimento oltre che per il numero di addetti, anche per la qualità dei prodotti lavorati che fanno conoscere La Valmalenco nel Mondo.

Si tratta di riuscire a conciliare, anche in relazione alle nuove normative regionali, le esigenze aziendali con la vocazione turistica del Comune, di cui gli ambiti di cava sono potenzialmente una opportunità di richiamo turistico, come già avviene per la zone del Giovello che verranno a far parte dell'ecomuseo della Valmalenco.

LE INDICAZIONI ATTIVE

In base alle informazioni fornite dall'Ufficio Tecnico, è già depositata presso il Comune la bozza di convenzione che dovrà essere definita nella parte esecutiva sulla scorta dell'articolo 3.5.2 della NtA del previgente PRG, sotto riportate.

I punti preventivamente concordati nel precedente strumento urbanistico sono i seguenti:

- Progetto di ampliamento della viabilità veicolare con qualificazione del tratto di raccordo tra lo stabilimento e la zona di cava.
- Realizzazione dei parcheggi pubblici e privati indotti da tutte le nuove attrezzature.
- Riqualificazione e ripristino ambientale delle zone adiacenti di discarica.

Al fine di conseguire risultati adeguati in termini di riqualificazione paesaggistica, l'intervento è sottoposto alla procedura di cui all'Articolo 2.6. - (Progetto urbano) attenendosi comunque alle disposizioni del previgente PRG che si riportano nella tabella che segue:

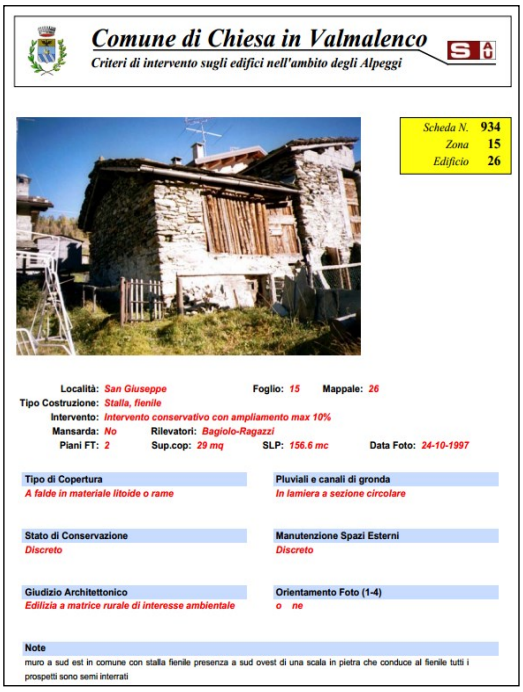
Stralcio NtA del previgente PRG: 3.5.2. – (D2 – Zona artigianale "Nuova Serpentino d'Italia")

CARATTERISTICHE ZTO:	E' una zona particolarmente delicata dal punto di vista ambientale per la presenza di vecchie e nuove strutture per la lavorazione del serpentino (prodotto nella cava adiacente) che vennero realizzate ed ampliate nel tempo in relazione alle esigenze aziendali del momento. Attualmente si rende necessario un intervento di riorganizzazione ed ampliamento dell'azienda, accompagnato dalla realizzazione di servizi e soprattutto dalla riqualificazione ambientale delle discariche.
MODALITA' DI INTERVENTO:	Intervento edilizio mediante Permesso di Costruire subordinato a Convenzione
INDICI e ALTEZZE:	Definiti nel progetto allegato alla Convenzione
DISTANZE:	Definite nel progetto allegato alla Convenzione
NORME PARTICOLARI:	A carico dell'azienda la realizzazione dell'allargamento stradale e il ripristino ambientale della discarica, come stabilito nella convenzione.

CAPO II – (IL TERRITORIO EXTRA URBANO RISERVATO ALL'AGRICOLTURA)

In tutti gli ambiti esterni al territorio consolidato sono consentiti gli interventi in attuazione dei provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e la realizzazione di impianti e servizi pubblici e di interesse generale realizzati da Enti all'uopo preposti con le procedure di legge previste per ciascun settore.
In tali ambiti, tutti gli interventi che comportano modifica dello stato dei luoghi e l'aspetto dei manufatti (edifici, attrezzature tecnologiche, recinzioni, opere di bonifica, regimazione e captazione, etc.) sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale)



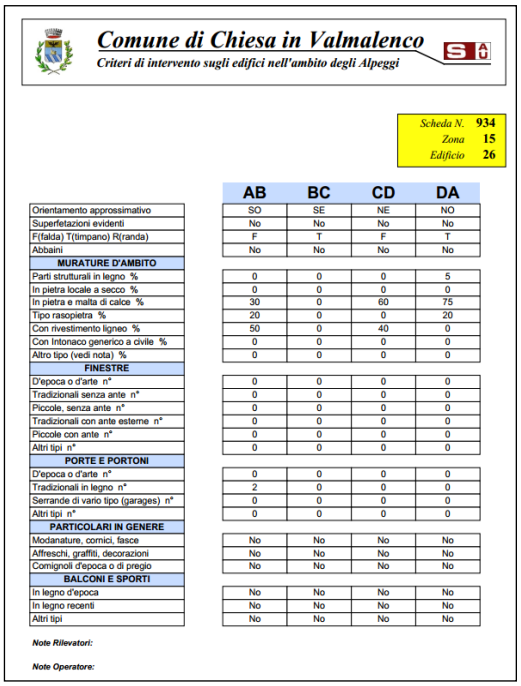
Comune di Chiesa in Valmalenco
Criteri di intervento sugli edifici nell'ambito degli Alpeggi

Scheda N.	934
Zona	15
Edificio	26

Località: *San Giuseppe* Foglio: *15* Mappale: *26*
Tipo Costruzione: *Stalla, fienile*
Intervento: *Intervento conservativo con ampliamento max 10%*
Mansarda: *No* Rilevatori: *Bagiolo-Ragazzi*
Piani FT: *2* Sup.cop: *29 mq* SLP: *156.6 mc* Data Foto: *24-10-1997*

Tipo di Copertura	Pluviali e canali di gronda
A falde in materiale litoide o rame	*In lamiera a sezione circolare*
Stato di Conservazione	**Manutenzione Spazi Esterni**
Discreto	*Discreto*
Giudizio Architettonico	**Orientamento Foto (1-4)**
Edilizia a matrice rurale di interesse ambientale	*o ne*

Note
muro a sud est in comune con stalla fienile presenza a sud ovest di una scala in pietra che conduce al fienile tutti i prospetti sono semi interrati



Comune di Chiesa in Valmalenco
Criteri di intervento sugli edifici nell'ambito degli Alpeggi

Scheda N.	934
Zona	15
Edificio	26

	AB	BC	CD	DA
Orientamento approssimativo	SO	SE	NE	NO
Superfetazioni evidenti	No	No	No	No
F(falda) T(timpano) R(randa)	F	T	F	T
Abbaini	No	No	No	No
MURATURE D'AMBITO				
Parti strutturali in legno %	0	0	0	5
In pietra locale a secco %	0	0	0	0
In pietra e malta di calce %	30	0	60	75
Tipo rasopietra %	20	0	0	20
Con rivestimento ligneo %	50	0	40	0
Con Intonaco generico a civile %	0	0	0	0
Altro tipo (vedi nota) %	0	0	0	0
FINESTRE				
D'epoca o d'arte n°	0	0	0	0
Tradizionali senza ante n°	0	0	0	0
Piccole, senza ante n°	0	0	0	0
Tradizionali con ante esterne n°	0	0	0	0
Piccole con ante n°	0	0	0	0
Altri tipi n°	0	0	0	0
PORTE E PORTONI				
D'epoca o d'arte n°	0	0	0	0
Tradizionali in legno n°	2	0	0	0
Serrande di vario tipo (garages) n°	0	0	0	0
Altri tipi n°	0	0	0	0
PARTICOLARI IN GENERE				
Modanature, cornici, fasce	No	No	No	No
Affreschi, graffiti, decorazioni	No	No	No	No
Comignoli d'epoca o di pregio	No	No	No	No
BALCONI E SPORTI				
In legno d'epoca	No	No	No	No
In legno recenti	No	No	No	No
Altri tipi	No	No	No	No

Note Rilevatori:

Note Operatore:

Il PGT recupera dal previgente PRG il censimento dei manufatti (baite, caselli, ruderi, stalle, edifici ecc.) che si trovano all'esterno del tessuto urbano consolidato (non solo in area agricola).
Si tratta di una ricognizione a tappeto che ha portato al censimento e misurazione delle costruzioni oltre che alla compilazione di una scheda (Cfr. esempio nella figura seguente) che descrive in modo schematico, ma puntuale, dimensioni e consistenza principali, caratteristiche dei prospetti, tipologia di materiali, aperture, copertura, destinazione d'uso, note con le caratteristiche salienti; ogni scheda è corredata inoltre di almeno due fotografie che possono essere selezionate in fase di stampa.

Figura 5 - Scheda edificio di esempio

Trattandosi di un numero elevato di manufatti (circa 2000), le schede relative sono disponibili, in forma cartacea presso il comune, in forma digitale sul sito www. studiomaspes.it oltre che sul sito istituzionale http://www.comune.chiesainvalmalenco.gov.it/ e costituiscono parte integrante del PGT.

Per quanto attiene alle modalità di intervento si deve fare riferimento, alle indicazioni sintetiche riportate su ogni singola scheda, alla normativa di cui all'Elaborato RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE" e, naturalmente alle sopravvenute disposizioni di cui alle "**Schede degli elementi costitutivi del paesaggio**" (**Appendice B** dei "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della LR 12/2005".

Edifici in zona agricola non più adibiti alla conduzione del fondo

Per quanto attiene agli edifici che non fanno più parte di un'azienda agricola per dismissione dell'attività, è consentito il recupero anche alla destinazione residenziale o agrituristica (Cfr. n.3/1992 "Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione del territorio rurale") nel rispetto dell'art. Articolo 2.7. - (Modifica delle destinazioni d'uso) e purché l'intervento proposto sia **compatibile** con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario, e sempre nel rispetto rigoroso delle disposizioni contenute nell'elaborato RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE" e sulle schede di cui sopra.

Articolo 4.7. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)

Le peculiari caratteristiche di naturalità del territorio, le marcate esigenze di tutela della fauna, della flora, dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al contempo le pressioni per un adeguato sviluppo economico hanno determinato l'individuazione di alcune aree di concentrazione volumetrica per le strutture zootecniche.
Sono comunque sempre fatte salve le disposizioni che possono limitare o addirittura precludere, anche per le zone agricole, l'edificabilità:

- riportate al TITOLO 3. - Disposizioni di tutela paesaggistica

- ricomprese nel PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE redatte ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, ed il relativo corredo di documentazione e analisi, che costituiscono parte integrante della Normativa del PGT ed in particolare del Piano delle Regole;
- contenute nella Tavola E.01 "Individuazione delle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" che raccoglie, con intersezioni e sovrapposizioni, i risultati delle indagini ambientali e paesaggistiche condotte sul territorio comunale nel Documento di Piano, a cui fare riferimento prima degli interventi di trasformazione sul territorio comunale.

4.7.1. - Disposizioni di carattere generale

Per la normativa di carattere generale attinente all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura si fa riferimento al Titolo Terzo della LR 12/2005.

Nelle zone agricole è consentito e favorito l'esercizio delle attività di "produzione agricola" intesa non solo come attività economica avente come fine la produzione di beni economici mediante coltivazione della terra, allevamento di animali e la silvicoltura, ma anche per il ruolo che essa può svolgere nella salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e forestale, dell'equilibrio ecologico e naturale.

Per attività agricole si intendono anche le azioni dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento degli animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegata nell'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità.

La componente agricola costituisce parte del più articolato sistema rurale paesistico ambientale ai sensi della D.G.R. 19/9/2008 n. 8/8059.

Nelle aree agricole non è ammessa la realizzazione di nuove strutture che non siano finalizzate alla conduzione del fondo agricolo, ad eccezione ovviamente delle opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e degli impianti e servizi pubblici e di interesse generale realizzati da Enti all'uopo preposti.

