



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Madesimo

Provincia di Sondrio



- APPROVATO -

STUDIOQUATTRO

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

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI

Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Adottato dal C.C. con delibera

n° 20

del 21/07/2011

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 254

del 19/12/2011

Approvato dal C.C. con delibera

n° 2

del 27/01/2012

- DOCUMENTO DI PIANO -

DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:		281/CH				allegato:		A ₂
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:		
COP_Allegati_DdP.mxt	Luglio '11	ADOZIONE	SM	SM	SM	0		
COP_Allegati_DdP.mxt	Gennaio '12	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1		

INDICE

INDICE 1

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 2

Art. 1 - Finalità e contenuti del Documento di Piano	2
Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano	2
Art. 3 - Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	3
Art. 4 - Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi	4
– Flessibilità degli ambiti di trasformazione.	4

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

5

Art. 5 - Ambiti di trasformazione	5
Art. 6 - Riferimento a parametri urbanistici	8

TITOLO III - NORME GENERALI SUL PAESAGGIO 9

Art. 7 - Unità di Paesaggio	9
Art. 8 - Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	9
Art. 9 - Paesaggio delle criticità - ambiti di degrado	9
Art. 10 – Ambiti di elevata naturalità	10
Art. 11 - Tavola dei vincoli	10
Art. 12 - Norma generale sul paesaggio	10
Art. 13 - Cartellonistica stradale	11

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

All. A₁ – Relazione tecnica

All. A₂ – Disposizioni normative

All. A₃ – Rapporto con la pianificazione regionale

TAV. 1A - Inquadramento geografico Scala 1:25000

TAV. 2A - Uso del suolo ad orientamento vegetazionale - Tav. generale Scala 1:10000

TAV. 3A - Previsioni urbanistiche vigenti ed istanze pervenute - Tav.generale Scala 1:10000

TAV. 4Aa - Stato di fatto e sistema della mobilità
Madesimo/Pianazzo/Andossi Scala 1:2000

TAV. 4Ab - Stato di fatto e sistema della mobilità
Isola/Mottaletta/Rasdeglija/Boffalora Scala 1:2000

TAV. 4Ac - Stato di fatto e sistema della mobilità
Montespluga/Stuetta Scala 1:2000

TAV. 5Aa - Analisi nuclei di antica formazione – Stato di conservazione
Isola, Ca' Gatti, Ca' dei Gossi - Mottaletta, Ganda -Case dei Torni – Rasdeglija -
Stabisotto, Case dei Raseri – Valle - Il canto - I Tecciai Scala 1:1000

TAV. 5Ab - Analisi nuclei di antica formazione – Stato di conservazione
Frondaglio-Zuca delle Urtiche-Baituscio-Borghetto-Ca' di Pietra-Teggiate-Gropperà Scala 1:1000

TAV. 6Aa - Analisi nuclei di antica formazione – Destinazioni d'uso
Isola, Ca' Gatti, Ca' dei Gossi - Mottaletta, Ganda -Case dei Torni – Rasdeglija -
Stabisotto, Case dei Raseri – Valle - Il canto - I Tecciai Scala 1:1000

TAV. 6Ab - Analisi nuclei di antica formazione – Destinazioni d'uso

Frondaglio-Zuca delle Urtiche-Baituscio-Borghetto-Ca' di Pietra-Teggiate-Gropperà	Scala	1:1000
TAV. 7A - Tavola dei vincoli	- Tav. generale	Scala 1:10000
<u>LE CARTE DEL PAESAGGIO</u>		
TAV. 8A - Unità tipologiche di paesaggio	- Tav. generale	Scala 1:10000
TAV. 9A - Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio	- Tav. generale	Scala 1:10000
TAV. 10A: CARTA ECOPAESISTICA		
Aree naturali protette ed elementi della rete ecologica	- Tav. generale	Scala 1:10000

DETERMINAZIONI DI PIANO

TAV. 11Aa: Tavola delle previsioni di piano	-Tav.generale	Scala 1:10000
TAV. 11Ab: Tavola delle previsioni di piano		Scala 1:5000/2000
Madesimo-Pianazzo-Andossi-Isola-Val Febbraro-Montespluga		

Art. 3 - Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all' art 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando in rapporto in relazione alle tipologie di intervento previste.

