



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

## - PIANO DELLE REGOLE -

### NORME TECNICHE

commessa:	281/CH	allegato:	C <sub>2</sub>
-----------	--------	-----------	----------------

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Luglio '11	ADDOZIONE	SM	SM	SM	0
COPERTINE	Gennaio '12	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1

## INDICE

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

Art. 1 – Il Piano delle Regole	3
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche	3
Art. 3 – Permesso di costruire in deroga - Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico	3
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici	3

#### **a) Edilizia Residenziale. 4**

#### **b) Edilizie non residenziali, commerciale, direzionale e turistica. 4**

#### **c) Edilizia industriale, artigianale e rurale. 5**

Art. 5 - Parcheggi	8
Art. 6 - Tutela del verde.	8
Art. 7 – Destinazioni d'uso	9

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10**

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

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

#### **PIANO 13**

Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline	13
Art. 17 – Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	13
Art. 18- Immobili assoggettati a tutela	14
Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	15
Art. 19 – NA - Nucleo di antica formazione.	15
7.1 CATEGORIA C1 - Restauro	16
7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo	16
7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa	17
7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia	18
7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica	18
Art. 20 – NR - Nucleo rurale	20
Art. 21 – NT - Nucleo di antica formazione in trasformazione	22
Art. 22 – T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo	24
Art. 23 – T2 - Tessuto urbano di completamento	27
Art. 24 – T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia	29
Art. 25 – T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde	31
NORME SPECIALI	32
Art. 26 – T5 -Tessuto turistico alberghiero esistente	33
Art. 27 – T6 -Tessuto turistico alberghiero per nuovi insediamenti in ambiti urbanizzati	35
Art. 28 – T7 - Tessuto produttivo esistente e di completamento	37
Art. 29 – T8 - Tessuto tecnologico	39
Art. 30 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	40
Art. 30 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune	41
Art. 31 – ST3 - Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci	42
Art. 32 – ST4 - Parco urbano	43
Art. 33 – RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale	44
Art. 34 – AG1 - Aree agricole di versante	45
Art. 35 – RC - Rispetto cimiteriale	48

**TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 49**

Capo 1 – Norme paesaggio	49
Art. 36 – Norma generale sul paesaggio	49
Art. 37 – Area di interesse naturalistico – Val Cava	49
Art. 38 - Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico	50
Art. 39 - Caratteristiche estetiche degli edifici	50
Art. 40 – Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità	50
Art. 41 – Aree destinate alla pratica dello sci	51
Art. 42 – Circolazione delle motoslitte	52
Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico	52
Art. 43 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica	52
Art. 44 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione	52
Art. 45 – Piano di sviluppo aziendale	53
Art. 46 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento	53
Art. 47 – Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione	53
Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale	54
Art. 48 – Programmi integrati di intervento e piani attuativi vigenti	54
Art. 49 – Studio di razionalizzazione del centro abitato di Madesimo	55
Art. 50 – Fabbricati in disfacimento	55
Art. 51 – Recinzioni	55
Art. 52 – Barriere Architettoniche	56
Capo 4 – Attività commerciali	56
Art. 53 – Definizione delle attività commerciali	56
Art. 54 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali	56
Art. 55 – Localizzazione delle attività commerciali	57
Art. 56– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali	57
Capo 5 – Norme finali	57
Art. 57 – Norme finali	57

## **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 1 – Il Piano delle Regole**

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

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

### **Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici**

#### **4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)**

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

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

#### **4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a) Edilizia Residenziale.**

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

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- gli elementi strutturali e sovrastrutturali superiori a cm. 30 per la sola parte eccedente i 30 cm. fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 se per elementi verticali;
- i portici, le logge, i balconi di sporgenza non superiore ai 2 mt, purché permanentemente aperti su almeno due lati con una superficie massima ammessa pari al 20% della superficie coperta del fabbricato, calcolata escludendo i portici. I portici con passaggio pubblico sono esclusi dal computo della slp anche se superiori a 2 mt.
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso non superiore a m. 0,50, aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone (taverne, ecc.) ed un'altezza netta uguale o inferiore a ml. 2,20;
- le rampe e le aree di manovra e di accesso alle autorimesse private;
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1/1973 n° 2474;
- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati - con le relative aree di manovra e di accesso purché con sporgenza massima fuori terra (sia del terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 0.50.purchè sotto il sedime del fabbricato.