Negli ambiti destinati alla produzione agricola sono pertanto ammessi esclusivamente gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili secondo i disposti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare sono ammesse:

- le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del codice civile;
- la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- gli ambienti per la lavorazione dei prodotti aziendali;
- i locali per la conservazione dei prodotti agricoli;
- tutte le strutture necessarie alla conduzione del fondo;
- edifici di piccole dimensioni, assentiti esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. Tali manufatti dovranno avere superficie massima pari a 9 mq e una superficie minima dell'area di riferimento pari a 1.000 mq. La realizzazione di tali manufatti non richiede i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. Il relativo progetto deve essere sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Per determinare l'edificabilità di una azienda agricola è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti appartenenti ad ambiti per la produzione agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

La realizzazione di una nuova residenza per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, è consentita solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio aziendale già disponibile.
L'attività agrituristica è consentita nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 155 della LR 31/2008 che stabilisce che gli agriturismo sono realizzabili in ambito agricolo esclusivamente in strutture esistenti.
Il PGT disciplina l'uso, la valorizzazione e la salvaguardia, nel rispetto di quanto stabilito dagli artt.59, 60, 61, 62 e 89 della LR 11.3.2005, n.12, e successive modificazioni ed integrazioni, delle zone agricole; il PTCP della provincia di Sondrio prevede inoltre che, di norma, l'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della citata LR12/05, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola possa essere effettuato solo in aree di proprietà (o disponibili a norma di legge) con superficie non inferiore a 4.000 mq e comprese in una fascia avente un dislivello non superiore a +/-150 metri rispetto a quelle da edificare.
In caso di aziende che abbiano esigenze particolari, "*Lotto minimo e dislivello massimo possono eventualmente essere ridotti e ampliati in base alla presentazione ed approvazione da parte del Comune di uno studio che dimostri le effettive esigenze aziendali*". (Cfr. comma 2 dell'art. 48 delle NtA del PTCP).

Destinazioni, indici e parametri di carattere generale.

Salvo puntualizzazioni specifiche previste dalle norme di ogni singolo ambito, si prescrivono le seguenti disposizioni di carattere generale:

La destinazione principale è quella agricola

■ **Destinazione non ammessa** ❑ Destinazione ammessa nei limiti di zona

	SIGLA	DESTINAZIONE		SIGLA	DESTINAZIONE
❑	DRES	Residenziale (1)	■	DRIC.2	Rifugi e bivacchi fissi
■	DDIR.1	1 Uffici < 150 mq SLP	❑	DCAMP	Strutture Ricettive all'aria aperta (2)
■	DDIR.2	Terziario direzionale	■	DCOM-SVC	Negozio vicinato (150 mq)
■	DDIR.3	Terziario direzionale	■	DCOM-SMSA	Media distribuzione (500 mq)
■	DPRO.1	Produttiva	■	DCOM-SMSB	Media distribuzione (800 mq)
■	DPRO.2	Strutture Annonarie e depositi	■	DCOM-SGV	Grande distribuzione
❑	DPRO.3	Artigianale di servizio	■	DCOM-SCC	Centri Commerciali
❑	DSPE.1	Pubblici esercizi	■	DING	Distribuzione all'ingrosso
■	DSPE.2	Pubblici esercizi spettacolo	■	DCAR	Distributori carburante
■	DALB	Aziende alberghiere	■	DAGR.1	Agricola ordinaria
■	DRIC.1	Strutture Ricettive non alberghiere	❑	DAGR.2	Agricola zootecnica (3)

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)
L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.
(1) Solo per l'abitazione del conduttore del fondo (2) Dove espressamente previsto dal DdP; (3) Secondo le indicazioni normative
Nota: ricettività e commercializzazione dei prodotti aziendali sono comunque ammessi nel rispetto delle normative di legge vigenti (agriturismo ecc.)

Indici e altezze in relazione alle caratteristiche degli ambiti per l'agricoltura

INDICI

Gli indici di utilizzazione fondiaria per le nuove abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

UF.....0,02 m^2/m^2 su terreni a coltura orto–floro-vivaistica specializzata;

UF.....0,0033 m^2/m^2 e per un massimo di 165 mq per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

UF.....0,01 m^2/m^2 per gli altri terreni agricoli.

AM.....4.000,00 m^2

	RC.....20% max
INDICI	Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui sopra sono incrementati del 20% a norma dell'art. 59 punto 4 bis della LR 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni. ***UF.....0,024 m^2/m^2 su terreni a coltura orto–floro-vivaistica specializzata;*** ***UF.....0,004 m^2/m^2 e per un massimo di 165 mq per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*** ***UF.....0,012 m^2/m^2 per gli altri terreni agricoli.***
INDICI	Non sono previsti indici di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e/o per le infrastrutture produttive necessarie alle aziende agricole, tuttavia l'appezzamento direttamente interessato dalla realizzazione delle costruzioni (abitazioni e strutture) non deve mai superare il rapporto di copertura: ***RC.....20% max per i versanti***
ALTEZZE	Date le peculiarità del territorio comunale, anche le altezze massime delle costruzioni sono differenziate in relazione alle caratteristiche orografiche e sono stabilite come di seguito specificato, salvo più limitative indicazioni di tipo paesaggistico e ambientale. *Costruzioni di versante:* ***HE .....6,50 m*** ***HF.....5,00 m*** Le altezze di cui sopra potranno essere superate solo per la realizzazione di sili o impianti tecnologici particolari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, previo parere ambientale vincolante in ordine alle caratteristiche del sito in cui si intendono collocare tali manufatti.
DISTANZE:	*Distanze:* ***DC .....5,0 m per nuovi edifici;*** ***DE .....10,0 m per nuovi edifici*** ***DS .....conforme agli arretramenti previsti in relazione alla categoria della strada ed al codice relativo.*** Quando tuttavia tali distanze sono riferite a stalle di medie o grosse dimensioni, porcilaie, concimaie e manufatti che possono influire sulle norme di igiene e salubrità dell'ambiente, tali distanze devono essere minimo di 50 ml, salvo diverso parere di ASL ed ARPA.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" stabilisce per ciascun areale la classe di sensibilità paesistica a cui si devono rigorosamente attenere tutti gli interventi. Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo non edificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti. In caso venga dimostrato che non è possibile ricavare negli edifici esistenti i sufficienti spazi abitativi che servono agli agricoltori per vivere decorosamente, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti e con le medesime caratteristiche. Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'ASL e degli uffici provinciali competenti.
VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

4.7.2. - E1 – Aree agricole ordinarie

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	Tutte le aree che non rientrano tra quelle individuate dal PTCP come "agricole strategiche", possono essere direttamente gestite dal comune e comprendono prati, pascoli, boschi e maggenghi; sottostanno anch'esse alle disposizioni di cui alla sezione **4.7.1. -**

	Disposizioni di carattere generale. La frequente presenza in questi vasti ambiti di elevato **pregio ambientale e paesaggistico** comporta ovviamente anche il rigoroso rispetto delle normative di cui al TITOLO 3. - Disposizioni di tutela paesaggistica. Aree agricole boscate Sono particolari aree agricole perché presidiate in prevalenza dal bosco permanente; possono ospitare strutture specializzate nella coltivazione e lavorazione del legno, ma anche aziende che sfruttano le radure pascolive o i pascoli permanenti interclusi nelle aree boscate. Va osservato che il bosco attualmente è in notevole espansione, per cui il perimetro riportato sulle tavole del PGT ha valore approssimativo, e deve essere documentato, in caso di intervento, con rilievi e fotografie relative alla consistenza reale.
DESTINAZIONI D'USO	In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la conduzione dei fondi agricoli oppure per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale progettate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascuno specifico settore, nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle disposizioni di cui Titolo III delle presenti norme. Si rammenta che in queste aree non è ammessa la realizzazione di strutture zootecniche intensive. Per gli edifici a destinazione agricola già esistenti, purché alla data di adozione del PGT l'azienda disponga sia del lotto minimo, sia di terreni agricoli in quantità sufficiente per sostenere l'azienda stessa (Cfr. indici ambiti agricoli), può essere consentito ancora un aumento del 10% della SLP fino ad un massimo di 200 mq, salvo impedimento di natura paesaggistico ambientale. Per le aziende con strutture a destinazione zootecnica già esistenti, che alla data di adozione del PGT dispongano sia del lotto minimo richiesto, sia dei terreni agricoli in quantità sufficiente al sostentamento dell'azienda stessa (Cfr. indici e parametri degli ambiti agricoli), può essere consentito l'aumento del 10% della SLP fino ad un incremento massimo di 100 mq, fatti salvi comunque eventuali impedimenti più ristrettivi di natura paesaggistico ambientale attinenti all'ambito interessato e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
OBIETTIVI	Consentire lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, sfruttando le strutture preesistenti e limitando allo stretto necessario la realizzazione di nuove costruzioni.
STRUTTURE ZOOTECNICHE	Non è consentita la realizzazione di edifici residenziali o con permanenza di persone ad una distanza inferiore a 100 metri da impianti zootecnici esistenti e/o operativi; fanno eccezione le stalle con un numero limitato di capi (quattro/cinque bovini) che già si trovano nei nuclei di antica formazione in quanto costituiscono elemento consolidato del paesaggio e dell'ambiente alpestre. Analogamente non è consentito realizzare nuove strutture zootecniche all'interno del "buffer" di 100 metri puntualmente definiti attorno agli abitati. La realizzazione di una nuova residenza per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, è consentita solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio aziendale già disponibile; infatti nell'azienda agricola, l'abitazione del conduttore è considerata parte integrante delle "attrezzature" finalizzate alla conduzione del fondo agricolo. L'attività agrituristica è consentita nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia.

4.7.3. - Aree ESp – Riservate alla pratica dello sci alpino

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	Piste e impianti per la pratica dello sci si trovano all'interno del Dominio sciabile a cui si rinvia per le indicazione di livello sovraordinato (Cfr. sezione 6.2.3. - Dominio sciabile) e il PTCP fornisce sia disposizioni di indirizzo, sia prescrittive per inquadrare le modalità operative per i futuri interventi. Le aree riservate alla pratica dello sci alpino a Chiesa Valmalenco interessano una parte del territorio in quota di cui all'Articolo 4.10. - (Aree non soggette a trasformazione).4.10.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola) ed una parte delle aree agricole su cui sono tracciate le piste di sci alpino ed installati gli impianti al servizio delle stesse (Cfr 6.2.3. - Dominio sciabile). Si tratta comunque di ambiti di livello sovraccomunale dei quali si sta occupando in modo

	specifico il PTCP, che le considera alla stregua di aree di degrado.
OBIETTIVI	Consentire la pratica dello sci nel rispetto della naturalità dei luoghi e senza impedire l'utilizzo del pascolo nel periodo estivo
MODALITA' DI INTERVENTO	Sono ammessi tutti gli interventi con titolo abilitativo semplice di: • recupero edilizio, come definito dall'Articolo 4.6. - (AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale)); • nuovi interventi di trasformazione delle aree sciabili sono invece sempre soggetti a Piani Attuativi o a Piani integrati compatibilmente con i disposti di cui all'art. 17 del Titolo III del PTR. La collocazione degli edifici non dovrà interferire con le zone sommitali e di culmine affinché non si staglino contro il cielo e non interferiscano con i profili delle creste e con la linea d'orizzonte. Il rinnovo delle concessioni relative agli impianti esistenti (in assenza di opere importanti da convenzionare) è comunque sempre subordinato alla idoneità delle infrastrutture di accesso e di parcheggio, anche temporaneo, almeno per tutto il periodo invernale di funzionamento degli impianti e deve avvenire in accordo con i comuni interessati. La realizzazione di nuovi impianti o di nuove strutture deve coinvolgere un piano di dettaglio esteso a tutta la superficie che comprende l'area sciabile sottesa dall'intervento, comprese le piste di discesa, di fondo o di snow-board in essa ricomprese, purché nel rispetto delle seguenti condizioni: ogni impianto (o serie di impianti di risalita disposti consecutivamente nel senso della salita, ma inclusi nello stesso intervento unitario) deve prevedere: • a) uno o più ambienti di pronto soccorso rispondente ai requisiti di Legge • b) un servizio igienico ogni 25 persone in linea sugli impianti di risalita, con un minimo di due servizi divisi per sesso • c) uno o più ambienti riscaldati da adibire a rifugio, bar, tavola calda ecc., con SL = 100 mq (comprensivi di disimpegni, cucina ecc.) ogni 40 persone/ora trasportate dall'impianto principale di partenza; presso le stazioni di partenza, anche non in zona ESp, deve essere reperita un'area da destinare a parcheggio privato (anche frazionato in più aree, purché entro un raggio massimo di 200 metri), dimensionato in relazione alla portata di tutti gli impianti previsti dall'intervento. L'obbligo di riservare aree di parcheggio al servizio degli impianti di risalita, deve essere stabilito in convenzione trascritta a favore del Comune prima dell'utilizzazione degli impianti di risalita, i posti macchina devono risultare in quantità adeguata al numero delle persone ora trasportate (Cfr. Tabella 1 - Parcheggi pertinenziali) ed essere mantenuti in modo decoroso. Le aree riservate al parcheggio degli impianti di risalita possono anche essere eccezionalmente reperite solo stagionalmente con tale funzione in aree adiacenti o interne all'ambito ESp, purché in luogo pianeggiante, accessibile dalla viabilità pubblica. Tali aree a parcheggio temporaneo devono essere dotate di adeguato drenaggio per evitare acquitrini nel periodo del disgelo, essere piantumate ed essere mantenute a verde dalla primavera all'autunno, quindi precluse a qualsiasi tipo di veicolo nei periodi di non innevamento, al fine di consentire la ripresa vegetativa.
CARATTERISTICHE DELLE PISTE (Cfr. art. 66 del PTCP)	I tracciati debbono di norma adattarsi alla configurazione naturale dei suoli; modifiche alla morfologia naturale dei terreni e taglio di alberi sono consentiti solo per eliminare rilevanti pericoli di incidenti. Nel caso di taglio di alberi devono essere previste adeguate forme di compensazione ambientale, con impianto di essenze arboree su altre aree adiacenti. Di norma i bordi delle piste a contatto del bosco seguiranno un andamento sinuoso e irregolare, evitando di configurare la pista come corridoio o canale entro il bosco. 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. Di norma le piste da sci sono tracciate e gestite per l'esercizio dello sci turistico. Possono essere previste nuove piste ed opere di adeguamento delle piste esistenti per l'esercizio dello sci agonistico solo per un numero di piste limitato per ogni area sciabile.