In particolare il piano delle regole definisce il rapporto tra le volumetrie esistenti a destinazione alberghiera e le quote a destinazione residenziale realizzabili nelle strutture come già previsto nelle pianificazioni precedenti e nel PRG vigente, consentendo, a fronte di interventi di riqualificazione delle struttura alberghiere, la cessione dei diritti edificatori residenziali pari ad un massimo del 30% delle volumetrie esistenti.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito certificato volumetrico, annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

Il Comune può introdurre nel Regolamento Edilizio o attraverso un apposito atto regolamentare, una normativa che specifichi le modalità di gestione del sistema di compensazione, perequazione ed incentivazione.

Art. 4 - Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi – Flessibilità degli ambiti di trasformazione.

Le norme contenute nel successivo art. 5, riguardanti gli ambiti di trasformazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione riportati nelle tavole 11A-a-b Tavola delle previsioni di piano- nel limite massimo del 15 % in aumento o in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

Nella fase di negoziazione dei Piani attuativi negli ambiti di trasformazione a destinazione turistico ricettiva, il Comune può concedere incrementi volumetrici, rispetto agli indici previsti nel successivo art. 5, a fronte di benefici pubblici importanti, fino ad un aumento massimo del 20% delle volumetrie assegnate.

Il Comune può inoltre concedere incrementi volumetrici, rispetto agli indici previsti nel successivo art. 5 fino ad un aumento massimo del 20% delle volumetrie assegnate, a suo insindacabile giudizio, nel caso che gli interventi propongano significativi incrementi della ricettività alberghiera.

Gli incrementi volumetrici previsti nei commi precedenti non sono accumulabili.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 - Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano identifica nelle Tavole di progetto 11A a-b - *Tavola delle previsioni di piano* - gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 4 lettera c) dell'art. 10.bis legge 12/2005.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire con un piano attuativo di iniziativa privata o con un piano degli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative; lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero Ambito di trasformazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, ha la facoltà di invitare i proprietari della aree inserite nei piani attuativi a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione. Se i proprietari non aderiscono, il Comune può procedere a sua discrezione, con una delle seguenti modalità:

- compilazione di un Piano d'ufficio
- redazione di un Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree a destinazione turistico-ricettiva e sono regolate dalle norme che seguono.

Nelle tabelle sotto riportate sono identificati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento.

AT_1 – Area alberghiera	
<i>Obiettivi generali</i>	Potenziamento della capacità ricettiva alberghiera del comune.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, con la definizione delle modalità di intervento anche attraverso comparti edificatori.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Attività ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, piccole attività commerciali connesse con l'attività ricettiva, abitazione del custode e/o proprietari.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Costruzioni residenziali, attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale.
<i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i>	Sono ammesse tipologie alberghiere tradizionali a blocco o con tipologia costruttiva distribuita in più unità collegate dai servizi comuni.
<i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale del comparto mq. 26.406 Indice di fabbricabilità fondiaria 1.3 mc/mq Rapporto di copertura 1/3 Altezza massima 11.00 mt. Piani abitabili 3 + sottotetto
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Il P.A. deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria necessarie e gli standard previsti dalla legislazione vigente.

AT_2 – Area alberghiera	
<i>Obiettivi generali</i>	Potenziamento della capacità ricettiva alberghiera del comune.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, con la definizione delle modalità di intervento anche attraverso comparti edificatori.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Attività ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, piccole attività commerciali connesse con l'attività ricettiva, abitazione del custode e/o proprietari.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Costruzioni residenziali, attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale.
<i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i>	Al fine dell'ottenimento di un corretto inserimento ambientale l'intervento deve utilizzare una tipologia costruttiva coerente con il territorio di riferimento ed orientata a soluzioni architettoniche di tipo tradizionale. Sono ammesse tutte le tipologie alberghiere.
<i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale del comparto mq. 11.725 Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1.3 Rapporto di copertura 1/3 Altezza massima 11.00 mt. Piani abitabili 3 + sottotetto
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Il P.A. deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria necessarie e gli standard previsti dalla legislazione vigente.