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

I criteri di computo della superficie lorda di pavimento (S.I.p.), stabiliti al precedente comma, si



applicano anche per gli edifici destinati alle attività commerciali, direzionali e turistiche con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella superficie lorda di pavimento (S.l.p.) deve essere compresa quella dei locali ai piani interrati o seminterrati dove è prevista la presenza continuativa di persone; i magazzini interrati non aperti al pubblico non sono computati.
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 0,50 purché sotto il sedime del fabbricato.
- per le nuove costruzioni a destinazione alberghiera previste dal Documento di piano e dal Piano delle regole, comprese nei piani attuativi, non si calcolano nel computo della superficie lorda di pavimento, tutti gli spazi interrati, anche se destinati a funzioni di servizio e di ricreazione che prevedono la presenza continua di persone.

#### **c) Edilizia industriale, artigianale e rurale.**

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

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

Sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento:

- le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione;
- le autorimesse ed i parcheggi privati interrati e seminterrati con relative aree di manovra e di accesso purché sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato) all'intradosso non superiore a m. 0,50 purché sotto il sedime del fabbricato.

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

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

#### **4.11 - Rapporto di copertura**

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

#### **4.12 - Indice di saturazione del lotto**

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

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

E' il volume che si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza d'interpiano a piano terra e per l'altezza fra i due intradossi ai piani superiori; spessore convenzionale della soletta cm. 30. Si applicano inoltre le modalità di calcolo previste dalla L.R. 20.04.95 n. 26.

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

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

Nel caso dei tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso dell'assito interno.  
Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.18 - Comparti edificatori**

E' l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo.  
Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

#### **4.19 Piano di campagna**

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

#### **4.20 Aree a parcheggio – Posto auto**

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 12.50 . Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 12.50 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

#### 4.21 - Aree di pertinenza - superficie drenante

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

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

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

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

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

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

#### 4.22 – Interventi di recupero dei sottotetti.

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

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

#### 4.23 - Prescrizioni generali.

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

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

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

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



## Art. 5 - Parcheggi

### 5.1 - Edilizia residenziale.

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

Nella località Madesimo la norma di cui al comma precedente si applica anche agli interventi di ristrutturazione.

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

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

### 5.2 - Edilizia non residenziale.

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

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

## Art. 6 - Tutela del verde.

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitarne al massimo l'abbattimento; esso dovrà essere concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 100 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere intatto l'impianto paesaggistico dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare

nella planimetria generale la presenza di piante di alto fusto ed il progetto relativo alle sistemazioni esterne definitive dal quale risulti la posizione delle alberature ed il tipo di essenza.

### **Art. 7 – Destinazioni d'uso**

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

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

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

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

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 8 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole**

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

### **Art. 9 – Intervento urbanistico preventivo**

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

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

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

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

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- *Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)*, di cui all'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12
- *Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.)* di cui alla legge 457/78 art. 30.

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

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

### Art. 10 – Intervento Edilizio diretto

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

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui alla PARTE SECONDA ,TITOLO PRIMO, CAPO II della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33

*a) gli interventi di nuova costruzione;*

*b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*

*c) gli interventi di ristrutturazione edilizia "che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e" che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi mediante i disposti di cui alla legge regionale 11 marzo 2005 N° 12 PARTE SECONDA,TITOLO PRIMO, CAPO III.