	Le piste dichiarate dismesse devono essere rimboschite con essenze forestali adatte alla zona fitoclimatica e prescelte fra la flora locale, salvo che la loro originaria configurazione sia a prato pascolo permanente.
ALTEZZE	*Strutture esistenti* ***mantenimento delle altezze esistenti*** *Nuove costruzioni:* ***da definire in fase di Piano Attuativo*** compatibilmente con i disposti di cui all'art. 17 del Titolo III del PTR;
DISTANZE	*Strutture esistenti* ***mantenimento delle distanze esistenti*** *Nuove costruzioni:* ***da definire in fase di Piano Attuativo*** compatibilmente con i disposti di cui all'art. 17 del Titolo III del PTR
PESCRIZIONI PARTICOLARI	Si rammenta che le aree agricole ESp ricadono in parte all'interno de i Siti di Rilevanza Comunitaria, per cui tutti gli interventi si devono attenere anche alle disposizioni della Valutazione d'Incidenza, parte integrante del Rapporto Ambientale.

4.7.4. - Aree AGR_V – (Aree agricole non edificabili o di potenziale trasformazione)

Il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto al comma 4.b) dell'art. 10 della LR 12/2005, disciplina le aree agricole che, per motivi diversi, non sono edificabili.
Rientrano in questa fattispecie anche le aree agricole indicate dal Documento di Piano come ATR, ovvero ambiti di potenziale trasformazione, in quanto mantengono le "status" di inedificabilità fino a quando non sia stato approvato in via definitiva il Piano Attuativo, quindi sottoscritta la convenzione, registrate le cessioni.
Occorre evidenziare che alcuni ambiti ATR contengono aree che, in coerenza con la carta del paesaggio (Cfr. Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"), restano inedificabili (es. i bosco non trasformabile), anche se concorrono alla determinazione della edificabilità del Piano Attuativo, come specificato nel Documento di Piano.
Le aree incluse negli ATR comunque non possono contribuire all'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12.
Infatti, a differenza delle altre aree agricole, quelle individuate dal Documento di Piano per fini di "potenziale trasformazione" fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano non sono computabili per la realizzazione delle strutture agricole; lo diventeranno semmai successivamente, ma solo nel caso in cui l'ATR non sia andato a buon fine.

CAPO III – INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Articolo 4.8. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità)

Le infrastrutture per la mobilità, ovvero tutte le sedi stradali con le relative pertinenze e le sedi ferroviarie, comprensive di scali, stazioni, depositi, binari in esercizio o dismessi, si appoggiano su aree che nel loro insieme costituiscono l'ambito delle infrastrutture per la mobilità; le aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie (quando esistenti e quindi già cedute all'uso pubblico) sono prive di diritti edificatori.
La "**Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree**" del Piano delle Regole riporta sia le infrastrutture per la mobilità esistenti sia quelle di progetto, queste ultime con valore indicativo fino alla approvazione del progetto esecutivo delle opere.
In fase di progettazione i tracciati stradali e ferroviari potranno subire modificazioni senza dover procedere a Varianti del Piano delle Regole, purché tali cambiamenti di percorso:

- non pregiudichino possibilità edificatorie preventivamente definite dal Piano delle Regole;
- ricadono in aree già individuate per servizi di base;
- siano inclusi nelle fasce di rispetto della distanza di edificazione dai cigli stradali o dai binari nel caso di linee ferroviarie.

Per quanto attiene alla classificazione della rete viaria si rinvia ai contenuti del **Piano dei Servizi**.

Articolo 4.9. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.)

Le caratteristiche delle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse generale, siano esse interne o esterne al tessuto urbano consolidato, sono definite nel **Piano dei Servizi**.
Esistenti, programmate o di nuova previsione, tali aree costituiscono il supporto per l'insieme dei servizi di base la cui disciplina edificatoria e d'uso sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi; lo stesso vale per le aree riservate agli impianti tecnologici.

CAPO IV – (AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA)

Articolo 4.10. - (Aree non soggette a trasformazione)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	La **Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree**" del Piano delle Regole individua le parti del territorio esterne al tessuto urbano consolidate le aree destinate all'agricoltura che risultano sottratte a forme di utilizzazione urbanistica che possano significativamente scostarsi rispetto allo stato di fatto. Si tratta infatti di ambiti che, allo stato di fatto, oggettivamente, non si prestano a modifiche a causa delle gravi limitazioni connesse con aspetti idrogeologici, di salubrità pubblica (es. discariche) o di tutela ambientale. Comprende soprattutto le testate di valle, i paesaggi sommitali, aree residuali del territorio comunale non edificabili perché franose, ghiaiose, intercluse al sistema della viabilità o con difficoltà d'accesso per cui risultano estranee anche al sistema agricolo produttivo. Comprende anche aree sommitali, moreniche e glacializzate. Cfr. anche nota[8]
DESTINAZIONI D'USO	In questi ambiti sono ammessi solo interventi di sistemazione di sentieri, di mulattiere, percorsi equestri o per mountain-bike, delle vie alpinistiche attrezzate, oltre che la posa di bivacchi e la sistemazione di rifugi alpini e di stalle d'alpeggio in conformità con le indicazione del PTCP. Interventi per servizi pubblici sono ammessi solo dopo attenta valutazione di possibili alternative, prevedendo, in tal caso, eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali. Sono eccezionalmente consentiti gli impianti di risalita per la pratica dello sci all'interno dell'aree sciistiche definite dal PTCP.
OBIETTIVI	Mantenere l'elevata qualità ambientale dei siti, provvedendo ad adeguate compensazioni per i modesti interventi che si rendessero necessari perché la non trasformabilità urbanistica non deve significare assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

In tali ambiti, tutti gli interventi che comportano modifica dello stato dei luoghi e dell'aspetto dei manufatti (edifici, attrezzature tecnologiche, recinzioni, opere di bonifica, regimazione e captazione, etc.) sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

4.10.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola

Sono in particolare le aree all'esterno del tessuto urbano consolidato e quelle aree agricole di fatto sottratte ad ogni utilizzazione urbanistica significativa, quali le aree in quota al di sopra degli alpeggi (cime e crinali, deserto nivale, aree moreniche e pietraie) oppure le frane ed i dissesti idrogeologici che si manifestano anche a differenti quote.

Costruzioni in aree non soggette a trasformazione urbanistica

In queste aree, fatti salvi gli interventi necessari di valorizzazione ambientale, paesaggistica e per la ristrutturazione degli edifici esistenti, non sono ammesse nuove costruzioni; anche la realizzazione di nuovi bivacchi o rifugi è ammessa con il contestuale recupero di edifici o strutture già esistenti (Cfr. art. 67 del PTCP) secondo le modalità di cui alla normativa del Piano dei Servizi;

[8] Il documento approvato con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 attinente alle "Modalità per la pianificazione comunale, in attuazione dell'art. 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 annovera (Cfr. linea e la sezione 4.3.4 "Aree non soggette a trasformazione urbanistica") le aree non soggette a trasformazione urbanistica come "*di scarso valore paesaggistico*"; è opportuno sottolineare che nel territorio comunale tali aree sono invece generalmente di elevatissima valenza paesaggistica (Cfr. Tavola R03 "carata del paesaggio"

4.10.2. - Aree sciabili in ambiti di non trasformazione.

La pratica dello sci non si limita ad interessare le piste ricavate in aree agricole produttive, ma interessa spesso anche ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
Fatte salve le disposizioni di carattere generale, in questi ambiti è consentita la manutenzione ed il rinnovo degli impianti esistenti oltre alle opere manutentive dei rifugi e degli ambienti confortevoli per il ristoro di sciatori e turisti.

4.10.3. - Aree idriche

Comprende le aree in cui fisicamente scorrono le acque di fiumi e torrenti e che sono di "non trasformazione" per evidenti motivi; ciò non significa che non possano essere realizzate briglie ed opere di regimazione idraulica in conformità alle precise disposizioni di legge in materia e con particolare attenzione ai dispositivi di ingegneria naturalistica (Cfr. DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

4.10.4. - Alvei ed aree ripariali

La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" individua anche tutte le aree golenali o di naturale "appartenenza" dei corsi d'acqua, anche se non occupate con continuità dagli stessi.
Anche in queste aree non sono consentite nuove costruzioni che non siano funzionali alla difesa e/o regimazione idraulica.

4.10.5. - Ambiti di Cava

Sono gli areali normati dal Piano Cave Provinciale individuati del PdR tra gli ambiti di non trasformazione urbanistica come previsto dal punto 4.3.4 della DGR 8/1681 del 2005. All'interno di tali ambiti gli interventi dovranno attenersi a quanto disposto dal Piano Cave Provinciale ed alle norme di polizia mineraria.
Ai sensi dell'art. 35 della LR 14/1998 l'autorizzazione o la concessione all'esercizio dell'attività estrattiva di cava costituisce presupposto e titolo per il rilascio del titolo abilitativo relativamente alle pertinenze della cava.
La realizzazione delle pertinenze di cava dovrà essere studiata in modo da minimizzarne l'impatto visivo dalle aree esterne all'ambito. Al progetto delle opere dovrà essere allegata specifica relazione paesaggistica da sottoporsi al parere obbligatorio e vincolante della competente commissione per il Paesaggio.

TITOLO 5. - (DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO E PER LE ATTIVITÀ EQUIPARATE)

Articolo 5.1. - (Richiamo al Programma Triennale della Regione)

I nuovi insediamenti o gli interventi di modifica relativi alle attività commerciali nel comune di Chiesa in Valmalenco dovranno avvenire:

- nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal vigente Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia e dalle relative modalità applicative
- nel rispetto dei criteri di massima sostenibilità ambientale
- con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo
- Localizzate nelle aree meglio servite dalla rete viaria e dal trasporto pubblico

Per quanto non specificamente riportato nel presente Titolo, si fa riferimento alle normative di legge generali ed ai regolamenti regionali per le attività commerciali, di pubblico esercizio o ad esse equiparate.