AT_3 – Area alberghiera	
<i>Obiettivi generali</i>	Potenziamento della capacità ricettiva alberghiera del comune.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, con la definizione delle modalità di intervento anche attraverso comparti edificatori.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Attività ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, piccole attività commerciali connesse con l'attività ricettiva, abitazione del custode e/o proprietari.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Costruzioni residenziali, attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale.
<i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i>	Al fine dell'ottenimento di un corretto inserimento ambientale l'intervento deve utilizzare una tipologia costruttiva coerente con il territorio di riferimento ed orientata a soluzioni architettoniche di tipo tradizionale. Sono ammesse tutte le tipologie alberghiere.
<i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale del comparto mq. 7.753 Indice di fabbricabilità fondiaria 1.3 mc/mq Rapporto di copertura 1/3 Altezza massima 11.00 mt. Piani abitabili 3 + sottotetto
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Il P.A. deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria necessarie e gli standard previsti dalla legislazione vigente.

AT_4 – Area alberghiera	
<i>Obiettivi generali</i>	Potenziamento della capacità ricettiva alberghiera del comune.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale, con la definizione delle modalità di intervento anche attraverso comparti edificatori.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Attività ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, piccole attività commerciali connesse con l'attività ricettiva, abitazione del custode e/o proprietari.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Costruzioni residenziali, attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale.
<i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i>	Al fine dell'ottenimento di un corretto inserimento ambientale l'intervento deve utilizzare una tipologia costruttiva coerente con il territorio di riferimento ed orientata a soluzioni architettoniche di tipo tradizionale. Sono ammesse tutte le tipologie alberghiere.
<i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale del comparto mq. 4.514 Indice di fabbricabilità fondiaria 1.3 mc/mq Rapporto di copertura 1/3 Altezza massima 11.00 mt. Piani abitabili 3 + sottotetto
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Il P.A. deve prevedere le opere di urbanizzazione primaria necessarie e gli standard previsti dalla legislazione vigente.

AT 5 – Area alberghiera ai “LARICI”	
<i>Obiettivi generali</i>	Potenziamento della capacità ricettiva alberghiera del comune. Offerta turistica di ricettività di pregio
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con le modalità previste dal presente paragrafo.
<i>Destinazioni d'uso</i>	Attività ricettive: alberghi, pensioni, ristoranti, locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, piccole attività commerciali connesse con l'attività ricettiva, abitazione del custode e/o proprietari.
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Costruzioni residenziali, attività industriale ed artigianale, attività commerciale e direzionale.
<i>Tipologia edilizia</i>	Il complesso turistico deve essere realizzato utilizzando una tipologia architettonica “attinta” alla tipologia storica dell'architettura rurale del luogo. Devono essere previste costruzioni aventi caratteristiche architettoniche tradizionali, con paramenti esterni in pietra a vista e legno, tetto in legno con copertura in piatte locali, ecc.. I servizi comuni quali Spa, servizi ricreativi, servizi della struttura alberghiera, dovranno essere realizzati negli interrati.
<i>Parametri urbanistici</i>	Superficie territoriale del comparto mq. 12.033 Volumetria massima aggiuntiva prevista mc 9.000 Rapporto di copertura 1/3 Altezza massima 9.50 mt. Piani abitabili 3
<i>Standard e opere di urbanizzazione</i>	Secondo in parametri di legge.