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

### Art. 11 – Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-NT-T1-T2-T3-T4-AG1.

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

### Art. 12 – Norme generali per i piani attuativi

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

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

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

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

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

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

### **Art. 13 – Programmi integrati di intervento**

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

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

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

### **Art. 14 – Utilizzazione degli indici**

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

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

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

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

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

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

### **Art. 16 – Asservimento dell'area impegnata.**

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

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

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

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

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

### **Capo 1 – Ambiti ed immobili da assoggettare a specifiche discipline**

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

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

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

#### **16.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato**

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- NT Nucleo di antica formazione in trasformazione
- T1 Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano a bassa densità edilizia
- T4 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde
- T5 Tessuto turistico alberghiero esistente
- T6 Tessuto turistico alberghiero per nuovi insediamenti in ambiti antropizzati
- T7 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T8 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci
- ST4 Parco urbano
- RS Rispetto stradale, fluviale ed ambientale

#### **16.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola**

- AG1 Aree agricole di versante

#### **16.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica**


- RC Rispetto cimiteriale




## Art. 18- Immobili assoggettati a tutela

Gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati puntualmente sulle tavole del Piano delle Regole, sono i seguenti:

- Baita "Barin" a Madesimo (dati catastali Foglio N° 61 mappale 131) decreto Ministro Beni culturali ed Ambientali del 16 gennaio 1981
- Casa rurali in pietra Alpe Andossi (dati catastali foglio N° 41 mappale 121) decreto Ministro per i beni culturali ed ambientali del 6 giugno 1978
- Ex Dogana di Montesluga a Montesluga (dati catastali foglio N° 7 mappale 27) decreto direttore regionale Ministero per i Beni e le attività culturali del 7 agosto 2008.

Gli immobili vincolati dal D.Lgs 42/04 art.136 (ex L.1089/39) sopra citati sono localizzati con la simbologia  nelle tavole di progetto del Piano delle regole.

Le tavole del piano delle regole e del piano dei servizi individuano inoltre con la simbologia  Beni non assoggettati al vincolo ma meritevoli di tutela.

Ad entrambe le categorie si applicano i criteri e le modalità di intervento di restauro conservativo previsti dall'articolo **19.7.1** categoria C1 delle presenti norme.

## Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

### Art. 19 – NA - Nucleo di antica formazione.

#### SIMBOLOGIA DI ZONA



NA\_Nucleo di antica formazione

*Ambito dei centri storici del comune*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

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

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

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

Un innalzamento della quota del tetto potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti tecnologici (isolazione struttura del tetto) per un massimo di cm 20, purché ciò avvenga in armonia con le coperture esistenti nel nucleo; è espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

#### 4. DISTANZE MINIME

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

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

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

## 5. INDIRIZZI DI TUTELA

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

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto       | - Denuncia di inizio attività.<br>- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato<br>- Piano di recupero.          |

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

## 7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nelle tavole di progetto 2Ca-2Cb.

### 7.1 CATEGORIA C1 - Restauro

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

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

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

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

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

### 7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

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

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

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

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

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso il permesso di Costruire o denuncia di inizio attività.

### 7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

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

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

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

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

- 8 - Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
- 9 - Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle tavole di progetto dei centri storici 2Ca e 2Cb .Le valenze rilevate nelle tavole sopracitate devono essere mantenute e valorizzate.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso il Permesso di Costruire.

#### 7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

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

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

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettera d) della L.R. 12/2005 con la possibilità di un incremento volumetrico pari al 10% del volume esistente all'atto dell'adozione del PGT, per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali.

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

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

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

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso il Permesso di Costruire.

#### 7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

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

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

Gli interventi ammessi attraverso il permesso di costruire sono quelli della categoria C4 del presente articolo; gli interventi ristrutturazione urbanistica si attuano attraverso l'approvazione di un piano di recupero con la possibilità di incremento volumetrico pari al 10% del volume

esistente all'atto dell'adozione del P.G.T., per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali.

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

## 8. NORME GENERALI

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

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

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

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

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di progetto dei centri Storici 2Ca e 2Cb; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.