Articolo 5.2. - (Rapporti con gli ambiti del territorio comunale)

Non sono emerse esigenze o richieste per la realizzazione di nuove medie strutture di vendita ed in relazione ai fabbisogni emersi dalle indagini sul territorio, non si ritiene opportuno prevedere, per il settore alimentare, altre strutture di tale categoria, ma incentivare le piccole attività commerciali finalizzate soprattutto a promuovere i prodotti locali presso i turisti.
Le presenti norme riportano le indicazioni relative alla disponibilità e/o possibilità di realizzazione o di potenziamento delle strutture commerciali negli ambiti individuati dal Piano delle Regole, secondo le disposizioni del presente articolo.
Gli esercizi SVC (alimentari e non) sono sempre ammessi salvo nei casi in cui ciò sia esplicitamente non consentito dalle norme di ogni singolo ambito.
Di seguito si riporta la tabella relativa alle destinazioni commerciali (Cfr. RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, **destinazioni d'uso**, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti).
Nel comune di Chiesa non è pertanto consentita la realizzazione di tutte le categorie commerciali, che comunque, per completezza, vengono di seguito elencate.
Le previsioni specifiche per le varie categorie sono:

Ammesse sul territorio comunale:

- SVC (= superfici di vendita di vicinato), ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita inferiore o uguale a mq 150;
- SMSA (= medie superfici di vendita di primo livello), aventi superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 500 mq (nuove strutture commerciali di questa categoria sono ammesse solo per il "no food" e mediante concessione convenzionata e con puntuale verifica degli incrementi di traffico indotti);

Non ammesse sul territorio comunale:

SMSB (= medie superfici di vendita di secondo livello, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita compresa tra i 501 ed i 1500[9] mq, articolate anche in centri commerciali;

SGV (= grandi strutture di vendita) grandi superfici di vendita, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita superiore ai 1500 mq., articolate anche in Centri Commerciali

SCC (= Centri commerciali) quando si accorpano gruppi di due o più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio che vengono gestiti unitariamente.

Per quanto attiene a disposizioni specifiche e puntuali (o alle definizioni relative agli elementi di programmazione commerciale), si rinvia al **Regolamento di attuazione** della Legge regionale 23 luglio 1999 n° 14 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 5.3. - (Nuovi esercizi)

Tutti gli interventi relativi alle nuove superfici di vendita o all'ampliamento di quelle esistenti devono essere conformi, oltre che alle specifiche norme di ciascun ambito in cui si trovano, anche alle prescrizioni del Regolamento di attuazione della legge regionale 23 luglio 1999.
Negli ambiti agricoli o di salvaguardia ambientale sono consentite esclusivamente strutture commerciali **legate all'agriturismo**, purché realizzate esclusivamente con il recupero di strutture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali (no a vetrine, grandi aperture, serrande ecc.).

Articolo 5.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali)

I parcheggi privati di pertinenza degli insediamenti commerciali possono essere realizzati all'aperto o all'interno di strutture e ciascuno di essi deve essere riservato alla sosta dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale (di cui costituiscono la pertinenza) ed a disposizione di tutti gli utenti della struttura commerciale nelle ore di funzionamento.
E' in ogni caso opportuno assicurare il reperimento in loco anche di una quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico, oltre a quello pertinenziale, in relazione alle specifiche necessità dell'area anche durante i periodi di non funzionamento o chiusura dell'esercizio commerciale.
Gli stessi parcheggi pertinenziali al servizio delle strutture di vendita possono del resto essere asserviti, almeno in parte, ad uso pubblico mediante specifica convenzione e quindi concorrere al soddisfacimento delle esigenze anche di altri servizi al fine di integrare carenze in particolari situazioni della giornata.
La localizzazione dei parcheggi pertinenziali deve essere assicurata, di norma, all'interno delle aree o degli immobili di intervento, tuttavia negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, purché in casi di comprovata necessità, essi possono essere recuperati anche in aree o in edifici non contigui allo spazio commerciale, purché le stesse siano raggiungibili mediante un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 100 metri.

[9] (N.B.: L'art. 64 delle NtA del PTCP prevede comunque una limitazione a 800 mq per le SMSB nei comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti)

Le aree da riservare a servizi per le attività commerciali sono al 100% relative alle categorie SMSA (ed SMSB) di cui almeno il 50% deve essere riservato a parcheggio, naturalmente funzionante e perfettamente accessibile nelle ore di apertura dell'attività commerciale; analogamente le attività SVC che subissero mutamento di destinazione d'uso e passare a strutture commerciali diverse, dovranno assicurare il reperimento in loco della stessa quota di aree per i servizi.
Invece il passaggio dalla destinazione residenziale a quella commerciale di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.
Per le attività commerciali non è mai consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio.

Articolo 5.5. - (Rapporti con il sistema della viabilità)

Gli accessi di entrata ed uscita dalle medie superfici di vendita (SMSA ed SMSB) dovranno essere concepiti in modo da non creare intralcio sulla fluidità del traffico ordinario sulla viabilità esistente; la realizzazione di infrastrutture efficaci, è una delle condizioni indispensabili per conseguire l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale o l'ampliamento di uno esistente.
Anche nel caso di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita di grado superiore alla unità di Vicinato SCV, si dovrà garantire l'accessibilità fluida e senza pericoli da e per i parcheggi di tali insediamenti in modo che non si verifichino situazioni di pericolosità o di accumulo del traffico veicolare.
Anche in questo caso la realizzazione di apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria costituisce premessa per l'ammissibilità degli insediamenti commerciali.

Articolo 5.6. - (Tutela ambientale)

I nuovi insediamenti commerciali comportano anche l'accurata sistemazione delle aree a margine della viabilità e dei parcheggi da documentare in fase di procedura abilitativa con un progetto che dimostri la messa a dimora di filari di alberi ogni cinque metri lungo le strade e di una pianta almeno ogni quattro posti auto, con distribuzione omogenea sull'intera area destinata a parcheggio.

Articolo 5.7. - (Ambiti di rilevanza storica e ambientale)

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici degli ambiti di rilevanza storica e ambientale solo a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani; la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti deve risultare coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

TITOLO 6. - (LA CARTA DEI VINCOLI)

Articolo 6.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale)

Sono aree nelle quali l'edificazione è limitata, o addirittura preclusa, da specifiche normative di legge (diposizioni di livello sovraccomunale) che condizionano gli interventi edificatori per motivi diversi (idrogeologici, ambientali, infrastrutturali ecc.).
La "Tavola R.01 - "Carta dei vincoli"" riporta le perimetrazioni delle zone di rispetto che a vario titolo comportano limitazioni alla edificabilità.
All'interno delle fasce vincolate non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni che si dovranno attestare fino al limite esterno della linea perimetrale del vincolo stesso che costituisce pertanto allineamento di Piano.
Le potenzialità edificatorie delle zone edificabili che ricadono all'interno di aree di vincolo concorrono comunque alla determinazione della SLP quando la campitura dell'ambito edificabile si estende anche all'interno della fascia sottoposta a vincolo, per cui un lotto appartenente ad un ambito edificabile una parte del quale si trova però all'interno della fascia di vincolo, disporrà di tutta l'edificabilità sottesa dall'intero lotto, ma la costruzione dovrà essere fisicamente realizzata nella parte del lotto all'esterno della fascia di vincolo.

Articolo 6.2. - (Vincoli legati alla presenza di impianti o infrastrutture)

6.2.1. - Fasce di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi nonché di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi per la mobilità lenta.
Nelle fasce di arretramento dell'edificazione lungo le strade non è consentita la realizzazione di edifici o di manufatti edilizi, salvo quanto previsto al punto 7 della Circolare Min. LL.PP n° 5980/70 (Cfr. più avanti "Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi tecnologici")e dal "Nuovo Codice della Strada" (Cfr. D.Lgs. 30/04/92 n° 285 e successive modificazioni).
Per gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino cambi della destinazione d'uso o incremento della capacità insediativa.
Non sono ammesse inoltre demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, sul sedime in area di vincolo, tuttavia in caso di demolizione viene agevolata la ricostruzione sulla medesima proprietà, purché al di fuori della fascia stessa, con un incremento promozionale della SLP del 10% anche a prescindere dalla SF disponibile.
Una riduzione della fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è prevista in corrispondenza di aree edificabili o trasformabili conformate dal PGT, tra cui vanno annoverate anche le costruzioni in ambito agricolo già a destinazione residenziale o comunque censite dal PGT come edifici rurali non più adibiti all'agricoltura.
Per le disposizioni di dettaglio in merito alle distanze dal ciglio strada si rinvia al Piano dei Servizi, "Caratteristiche della viabilità e requisiti minimi di progetto" dell'articolo relativo alla "Classificazione delle strade".

All'interno del tessuto edificabile le fasce di rispetto stradale non sempre sono rappresentate graficamente sulle tavole del Documento di Piano, tuttavia le disposizioni per ciascun ambito specificano la distanza dal ciglio della strada (DS)[10] prevista in progetto.
Nel caso però di previsione di nuovi assi stradali, l'indicazione grafica della fascia di rispetto stradale, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, si ritiene automaticamente rettificato per "sposare" il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.
La fasce di rispetto rimangono comunque sempre di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti stradali o per la realizzazione di marciapiedi ed altri manufatti attinenti alla agibilità e funzionalità della infrastruttura.
Sono esclusi dalle prescrizioni di cui al presente comma gli impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi connessi, i quali devono rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia.

Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi tecnologici

carreggiate, marciapiedi, banchine, parcheggi ecc.
opere di verde e di arredo stradale;
opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
percorsi pedonali e piste ciclabili;
impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi (commercio e somministrazione di alimenti e di bevande; officine di riparazione);
cabine di distribuzione elettrica;
sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
reti idriche;
reti fognanti;
canalizzazioni irrigue;
pozzi;
metanodotti e gasdotti;

6.2.2. - Metanodotto

L'impianto di gasdotto ad alta pressione che comporta ampie fasce di rispetto (es. linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea), attualmente si ferma a Torre di Santa Maria, per cui il Comune di Chiesa in Valmalenco è servito esclusivamente dalla rete ordinaria di distribuzione.

6.2.3. - Dominio sciabile

Il PTCP raccomanda che negli ambiti sciabili esistenti (Cfr. art. 32) si provveda a contenere gli interventi soprattutto in prossimità delle stazioni di arrivo/partenza ed alle aree di parcheggio che generalmente costituiscono elemento di contrasto con il paesaggio alpino.
Si rinvia poi alle disposizioni dell'art. 66 "Aree sciistiche" dello stesso strumento sovraordinato per quanto attiene alla gestione delle piste ed alle raccomandazioni che, in prossimità delle stazioni di arrivo e di partenza siano previsti ambienti di ristoro per turisti e sciatori, seppure di volume contenuto. Tali normative vengono recepite al punto I4.7.3. - Aree ESp – Riservate alla pratica dello sci alpino
La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli" del PGT, individua quindi distintamente due perimetri del demanio sciabile:

[10] N.B.: La distanza DS deve essere intesa non come la distanza dal ciglio strada esistente, ma dal ciglio della strada con sezione prevista in progetto in relazione alla sua categoria, come previsto dal Piano dei Servizi.

Sci alpino

Nell'ambito della messa a sistema delle aree agricole e delle aree naturali protette con lo sfruttamento sciistico sportivo del territorio, il perimetro definito "dominio sciabile", in coerenza con le prescrizioni dei piani sovraordinati, include gli spazi riservati alla realizzazione di attrezzature e impianti per lo sviluppo turistico sportivo connesso con la pratica dello sci.
Solo all'interno di tale perimetro è consentito realizzare o modificare impianti, sistemi di innevamento e piste, previa verifica di assoggettabilità a valutazione d'incidenza.
Impianti e piste non utilizzate dovranno essere smantellati, provvedendo contestualmente alla riqualificazione dell'area, prima della realizzazione di nuovi impianti ed in ogni caso entro tre anni dalla loro dismissione.
Lungo le piste di sci da fondo non è consentita la realizzazione di alcun tipo di recinzione o barriera ad una distanza inferiore a m 8,00 dall'asse del tracciato.

Sci nordico.

In Valmalenco i percorsi relativi allo sci nordico si svolgono prevalentemente in ambiti di elevata naturalità e pregio paesaggistico all'interno dei quali è prevista l'inedificabilità.
I tracciati delle piste di sci da fondo sono riportati sul Piano dei Servizi, mentre le fasce di rispetto fanno parte dei contenuti della Tavola R.01 - "Carta dei vincoli".

6.2.4. - Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende le aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938; in essa è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano.
Sono invece vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

6.2.5. - Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche

La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli" individua le linee elettriche di alta e media tensione e le relative cabine elettriche, riportandone la distanza di prima approssimazione Dpa (cfr. punto 4 allegato al DM ambiente 29 maggio 2008).
La dimensione effettiva della fascia di rispetto per l'attuazione del DPCM 8 luglio 2003 andrà determinata puntualmente in conformità alla metodologia di calcolo definita dal citato allegato al DM Ambiente 29 maggio 2008.

6.2.6. - impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

(Cfr. DGR 11 dicembre 2001 n° 7/7351)

Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obbiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
b) risanamento di aree sensibili;
c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati sugli immobili classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale, testimoniale.