Art. 6 - Riferimento a parametri urbanistici

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nella definizione degli ambiti di trasformazione attraverso la pianificazione attuativa, si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

TITOLO III - NORME GENERALI SUL PAESAGGIO

Art. 7 - Unità di Paesaggio

Il Documento di piano identifica nella tavola 6A - Unità tipologiche di paesaggio - l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

a- **Paesaggio delle energie di rilievo** –

- Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici esistenti e le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.
- E' prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

b- **Paesaggio di versante** –

- Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti dei versanti, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo.
- Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- E' prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

I criteri riportati nel presente articolo costituiscono anche un indirizzo urbanistico e paesaggistico per il Piano delle regole.

Art. 8 - Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Il Documento di piano identifica nella tavola 7A – Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- anche in attuazione agli indirizzi del PTCP (tavole 4), gli elementi costitutivi del paesaggio fornendo una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi. La tavola identifica inoltre gli ambiti di criticità paesistica, i cui indirizzi normativi sono riportati negli articoli 7 e 9 delle presenti norme.

Art. 9 - Paesaggio delle criticità - ambiti di degrado

Il Documento di piano identifica nelle tavole 6A - Unità tipologiche di paesaggio- e 7A - Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- gli ambiti criticità paesistica ed i paesaggi delle criticità, ridefinendo con il criterio della maggior definizione, i contenuti del PTCP.

In questi ambiti il Documento di Piano prescrive interventi di recupero ambientale e paesaggistico, che devono essere eseguiti contestualmente ad interventi di nuova costruzione e/o di recupero degli edifici esistenti riguardanti opere di ristrutturazione e/o di ampliamento. Il Piano delle regole definisce con maggior dettaglio le modalità di applicazione della norma indicata nel presente articolo.

Art. 10 – Ambiti di elevata naturalità

In applicazione alle norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale relativamente agli ambiti di elevata naturalità ed in particolare all'art. 17 delle Norme tecniche, e in attuazione ai contenuti di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Sondrio, Il Piano di Governo del Territorio stabilisce nelle tavole 11Aa e 11Ab – tavole delle previsioni di piano - e nella tavola 7A – Tavola dei vincoli - un limite relativo agli ambiti di elevata naturalità, in base agli studi di maggior dettaglio contenuti nel PGT stesso, in continuità con la normativa introdotta dal PRG vigente.

Il limite riguarda l'esclusione dagli ambiti di elevata naturalità di parti del territorio che a seguito di interventi antropici non presentano più caratteristiche di elevata naturalità.

Art. 11 - Tavola dei vincoli

Il Documento di piano riporta nelle tavole 7A il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

La tavola 7A - Tavola dei Vincoli – evidenzia i limiti di cui all'art. 17 delle norme tecniche del Piano paesaggistico regionale, con le modifiche introdotte dal PGT.

Art. 12 - Norma generale sul paesaggio

Il Documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 9A, e nello specifico capitolo della relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle regole:

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago.
A tutela del paesaggio deve essere evitata la posa dei pannelli fotovoltaici nelle aree libere e verdi, e potrà essere consentita soltanto sui tetti dei fabbricati al di fuori dei centri storici.

Art. 13 - Cartellonistica stradale

Il PGT, in attuazione ai contenuti del PTCP della Provincia di Sondrio, riconosce la cartellonistica, descritta all'art 23 del Codice della Strada, posta lungo le strade, o in vista di esse, come un elemento di deturpamento del paesaggio e di negativa interazione con le viste attive delle bellezze naturali e paesaggistiche e di edifici e luoghi di interesse storico artistico ed ambientale e prevede di limitare l'installazione di nuovi cartelli, insegne d'esercizio e altri mezzi pubblicitari.

A tal fine il PGT, in attuazione del comma 13 ter dell'art. 23 del Codice della Strada e degli indirizzi normativi del PTCP, detta le seguenti norme in merito:

- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade statali, delle strade provinciali e delle ferrovie nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale;
- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo e delle ferrovie nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate quando interferiscano negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- rimozione dei cartelli stradali esistenti fuori dal centro abitato e dalle zone urbanizzate;
- rimozione dei cartelli stradali esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- divieto della cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale lungo i nuovi tracciati infrastrutturali previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale.

La presente norma è ulteriormente declinata nelle singole zone dal Piano delle Regole.