L'installazione deve essere realizzata in conformità alla legge regionale 11 maggio 2001 n° 11 e deve minimizzare l'esposizione delle persone a campi magnetici.
La Tavola E.01 "Individuazione delle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione" del Piano dei Servizi individua comunque gli ambiti all'interno dei quali l'Amministrazione comunale prevede il trasferimento degli impianti esistenti e l'ubicazione degli eventuali nuovi, suddividendo il territorio in quattro distinti ambiti ove è consentita l'installazione di detti impianti con le limitazioni specificate nella tabella seguente (cfr. Allegato A alla Deliberazione VII/7351 dell'11 dicembre 2001):

Area	Definizione	Localizzazioni consentite
Area 1	Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo Centro o Nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione	In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1.000 watt
Area 2	Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.	In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11
Aree di particolare tutela	Aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori.	E' consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 watt.
Aree di divieto assoluto	Aree comprese nei limiti di proprietà di asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura, residenze per anziani e altre sedi analoghe	Nessuna installazione possibile

Le scelte localizzative e l'inserimento dei manufatti dovranno, comunque, attenersi ai disposti e agli indirizzi di cui al Piano del Paesaggio Lombardo (in particolare art. 20, Volume 7 e Titolo IV delle Nta) e della componente paesaggistica del PGT. La commissione per il paesaggio è chiamata ad esprimersi con parere obbligatorio e vincolante sui progetti di installazione degli impianti di cui al presente punto.

6.2.7. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche

La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli", individua il perimetro delle aree a prevalente destinazione turistico residenziale all'interno del quale è inibita la realizzazione di nuove strutture zootecniche, in coerenza con le disposizioni dell'art. 48 delle NtA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio (PTCP).
Per le strutture già esistenti che ricadono in tale ambito sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) con incrementi massimi del 10% della Superficie Coperta (SC) solo per dimostrate necessità aziendali e previa autorizzazione dell'ASL provinciale. Non è invece consentito alcun sopralzo.
Tutti gli interventi di cui sopra devono comunque garantire il miglioramento del decoro dell'area a insindacabile giudizio della Commissione per il Paesaggio e, ovviamente, attenersi alle specifiche normative di legge (ASL e ARPA).

Articolo 6.3. - (Vincoli di carattere ambientale paesaggistico)

6.3.1. - Vincoli relativi agli immobili assoggettati a tutela.

Si rinvia ai contenuti dell'Elaborato RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE" ed alle descrizioni contenute nella Relazione Generale del Documento di Piano.

6.3.2.- Fasce di bosco non trasformabile

Il Piano di Indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana Valtellina di Sondrio individua il perimetro dei **boschi non trasformabili**, ovvero quelli in cui non sono consentiti interventi artificiali di qualsiasi tipo che comportino l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzate a una utilizzazione diversa da quella forestale (Cfr. art. 43 della L.R. 31/2008).

6.3.3. - Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico.

Nelle more della predisposizione di uno specifico approfondito studio archeologico, la Tavola R.01 - "Carta dei vincoli", individua ampie fasce cautelative nei confronti del potenziale rischio di manomissione degli ambiti di potenziale interesse archeologico individuate sulla scorta delle indagini riportate sulla Tavola 4.4.4 - "Carta del Rischio archeologico"
All'interno delle fasce di potenziale interesse archeologico, che includono i nuclei di antica formazione, i monumenti ed i siti della memoria, tutti i lavori che comportino scavi, rimozione ed asportazione di terreno, devono essere preceduti da un rilievo in grado di rappresentare dettagliatamente le superfici ed i volumi interessati dall'intervento.
Tale elaborato dovrà essere trasmesso, tramite il Comune, alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia al fine di valutare la necessità di eventuali monitoraggi prima e durante l'esecuzione dei lavori.

6.3.4. - Tutela del verde

Il patrimonio vegetale, pubblico e privato, costituisce un sistema unitario che si estende ben oltre i confini del comune e rappresenta il tessuto connettivo di fondamentale importanza per l'ambiente e la biodiversità
Le norme di seguito riportate intendono tuttavia disciplinare sia le aree a verde privato vincolato, sia quella parte del patrimonio verde che si trova nel contesto del tessuto urbano consolidato e nelle aree di prossima trasformazione.
Particolare cura deve essere riservata alla tutela degli alberi ad alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché alle siepi boscate o a quelle solamente arbustive, poste all'interno di proprietà pubbliche, di proprietà private (giardini, broli e parchi) o nel libero paesaggio, ad eccezione delle attività vivaistiche, delle coltivazioni e dei boschi, secondo la definizione normativa, già sottoposti a regole specifiche per quanto attiene al taglio o al rimboschimento dal Piano Forestale.
In particolare: è vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi boscate.
Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.
Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del tronco (a un metro dal suolo)	Distanza di rispetto
< 10 cm.	1,5 m.
11 - 25 cm.	2,5 m.
26 - 40 cm.	4,0 m.
41 -50 cm.	5,0 m.
> 50 cm	> = a 4 volte la circonferenza

In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare le precauzioni ed i provvedimenti necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.
In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.
Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.
In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, l'albero o gli alberi di sostituzione.
Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.
Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo tradizionale.
In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica.
Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori.
In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.
I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.
Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti -rappresentate in un adeguato contesto-, piante eventualmente da rimuovere -indicate in giallo-, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora -indicate in rosso- e di quelle da conservare -in verde-, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo -drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc.-. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.
Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.
Non è consentita la realizzazione di orti familiari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.
Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

6.3.5. - Vincolo Idrogeologico

Negli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono attenersi anche ai disposti del di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.

6.3.6. - Tutela del suolo, del sottosuolo, dell'aria e dell'acqua.

Nei casi specifici previsti dalle normative di legge vigenti in materia, si rammenta che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione agli organi competenti di organici progetti per la eliminazione delle fonti di inquinamento.
Si rinvia pertanto alle seguenti disposizioni legislative e successive modificazioni e integrazioni:

per l'acqua	D.L. 152/99 e SS.MM e II.
per l'aria	D.P.R. 203/88 e SS.MM e II.
per il suolo	D.L. 22/97 e SS.MM e II.
per l'impatto acustico	L.13/2001 e SS.MM e II.

TITOLO 7. - DISPOSIZIONI SEGNALATE DA ARPA E ASL

Articolo 7.1. - (Richiami normativi di interesse generale)

Nelle fasi di progettazione è necessario tenere presente numerose prescrizioni di carattere igienico sanitario ed ambientale che, in attesa dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio, vengono di seguito richiamate su esplicito richiamo collaborativo dell'ASL e dell'ARPA Lombardia

Gestione delle reti

L'approvazione del Piano di Settore(o sue varianti) dei Sotto-servizi (PUGSS) è subordinato alla acquisizione esplicita degli Enti gestori delle reti, che devono provvedere a verificare la congruità della rete di acquedotto, di fognatura e dell'impianto di depurazione, affinché siano in grado di sopportare i carichi insediativi esistenti e previsti dal PGT.
In fase di progettazione è necessario acquisire l'assenso esplicito degli Enti gestori delle reti sulla congruità dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

Utilizzo delle risorse idriche

Recepire nei progetti le disposizioni di cui all'art 6 del R.R n. 2/06 in merito al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica; per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura, recepire quanto previsto dall'appendice G della DGR n. 8/2244 del 29/3/06.
Per quanto riguarda invece l'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'art. 2 dell'allegato A alla DGR. n. 8/2772 del 21/06/06, si rinvia ai disposti degli articoli 3 e 4 della DGR stessa.

Superficie minima drenante.

In ogni nuovo intervento di trasformazione si deve garantire il mantenimento della superficie scoperta e drenante prevista per ciascun ambito; quando non espressamente specificato nella normativa di ciascun ambito si deve fare riferimento all'art. 3.2.3 del Regolamento Locale d'igiene Tipo della R.L. (DGR n. 4/45266 del 25/07/89), tenendo presente che tale superficie minima non deve mai essere inferiore al 30% del lotto su cui insiste la costruzione.
La superficie drenante non può essere interessata da alcun tipo di destinazione d'uso (dentro o fuori terra) o di utilizzo al di fuori di un verde sistemato.

Utilizzo impianti di illuminazione esterna

Utilizzare impianti di illuminazione esterna, in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso individuati nella L.R. 17/2000 e 38/2004.

Relazione previsionale di clima acustico per i nuovi insediamenti

Presentare la documentazione di valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o opere di cui al comma 2 art 8 della L. 447/95. Presentare la documentazione di previsione di impatto acustico per i nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive.
Come prevista al comma 3, dell'art. 5, della L.R. n. 13/2011, il comune competente all'approvazione dei progetti di cui all'art.8, commi 2 e 3, della L.R. 447/95, dovrà poi acquisire il parere dell'ARPA sulla documentazione di previsione d'impatto acustico o di clima acustico presentata in conformità ai criteri di cui alla DGR n° 7/8313 dell'8/3/02.

Rispettare le disposizioni geologiche e di tutela della acque riservate al consumo umano

Rispettare le prescrizioni della componente geologica e di polizia idraulica, nonché le disposizioni a tutela delle acque destinate al consumo umano rispettare le prescrizioni della componente geologica e di polizia idraulica (studio geologico e reticolo idrico minore), nonché le disposizioni o tutela delle acque destinale al consumo umano (art. 94 del DLgs. 152/06 e s.m.i.).

Calcolo delle distanze delle costruzioni dalle linee elettriche

Nel caso di interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche, anche interrate, con tensione > di 1 Kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al D.M. 29/05/08) di cabine primarie, prevedere l'obbligo delle fasce di rispetto come disposto dall'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 e con la metodologia di calcolo approvata col detto D.M.

Indagine sull'inquinamento del suolo in caso di riconversione di aree su cui si trattavano potenziali inquinanti.

Prima del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e/o della riconversione di aree utilizzate in passato per attività potenzialmente inquinanti, svolgere un'indagine ambientale preliminare tesa ad escludere l'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.
Tale indagine deve contenere ai ricostruzione storica delle attività che si sono succedute nel sito in esame, l'indicazione delle materie prime utilizzale, dei rifiuti e degli scarichi prodotti, degli stoccaggi esterni di qualunque sostanza, della presenza di centri di pericolo quali serbalo interrati e non, percorso delle reti fognarie e ogni manufatto interrato.
L'indagine deve essere accompagnata da una planimetria che rappresenti l'intero sito ed i centri di pericolo e dalla proposta dei sondaggi da effluire in sito (tipologia, ubicazione e numero di prove) e del relativo protocollo analitico.
Sulla base delle conclusioni dell'attività sopra descritta e dell'esito analitico dei campioni prelevati, in contradditorio con gli Enti di controllo, verrà stabilita la necessità di attivare o meno la procedura di bonifica definita dal D.Lgs. 152/2006.

Distanza delle nuove costruzioni dalle stalle esistenti.

Per i nuovi edifici da realizzare in prossimità di allevamenti esistenti, prevedere l'obbligo di rispettare le distanze indicate dall'art 3.1 del DDG Sanità n. 20109/05 (da 200 a 400 m da allevamenti bovini superiori alle due unità, in relazione al numero di capi e alle tecnologie presenti in ciascuna azienda).
Le distanze di rispetto dagli allevamenti esistenti a carattere famigliare possono essere quelle stabilite dall'art. 3.14.7 dei vigente Regolamento locale d'igiene (almeno 30 m da allevamenti con 2 capi di bovini).
Le distanze d'inedificabilità reciproche (tra allevamenti esistenti e nuovi edifici e tra nuovi allevamenti e edifici esistenti) devono essere previste a partire dal perimetro del fabbricato adibito o ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari. Le distanze interne alle nuove aziende agricole devono essere quelle fissale dall'art. 3.2 del D. n.20109/05.

Classificazione acustica del territorio comunale.

L'approvazione del Piano di Settore (o sue varianti) relativo alla Classificazione acustica del territorio comunale, deve essere redatto nel rispetto della normativa in materia inquinamento acustico (Cfr. L.R. n.13/2001 e la L. 447/95) è subordinato alla acquisizione del parere di ARPA.

Componente geologica e polizia della acque.

L'approvazione dei progetti e degli interventi sul territorio comunale è comunque sempre subordinato alla verifica delle disposizioni attinenti alle prescrizioni della componente

geologica e di polizia idraulica, nonché alle disposizioni a tutela delle acque destinate al consumo umano (DGRL n. 7/12693 del 10/04/03).

Inquinamento luminoso

La LR n° 17/2000 e la n° 38/2004 stabiliscono criteri di antinquinamento luminoso ai quali è obbligo attenersi nella realizzazione degli impianti di illuminazione esterna. Il comune di Chiesa in Valmalenco è dotato di Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) approvato con Delibera di CC n° 27 del 28/09/2010.

Presenza di radon nel sottosuolo

Nel progettare le nuove costruzioni occorre tenere conto della possibile presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, prevedere l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente il radon.

Presenza di metanodotti

Il tracciato di metanodotti (esistenti o futuri, una volta realizzati) comportano la distanza minima di edificazione stabilita dal DM 24/11/1984 e s.m.i.

Inquinamento atmosferico.

Il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 N° 152 "Norme in materia ambientale" che ha come obiettivo primario la promozione dei livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali.
L'allegato A al Decreto del Dirigente della Struttura prevenzione inquinamento atmosferico e impianti n. 532 del 26/01/2009 definisce puntualmente le condizioni a cui attenersi.

Campeggio

Il campeggio libero non è consentito sul territorio comunale, il PGT individua, con apposito simbolo nel Piano dei Servizi, la possibilità di predisporre, su richiesta di privati, un'area da attrezzare a campeggio estivo per le tende; per autocaravan e roulotte si è individuata un'area specifica per la sosta sull'area pianeggiante (già destinata a parcheggio) in prossimità del Rifugio Sasso Nero sopra San Giuseppe, con possibilità di "appoggio" al rifugio stesso, mentre viene confermata quella già esistente di Vassalini.
Per ciascuna di tali aree il Comune predispone un progetto in coordinamento con la Commissione per il Paesaggio, corredato da valutazione d'incidenza e ne assegna, eventualmente, la gestione anche a privati che lo richiedano, secondo le modalità di legge.

TITOLO 8. - (NORME TRANSITORIE E FINALI)

Articolo 8.1. - (Deroghe)

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della LR 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.
Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

Articolo 8.2. - (Ufficio di Piano e Commissione paesaggio)

L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.
L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.
La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

Articolo 8.3. - (Norme generali per stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole).

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano delle Regole, risultino in contrasto con quanto stabilito dalle disposizioni dello stesso, potranno subire trasformazioni soltanto se finalizzate ad adeguare l'edificio esistente alle norme dell'ambito di appartenenza.
Gli interventi ammessi sono pertanto esclusivamente quelli a carattere manutentorio senza cambio della destinazione d'uso, salvo prescrizioni specifiche derivanti dagli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.

Articolo 8.4. - (Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi)

Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito in tutti gli ambiti classificati in base alla sensibilità paesaggistica. Per gli edifici classificati dalle Norme RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE" di Gruppo:

- A - Edifici di valore monumentale o di particolare rilevanza architettonica
- B - Edifici di rilevanza architettonico – ambientale
- C – Architetture di rilevanza tipologica

sono ammessi solo recuperi del sottotetto che non comportino sopralzi o alterazioni essenziali della copertura, ad esempio con l'inserimento di vistosi abbaini o diverso orientamento delle falde del tetto.

Articolo 8.5. - (Regolamenti attuativi - Norma di chiusura)

Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del Piano delle Regole, il Consiglio Comunale può adottare una variante normativa di 'assestamento', espressamente volta ad introdurre correttivi allo stesso.
Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

Articolo 8.6. - (Abrogazioni)

L'approvazione in via definitiva delle presenti Norme del Piano delle Regole sostituisce integralmente quelle del Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 4 agosto 2005 (Delibera della G.R N° VIII/00576).

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE

A cura del dott. Geologo Gaetano Conforto.

TITOLO 9. - (DISPOSIZIONI GEOLOGICHE)

1. - Premessa

Le presenti Norme geologiche di attuazione si applicano sull'intero territorio comunale e forniscono indicazioni generali in ordine ai vincoli, alle destinazioni d'uso e alle cautele da adottare per gli interventi urbanistici. In particolare tali Norme riportano prescrizioni per gli interventi urbanistici, studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti, opere di mitigazione del rischio, necessità di controllo dei fenomeni in atto o potenziali, necessità di predisposizione di sistemi di monitoraggio e piani di protezione.

In tutto il territorio comunale gli approfondimenti e le indicazioni riportate nelle presenti Norme non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14.01.2008), di cui alla normativa nazionale.

2 - ZONE IN CLASSE 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.
All'interno del territorio in esame non sono state individuate aree attribuibili a tale classe di Fattibilità.

3 - ZONE IN CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e, generalmente salvo locali situazioni puntuali, senza l'esecuzione di opere di difesa. Si tratta di aree a debole pendenza, impostate su terreni con buone caratteristiche geotecniche, prive di situazioni di dissesto attive ed esterne a zone di pertinenza idraulica del reticolo principale e minore.

<u>In tale classe di fattibilità non ci sono limitazioni, di carattere geologico, all'edificazione. Tutti gli interventi edilizi comprensivi nuove edificazioni, ampliamenti e recupero/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, infrastrutturali e comunque le modifiche delle destinazioni d'uso dei terreni che ricadono in questa classe dovranno essere supportate da una preventiva indagine geologica, geotecnica e sismica che valuti la fattibilità geologica dell'intervento, in relazione al grado di dissesto presente, indicando gli accorgimenti tecnico-costruttivi e le eventuali opere di protezione ritenute necessarie alla messa in sicurezza dei luoghi.</u>

In linea generale, a supporto della progettazione dell'intervento si dovranno inoltre accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, verificare le modalità di realizzazione degli scavi di sbancamento e degli

eventuali riporti, effettuare la caratterizzazione sismica di sito e determinare eventuali interferenze con la falda freatica e/o con il reticolo idrico superficiale.

Dal punto di vista sismico, sulla base della Dgr 8/7374/2008 si prescrive che:

- nel caso di nuova realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), in aree inserite negli scenari Z3 e Z4, sia previsto l'approfondimento di secondo livello ed eventualmente il terzo livello.
- nel caso di nuova realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), in aree inserite negli scenari Z1 e Z2 sia realizzato in fase progettuale l'approfondimento di terzo livello.

2a: I progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di sicurezza dei fronti di scavo previsti e del sistema edificio-pendio..

2a: Tali zone sono situate su pendii boscati e terrazzati a secco con inclinazione massima generalmente di 20°. Vi si trovano terreni con buone caratteristiche geotecniche. I muri di terrazzamento sono in buono stato di conservazione.

I progetti, dovranno comprendere la verifica delle condizioni di sicurezza dei fronti di scavo previsti, degli eventuali muri di terrazzamento interessati dagli interventi e del sistema edificio-pendio. Si dovranno inoltre accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione ed eventuali interferenze con la falda freatica.

La relazione geologica dovrà, inoltre, comprendere una verifica delle condizioni di stabilità del pendio terrazzato situato immediatamente a monte del sito, in relazione alle condizioni di pericolosità dell'opera in progetto.

2b: Tali zone costituiscono aree posizionate in corrispondenza dei conoidi di alcuni torrenti maggiori potenzialmente interessati da esondazioni con limitato tirante idraulico e fenomeni di trasporto solido assenti o limitati. Si tratta di "aree di rispetto" poste ai lati dei corsi d'acqua o ai margini di zone di esondazione poste in classe 3b. Inoltre identificano solitamente aree posizionate all'interno di piccoli impluvi secondari dove, mancando un alveo definito, sono presenti diffusi fenomeni di ruscellamento superficiali associati a ristagno idrico. All'interno di tale classe sono state indicate anche le rogge irrigue che, se da un lato in condizioni normali garantiscono un deflusso canalizzato delle acque superficiali che deve essere salvaguardato, dall'altro, a causa del loro avanzato stato di degrado, possono costituire situazioni di pericolo di allagamento per i terreni e le costruzioni circostanti.

I progetti dovranno tenere conto della possibilità che le opere vengano interessate da lame d'acqua con limitato tirante idraulico, modesta velocità, caratterizzate da scarso o nullo trasporto solido.

In queste zone non si potranno realizzare installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detergenti diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.);

I progetti dovranno tenere conto della periodica presenza, nel sottosuolo e in superficie, di limitate venute idriche che possono interagire con le condizioni di stabilità e con la funzionalità dell'opera stessa;
In queste zone si dovranno:

- *prevedere opportuni sistemi di drenaggio delle acque sotterranee, in corrispondenza dei volumi interrati;*
- *realizzare un rilievo della situazione delle eventuali rogge irrigue e/o di drenaggio che interessano il sito in oggetto con indicazione delle zone di provenienza ed i punti di recapito delle acque, in modo tale da potere predisporre in fase progettuale la soluzione che preservi la funzionalità dei corpi idrici presenti senza modificazioni rilevanti dell'attuale schema di circolazione;*
- *evitare la realizzazione di installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detergenti diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.);*
- *all'interno di tali aree si dovrà provvedere alla regolare pulizia degli alvei anche in relazione alla criticità dovuta al trasporto solido all'interno dei collettori presenti.*

2c: Tali zone sono localizzate al piede di versanti acclivi posti generalmente in classe 3a. Si tratta di una "fascia di rispetto" posta alla base di versanti da cui potenzialmente possono mobilizzarsi blocchi rocciosi provenienti da pareti rocciose, da muretti a secco in cattive condizioni e da depositi morenici. sono situate su aree pianeggianti caratterizzate da scarso drenaggio e terreni con scadenti proprietà geotecniche.
I progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di sicurezza del pendio sovrastante il sito e l'eventuale progettazione degli interventi necessari alla sua messa in sicurezza. Trattandosi di zone situate al piede di pendii molto inclinati (i > 20°), impostati in depositi sciolti bisognerà evitare di creare fronti di scavo con scarpate troppo alte.

4 – ZONE IN CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.
L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza, idrogeologica, idraulica, geologico tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, e studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ecc). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più idonee, nonché le opere di sistemazione e di bonifica che, laddove ritenute necessarie, dovranno essere realizzate prima della costruzione degli edifici. Si dovranno inoltre accertare le caratteristiche sismiche del sito e geotecniche dei terreni di fondazione ed eventuali interferenze con la falda freatica.
Tale studio geologico dovrà stabilire, sulla base del grado di pericolosità geologica dell'area, la fattibilità dell'intervento in progetto fornendo, laddove ritenuto necessario, le indicazioni di competenza per l'individuazione

della tipologia costruttiva ritenuta più idonea e la progettazione di eventuali opere necessarie alla messa in sicurezza del nuovo edificio

Nel caso in cui lo Studio Geologico evidenzi la necessità di realizzare opere di sistemazione idrogeologica si dovrà provvedere a:

- Progettazione delle opere di sistemazione necessarie, da allegare al Progetto dell'edificio come parte integrante della documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire;
- Realizzazione delle opere di protezione
- Ad opere ultimate per il ritiro della Licenza di abitabilità e/o agibilità dell'edificio dovrà essere prodotta al Comune un'attestazione a firma di tecnico abilitato che attesti che tutte le opere prescritte sono state eseguite e che indichi, a carico del soggetto titolare dell'opera, la periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3a: Si tratta di zone localizzate entro pendii con inclinazione maggiore di 20°. Si tratta di aree, spesso colonizzate dal bosco, con presenza di blocchi, in genere di dimensioni limitate, posti in precarie situazioni di equilibrio e muri di sostegno a secco spesso ammalorati. Localmente possono essere presenti affioramenti del substrato roccioso caratterizzati da un medio grado di fratturazione. Le caratteristiche geotecniche dei terreni sono solitamente buone situate

I progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità del pendio su cui andrà a realizzarsi l'opera intesa come verifica del sistema edificio-pendio e verifica delle condizioni di sicurezza rispetto a dissesti idrogeologici (blocchi instabili, fenomeni di scivolamento lento, crollo di murature di terrazzamento, deflussi idrici sotterranei ecc.) della parte di versante interessato dall'opera.

Dovranno pertanto essere realizzati: un rilievo geologico dettagliato della zona per un intorno significativo e la verifica di stabilità dei fronti di scavo previsti. Si dovranno inoltre accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione e le eventuali interferenze con la falda freatica.

3b: Tali zone costituiscono aree di potenziale espansione con associato trasporto solido dei corsi d'acqua e aree in cui è possibile l'innesco di fenomeni erosivi da parte delle acque incanalate a causa della mancanza o inadeguatezza delle opere di difesa; sono inoltre comprese all'interno di questa sottoclasse anche le zone acclivi (con inclinazione maggiore di 20°) poste all'interno dei piccoli impluvi dove sia presente una circolazione sottosuperficiale che spesso causa localizzati fenomeni di scivolamento superficiale delle coperture indotti da saturazione dei materiali a seguito di prolungati periodi piovosi

All'interno di tali aree non è permessa la realizzazione di nuovi edifici che comportano un assembramento di persone (alberghi, scuole, ospedali, ecc), dovrà esser esclusa la realizzazione di installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detergenti diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.) e i piani seminterrati e interrati di nuovi edifici non dovranno essere destinati ad usi residenziali.

La Relazione Geologica dovrà inoltre stabilire, mediante indagini sul terreno e verifiche geologiche, idrogeologiche e idrauliche, la compatibilità tra gli interventi in progetto e le condizioni geologiche e idrogeologiche dei luoghi riguardo, in particolare, alla possibilità che tali opere possano venir interessate da lame d'acqua con associato trasporto solido. Alla luce delle informazioni acquisite dovranno inoltre essere fornite le indicazioni di competenza per la corretta progettazione dell'edificio in oggetto. In particolare dovrà essere valutata:

- *La possibilità di realizzazione di piani seminterrati.*
- *La quota minima a cui deve essere posizionato il piano di calpestio delle superfici ad uso residenziale primario e di servizio in relazione alla massima quota di esondazione prevista.*
- *Assetto tipologico dell'edificio in relazione all'ubicazione e altezza dal p.c. delle aperture e degli accessi.*
- *Dimensionamento delle murature perimetrali degli edifici, lato/i monte, in relazione alle massime pressioni attese nel corso di un fenomeno di esondazione*

In considerazione delle opere di regimazione presenti bisognerà inoltre valutare il loro stato di conservazione e di manutenzione (es. volumi di invaso disponibili all'interno delle vasche di sedimentazione presenti, stato di conservazione dei tratti tombinati, quantità di materiale in alveo ecc) realizzando gli interventi ritenuti necessari alla messa in sicurezza l'edificio in progetto.
All'interno di tali aree si dovrà provvedere alla regolare pulizia degli alvei anche in relazione alla criticità dovuta al cospicuo trasporto solido all'interno dei collettori presenti

3c: Tali zone sono localizzate al piede di ripidi versanti potenzialmente instabili ed interessati da fenomeni di crollo e di dissesto. All'interno di tali aree sono quindi possibili fenomeni di caduta di massi provenienti da depositi morenici, crolli delle murature di terrazzamento esistenti o da crolli di massi rocciosi dalle pareti sovrastanti.

I progetti dovranno essere realizzati sulla base di una Relazione Geologica che affronti le problematiche generali della classe 3 così come indicate nella parte generale sopra riportata. I progetti di nuove opere dovranno comprendere la verifica geologica delle condizioni di stabilità del versante a monte del sito e, se necessario, dovranno prevedere la realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del sito in relazione all'opera da realizzare (consolidamento e/o disgaggio di blocchi instabili, realizzazione di barriere paramassi, rinforzo in c.a. delle murature di monte dell'edificio sistemazione dei tratti di muretti a secco instabili ecc.).
Indicativamente è buona norma che per gli edifici nuovi, in relazione alla situazione di rischio presente, i muri di monte vengano realizzati interamente in c.a. con aperture di limitata luce.
All'interno di tali aree è fortemente sconsigliata la realizzazione di nuovi edifici che comportano un assembramento di persone (alberghi, scuole, ospedali, ecc).

3d: Le zone corrispondono a siti periferici a siti valanghivi storici e indicano zone potenzialmente interessate da traiettorie di caduta di valanghe in quanto poste alla base di versanti valanghivi e nelle immediate

vicinanze di aree in cui storicamente si è verificata una valanga. Sono state inoltre inserite in tale sottoclasse le aree che, in occasione di eventi valanghivi, possono risentire degli effetti dello spostamento d'aria connessi al transito della massa nevosa.

Questa sottoclasse comprende la "ZONA BLU" definita all'interno dello studio valangologico di dettaglio tipo P.Z.E.V. indicato in nota[11]. Nel seguito sono riportate le caratteristiche e la relativa normativa edificatoria.

***Definizione**: RISCHIO MODERATO Porzione di terreno in cui esiste la possibilità che si verifichi una delle seguenti condizioni:*

- *valanghe che esercitano, su un ostacolo piatto, di grandi dimensioni, disposto perpendicolarmente rispetto alla traiettoria della valanga, una pressione inferiore a 3 t/mq (30 kN/mq), con un periodo di ritorno compreso tra 30 e 300 anni, oppure*
- *valanghe di neve polverosa esercitanti pressioni inferiori a 0,3 t/mq (3 kN/mq), e la cui periodicità è inferiore o uguale a 30 anni. I progetti di nuovi edifici dovranno tenere conto della possibilità di essere interessati da fenomeni alluvionali causati dall'esondazione del sistema di fossi presente. La relazione geologica allegata dovrà definire in particolar modo:*

Una sola di queste due condizioni è di per se sufficiente affinché una porzione di terreno debba essere attribuita alla zona blu.

In queste zone la distruzione di edifici è poco probabile, se costruiti con i necessari accorgimenti. Esiste un certo pericolo all'esterno delle costruzioni che può essere tollerabile se vengono messe in essere e rispettate determinate misure organizzative di sicurezza.

***I**n queste zone non è permessa la realizzazione di scuole, alberghi, ristoranti, grandi immobili residenziali, impianti di sport invernali o altri edifici in grado di accogliere un elevato numero di persone.*

E' consentita, anche se sconsigliata la realizzazione di costruzioni residenziali; in ogni caso dovranno essere subordinate ad attente verifiche di compatibilità contenute in apposito studio valangologica di dettaglio.

L'indice di edificabilità dovrà essere pari a 0,2 mc/mq.

Gli edifici dovranno inoltre essere progettati in modo da ridurre al minimo i rischi per le persone al loro interno.

Le costruzioni dovranno essere realizzate con finestre e tetti rinforzati e con murature costruite in modo tale da sopportare una pressione P = 30 kN/mq.

Inoltre si forniscono le seguenti indicazioni generali:

- *valutare l'interazione tra le valanghe (studiate e dimensionate da Tecnico abilitato) e la struttura da realizzare tenendo conto della natura e del comportamento delle valanghe. La forma ottimale di una struttura è quella che devia la valanga in modo graduale;*
- *valutare velocità, densità e spessore della valanga nella zona in cui è previsto l'edificio in progetto;*

[11] **Regione Lombardia – L. 102/90 – Comunità Montana Valtellina di Sondrio**. Studio delle aree valanghive in località varie nei comuni di Chiesa in Valmalenco, Caspoggio, Lanzada, Torre S.M. e Spriana, ottobre 1998 – ing. L. Nettuno, geol. G. Songini, geom. P. Vettovalli.

- *progettare le pareti e il tetto in modo da resistere alle forze d'urto, di deviazione e di attrito esercitate dalla valanga;*
- *valutare le eventuali maggiori pressioni d'urto locali dovute a blocchi di neve, rocce e pezzi di legno;*
- *evitare di realizzare le porte e gli accessi principali sulle pareti che guardano nella direzione della valanga; prevedere sul lato di edificio protetto la realizzazione di una uscita di emergenza posta al primo piano e munita di una scala rimovibile;*
- *in corrispondenza delle pareti che guardano alla direzione della valanga bisogna evitare di realizzare finestre.*

Dovrà comunque essere predisposto un programma di evacuazione (PIANO DI PROTEZIONE CIVILE) ai sensi della L. del 24/02/1992 n° 225.

3e: Tale classe comprende le aree individuate come **ZONA 2**: delle Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV delle N.d.a. E Allegato 4.1. dell'Elaborato 2 del PAI) definite come: area potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta in rapporto ai danni potenziali sui beni esposti

*Nella porzione contrassegnata come **ZONA 2** delle aree di cui all'elaborato 1 del Piano sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi ammessi nella sottoclasse 4d i seguenti interventi:*
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e
degli usi in atto;
- la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali
compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque
escluse le nuove residenze rurali;
- gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti
infrastrutturali.

3f: Aree comprese all'interno degli Ambiti Estrattivi
All'interno di tali aree vige la normativa contenuta nel Piano Cave Provinciale.

5 – ZONE IN CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.
Per quanto riguarda nuclei abitati esistenti, dovrà essere cura dell'Amministrazione Comunale provvedere quanto prima alla realizzazione di idonei PIANI DI EMERGENZA ED EVACUAZIONE con indicati i valori soglia prescelti per i

vari eventi (precipitazioni, portate dei corsi d'acqua, altezza di neve al suolo ecc.), le procedure di pre-allertamento, allertamento e di evacuazione che saranno comunque coordinate e ordinate da parte del Sindaco, quale autorità preposta alla protezione civile a livello comunale. Tale PIANO con le dette procedure dovranno essere inoltre comunicati e depositati alla Prefettura di competenza.

Nelle aree di alveo e di pertinenza fluviale valgono le Norme di Polizia Idraulica allegate allo Studio del Reticolo Minore. In particolare è vietata la realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi tipo che comportino la riduzione delle possibilità di espansione del corso d'acqua in caso di piena e peggiorino le condizioni di deflusso delle acque. Sono inoltre vietate le costruzioni di qualsiasi tipo (recinzioni fisse, muri ecc) che ostacolino la possibilità di accesso ai corsi d'acqua per le periodiche operazioni di pulizia o svaso. Bisogna inoltre evitare gli interventi che comportino tombinamenti di tratti del corso d'acqua. Sono ammessi solo gli interventi di regimazione idraulica, strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche idrogeologiche ed idrauliche della zona.

Nelle zone ai piedi o lungo le pareti rocciose è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale. In particolare dovrà di norma essere evitata la costruzione di qualsiasi tipo di opera, che comporti l'esecuzione di rilevanti scavi, il sovraccarico del pendio o l'ostacolo alla circolazione idrica sia sotterranea che superficiale. Gli interventi di stabilizzazione dei versanti dovranno infine essere valutati mediante dettagliato studio geologico-geomorfologico che comprenda anche le necessarie verifiche di stabilità, nonché la caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica delle rocce sciolte e/o lapidee. E' inoltre vietata qualsiasi nuova costruzione che comporti l'esposizione di beni e/o persone al pericolo di caduta massi e che, anche seguito di vibrazioni connesse alla sua esecuzione, comporti la destabilizzazione o la mobilizzazione di frammenti lapidei dagli affioramenti rocciosi o dalla falda di detrito. Sono ammessi, previa realizzazione di esauriente studio geologico, geomorfologico e geologico-tecnico, gli interventi per l'esecuzione di opere di messa in sicurezza degli edifici ed infrastrutture esistenti e quelli per la manutenzione delle opere di difesa già realizzate.

Dal punto di vista sismico, sulla base della Dgr 8/7374/2008 si prescrive che:

- nel caso di nuova realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), in aree inserite negli scenari Z3 e Z4, sia previsto l'approfondimento di <u>secondo livello</u> ed eventualmente il <u>terzo livello</u>.
- nel caso di nuova realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), in aree inserite negli scenari Z1 e Z2 sia realizzato in fase progettuale l'approfondimento di <u>terzo livello</u>.

4a: Sono stati inseriti in questa sottoclasse gli alvei attivi dei corsi d'acqua. Nel caso di alvei non regimati sono state incluse le aree di pertinenza idraulica. Sono inoltre inserite in tali aree le fasce di rispetto dei corsi d'acqua costituenti il reticolo idrico minore del Comune di Chiesa in Valmalenco ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successiva D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950

E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi tipo che comportino la riduzione delle possibilità di espansione del corso d'acqua in caso di piena, peggiorino le condizioni di deflusso delle acque e limitino l'accesso al corso d'acqua necessario per interventi manutentivi o di svaso. Sono quindi ammessi interventi di

regimazione idraulica, strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche idrogeologiche ed idrauliche della zona, nonché la realizzazione delle opere di derivazione e convogliamento delle acque per fini consentiti dalla legislazione vigente in materia di derivazioni idriche, ferme restando le condizioni idrauliche pregresse dei siti in oggetto. Sono vietati gli interventi che comportino tombinamenti di tratti del corso d'acqua. Eventuali tratti tombinati esistenti sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 21 N.d.A. del PAI.

Per semplicità di consultazione e correttezza normativa nel seguito è riportato integralmente l'articolo 21 delle N.d.A. del PAI che definisce prescrizioni, limitazioni ed interventi riguardanti i tratti tombinati esistenti.

Art. 21. Adeguamento dei tratti tombinati dei corsi d'acqua naturali

1. I soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua naturali in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani, sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino. Le Amministrazioni competenti in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.
2. L'Autorità di bacino, su proposta delle Amministrazioni competenti e in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, inserisce nei Programmi triennali di intervento di cui agli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma, con priorità per le opere che comportano condizioni di rischio idraulico per gli abitati.

4b: Si tratta di ripidi versanti instabili con zone franose o potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto per caduta massi, crollo di terrazzamenti e/o scivolamenti superficiali.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale. In particolare dovrà di norma essere evitata la costruzione di qualsiasi tipo di opera, che comporti l'esecuzione di rilevanti scavi, il sovraccarico del pendio o l'ostacolo alla circolazione idrica sia sotterranea che superficiale. Gli interventi di stabilizzazione dei versanti dovranno infine essere valutati mediante dettagliato studio geologico-geomorfologico che comprenda anche le necessarie verifiche di stabilità, nonché la caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica delle rocce sciolte e/o lapidee. In tale sottoclasse è inoltre vietata qualsiasi nuova costruzione che comporti l'esposizione di beni e/o persone al pericolo di caduta massi e che, anche seguito di vibrazioni connesse alla sua esecuzione, comporti la destabilizzazione o la mobilizzazione di frammenti lapidei dagli affioramenti rocciosi o dalla falda di detrito. Sono ammessi, previa realizzazione di esauriente studio geologico, geomorfologico e geologico-tecnico, gli interventi per l'esecuzione di opere di messa in sicurezza degli edifici ed infrastrutture esistenti e quelli per la manutenzione delle opere di difesa già realizzate, la realizzazione di manufatti tecnologici (gallerie, strade, opere fognarie, acquedotti, tralicci, centrali idroelettriche, pali del telefono, ripetitori ecc)..

4c: Si tratta delle aree perimetrate nello "Studio delle aree valanghive in località varie nei comuni di Caspoggio, Chiesa in V.co, Lanzada e Torre S.M." redatto dalla Comunità Montana Valtellina di Sondrio (cfr Nota 1). Questa sottoclasse comprende la "ZONA ROSSA" definita all'interno dello studio valangologico di dettaglio tipo P.Z.E.V. indicato in nota 1.

***Definizione**:* RISCHIO ELEVATO - Porzione di terreno in cui esiste la possibilità che si verifichi una delle seguenti condizioni:

a) valanghe che esercitano, su un ostacolo piatto, di grandi dimensioni, disposto perpendicolarmente rispetto alla traiettoria della valanga, una pressione maggiore o uguale a 3 t/mq (30 kN/mq), con un periodo di ritorno fino 300 anni, oppure

b) valanghe di neve esercitanti pressioni inferiori 3 t/mq (30 kN/mq), la cui periodicità è inferiore o uguale a 30 anni.

Una sola di queste due condizioni è di per se sufficiente affinché una porzione di terreno debba essere attribuita alla zona rossa. Per le usuali costruzioni, quando si verifichi il caso a) è da prevedere una distruzione parziale o totale degli edifici con perdita di vite umane anche all'interno delle abitazioni. Nel verificarsi del caso b), valanghe e colate di neve di minor entità ma più frequenti, viene minacciata l'incolumità delle persone all'esterno delle costruzioni.

In queste aree non è possibile prevedere nuove edificazioni.

Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere autorizzati solo quando:

1. *sarà esecutivo e approvato dagli organi competenti un progetto di organizzazione dell'allarme e un piano di evacuazione relativo alle zone in oggetto*
2. *le opere in progetto permettono la riduzione del rischio sull'edificio interessato, certificata dal tecnico abilitato, e sono progettate in accordo alla situazione di rischio presente*
3. *non deve essere previsto l'ampliamento del gruppo di persone esposte al pericolo*

Per gli edifici esistenti dovrà comunque essere predisposto un programma di evacuazione ai sensi della L. 225 del 24/2/92.

A seguito di interventi di sistemazione dei versanti a protezione dalle valanghe, sarà comunque possibile rivedere la perimetrazione delle classi di fattibilità alla luce della mutata situazione di pericolosità.

4d: Tale classe comprende le aree individuate come **ZONA 1**: delle Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV delle N.d.a. E Allegato 4.1. dell'Elaborato 2 del PAI) definite come: area instabile o che presenta un'elevata probabilità di coinvolgimento, in tempi brevi, direttamente dal fenomeno e dall'evoluzione dello stesso

In tali aree sono esclusivamente consentiti:

- *gli interventi di demolizione senza ricostruzione;*

- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;*
- *le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;*
- *gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;*
- *gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;*
- *gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente.*

*Per gli edifici ricadenti nella **ZONA 1** già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.*

4e: Zone generalmente poco acclivi, situate nel piano culminale, caratterizzate dalla presenza di depositi di copertura molto permeabili o da ghiacciai.

Per tali zone, già protette naturalmente in quanto posizionate generalmente in località difficilmente accessibili, le destinazioni d'uso dovranno essere tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica presente nel sottosuolo. Con tali presupposti ogni intervento edificatorio all'interno di tali zone dovrà essere preceduto da adeguato studio idrogeologico di dettaglio che definisca preventivamente la compatibilità dell'intervento con la necessaria tutela delle condizioni dell'area. In particolare, dovranno essere censiti all'interno di tale studio eventuali manifestazioni sorgentizie presenti per le quali dovranno essere definite le relative aree di tutela secondo la normativa vigente per le sorgenti captate, riportate nell'art. 4 delle presenti norme

4f: Indicano aree storicamente interessate da traiettorie di caduta di valanghe. I perimetri riportati nelle carte di fattibilità sono stati ottenuti utilizzando le "C.L.P.V. (carte di localizzazione probabile delle valanghe) della Regione Lombardia", relative al Comune di Chiesa in Valmalenco.

In queste aree non è possibile prevedere nuove edificazioni.

Gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere autorizzati solo a seguito di realizzazione di studio di dettaglio realizzato ai sensi dell'Allegato 3 della d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 ferme restando le limitazioni relative alla sottoclasse 4d.

4g: Area di inedificabilità assoluta (art. 4 comma 2, L.102/90 e succ. revisioni) "Sasso del Cane"; tale area è inserita all'interno della cartografia PAI, Atlante dei rischi idraulici e idrogeologici, Delimitazione delle aree di dissesto, come *Fa* Frana Attiva. Vengono di seguito riportate le norme che regolano l'utilizzo del suolo all'interno di tale area, così come riportate nell'Elaborato 7 – Norme di Attuazione - del Piano Stralcio per l'Assetto

Idrogeologico (P.A.I.) – interventi sulla rete idrografica e sui versanti, redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, e adottato con delibera del Comitato Istituzionale con deliberazione n.18 in data 26 aprile 2001. Per semplicità di consultazione e correttezza normativa, qui di seguito si riporta l'estratto dell'articolo 9 delle N.d.A. del PAI, per quanto concerne le *Fa,* che definisce prescrizioni, limitazioni ed interventi possibili:

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

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

6 – Zone di salvaguardia delle risorse idropotabili

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, riportate nella Carta dei Vincoli della Componente Geologica allegata al PGT, valgono le prescrizioni contenute nell' art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06 e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

7 – Fasce di rispetto idraulico

All'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore valgono le norme contenute nel Regolamento Comunale di Polizia Idraulica dello Studio del Reticolo Minore del Comune di Chiesa in Valmalenco.

8 – Aree in dissesto idrogeologico (P.A.I.)

All'interno delle aree in dissesto idrogeologico contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e riportate sia nella Carta dei Vincoli che nella Carta del Dissesto della Componente Geologica allegata al PGT, valgono e sono prevalenti le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute nell'art. 9 delle NdA del P.A.I.

Elenco Elaborati del PGT

Elaborati del Documento di Piano:

- Tavola 1.1 - "Inquadramento territoriale ed individuazione delle principali infrastrutture di trasporto"
- Tavola 1.2 - "Inquadramento della componente paesaggistico ambientale"
- Tavola 1.3 - "Documentazione storico cartografica"
- Tavola 1.4 – "Analisi Territoriali preliminari"
- Tavola 2.1 - "Ricadute a livello locale del Piano Territoriale Regionale (PTR)"
- Tavola 2. 3 - "Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio (PTCP)"
- Tavola 3.1.1 – "Individuazione dei vincoli sovra ordinati di carattere storico - paesistico - ambientale"
- Tavola 3.1.2 - "Individuazione dei vincoli infrastrutturali e territoriali"
- Tavola 3.1.3 – "Piani territoriali di coordinamento delle aree protette e habitat della rete Natura 2000"
- Tavola 4.2.A "Evoluzione storica della Aree urbanizzate"
- Tavola 4.2.5 "Individuazione delle attività presenti sul territorio comunale"
- Tavola 4.2.6 "Individuazione dei servizi presenti sul territorio comunale"
- Tavola 4.3 – "Tavola delle infrastrutture e della mobilità comunale"
- Tavola 4.4.1.A- "Analisi delle destinazioni d'uso dei suoli extra urbani"
- Tavola 4.4.3 - "Elementi costitutivi del Paesaggio"
- Tavola 4.4.4 - "Carta del Rischio archeologico"
- Tavola 4.5.B – "Aree di proprietà comunale e di Enti - Grado di frammentazione fondiaria"
- Tavola 5.1.1.A –" Mosaicatura strumenti urbanistici comuni contermini – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Uso del suolo e previsioni urbanistiche"
- Tavola 5.1.1. B – "Piano Regolatore Generale Vigente"
- Tavola 5.1.2.A – "Analisi della Sensibilità Ambientale"
- Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica"
- Tavola 5.1.3.A – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione al PRG vigente"
- Tavola 5.1.3.B – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione al sistema vincolistico"
- Tavola 5.1.3.C – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione alle classi di sensibilità ambientale"
- Tavola 5.1.3.D – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica"
- Tavola 7.0 – "Quadro Strategico Definitivo"
- Tavola C.01 – "Classificazione acustica del territorio comunale"
- Elaborato DR.01 "Relazione generale"
- DN.01 - Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano"
- DN02 all. A - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato B, unica per i tre documenti)
- DN.03 all. B - "Schede tecnico orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione".

Elaborati del Rapporto Ambientale:

- VR.01 - "Rapporto ambientale"
- VR.02 - "Sintesi non tecnica"

Elaborati della Valutazione d'Incidenza

(Cfr. fascicolo a cura del naturalista dott. Mauro Nani)

- VIC.01 – "I siti di interesse comunitario" – (Relazione – Studio per la valutazione d'incidenza ambientale)
- VIC.02 – "Individuazione dei Siti della Rete 2000, degli habitat" (Tavola SIC Valmalenco)

Elaborati del Piano dei Servizi"

- Tavola S.01 – "Attrezzature pubbliche e d'interesse generale e stralci"

- Tavola S.02 – "Rete ecologica"
- Tavola S.03 – " Stato di attuazione dei servizi e delle attrezzature di interesse generale"
- Tavola S.04 – "Sistema della mobilità e del verde"
- Tavola - SS.01 – "Ricognizione dei sotto servizi"
- Tavola E.01 "Individuazione delle aree per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione"
- Elaborato -S.R.01 - Relazione Piano dei Servizi
- Schede - "SR.A1 - Schede analitico prescrittive dei servizi esistenti e previsti"
- S.N.01 - Norme Tecniche Piano dei Servizi
- S.N.02 – "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti))

Elaborati del Piano delle Regole"

- Tavola R.01 - "Carta dei vincoli"
- Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree"
- Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"
- Tavola R.04 - "Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"
- RNS.01 - "Norme Tecniche RELATIVE AGLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E SUGLI EDIFICI SPARSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE O DI INTERESSE STORICO CULTURALE"
- Tavole RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione"
- Quadro 1 - Primolo e 2 - Costi
- Quadro 3 – Curlo e Pedrotti
- Quadro 4 – Vassalini e Olivi
- Quadro 5 – Somprato e Faldrini
- Quadro 6 - Chiesa Centro e Sasso
- RN.03 - "Abaco dei valori dell'abitato ed elementi della memoria"
- RN.01 - "Norme Tecniche del Piano delle Regole – Disposizioni Generali"
- RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti)

Elaborati dello studio geologico

(Cfr. fascicolo a cura del dott. Geologo Gaetano Conforto)

- CG 01 Relazione illustrativa
- CG 02 Norme geologiche di Piano
- CG 03 Carta di Sintesi - scala 1 : 10.000 Quadri A - C
- CG 05 Carta di fattibilità geologica - Scala 1 : 2.000 Quadri A - I
- CG 06 Carta di fattibilità geologica - Scala 1 : 10.000 Quadri A - C
- CG 07 Carta di pericolosità sismica locale - Scala 1 : 10.000 Quadri A - C
- CG 08 Carta dei vincoli - Scala 1 : 10.000 Quadri A - C