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

## 9. ARREDO URBANO

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

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



## Art. 20 – NR - Nucleo rurale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



NR\_Nucleo rurale

*Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, autorimesse private, costruzione a servizio dell'attività agricola esistente. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 11 delle presenti NORME TECNICHE.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

#### 3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

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

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

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

#### 4. DISTANZE MINIME

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

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

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

#### 5. INDIRIZZI DI TUTELA

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

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto       | - Denuncia di inizio attività.<br>- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato<br>- Piano di recupero.          |

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

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura e gronde in legno*

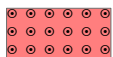
A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli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

## 8. NORME PARTICOLARI

- E' consentito l'incremento volumetrico "una tantum" per adeguamento igienico e tecnologico pari al 10% del volume esistente, con un minimo 20 mc. concesso indipendentemente dalla dimensione delle costruzioni ed un massimo di 100 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei PRG precedenti. Al fine di utilizzare le volumetrie "una tantum" di cui al punto precedente, è possibile modificare i parametri relativi al rapporto di copertura ed all'altezza massima del 10%.
- Nell'edificio situato in località Montespluga identificato nel Piano delle Regole sulla tavola 1Ce-Tavola di progetto – Isola Montespluga – con la simbologia **PR** , è consentito un intervento di recupero funzionale delle volumetrie esistenti, con destinazione residenziale. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale la proprietà assume, quale standard qualitativo, l'onere per la realizzazione di un ufficio turistico a Montespluga con la modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.  
Il Piano di Recupero deve essere supportato, come previsto dalla norma geologica di riferimento, da una verifica geologica di dettaglio mediante la quale venga esaminata anche la potenziale dinamica valanghiva.

## Art. 21 – NT - Nucleo di antica formazione in trasformazione

### SIMBOLOGIA DI ZONA



NT\_Nucleo di antica formazione in trasformazione

*Nuclei rurali di antica formazione permanentemente abitati*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, attività commerciali turistico ricettive, attività assistenziali, culturali e ricreative, autorimesse private.

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

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

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

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

#### 4. DISTANZE MINIME

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

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

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

#### 5. INDIRIZZI DI TUTELA

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

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1 - Intervento edilizio diretto       | - Denuncia di inizio attività.<br>- Permesso di costruire. |
| 2 - Intervento urbanistico preventivo | - Piano particolareggiato<br>- Piano di recupero.          |

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

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra*
- *Orditura e gronde in legno*

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

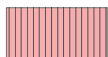
## 8. NORME PARTICOLARI

Nella zona NT è ammesso un incremento volumetrico del 10% con un minimo di 30 mc ed un massimo di 100 mc, per i fabbricati costruiti prima del 1967 che non hanno già utilizzato incrementi volumetrici previsti dagli strumenti urbanistici precedenti.

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

## Art. 22 – T1 - Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T1\_Tessuto urbano dell'abitato di Madesimo

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

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0,70
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	9,50

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

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

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

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

## 6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito

N° 3 (compreso sottotetto)



## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

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

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

## 9. NORME PARTICOLARI

- Le zone identificate sulle tavole dell'azzonamento con il simbolo  sono destinate ad Edilizia Convenzionata o sovvenzionata, in favore dei residenti del Comune; in tali aree l'indice fondiario è pari ad 1.2 mc/mq.
- Nell'area contraddistinta con il simbolo [#] è possibile un intervento di recupero della volumetria esistente nella proprietà, con traslazione dei volumi arretrati e cessione dell'area per l'allargamento della pista secondo le indicazioni riportate sulla tavola dell'azzonamento; l'intervento è soggetto a piano di recupero.
- Nell'area contraddistinta con il simbolo [&] è consentito un intervento di ristrutturazione urbanistica, con l'aggiunta dei 250 mc rispetto alle volumetrie esistenti, a condizione che l'intervento preveda l'arretramento del fabbricato per tutto il corpo aggiunto, e la cessione dell'area per l'allargamento stradale.
- Il simbolo  indica il limite di arretramento delle costruzioni.
- Alla scadenza del P.A.-a situato in località fondovalle e individuato sulla tavola dell'azzonamento con la sigla PA-a, l'ambito è ricondotto alla normativa del presente articolo, e della normativa geologica di riferimento, con esclusione di possibili aumenti volumetrici.

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



## **10. NORME RELATIVE ALLA CLASSIFICAZIONE GEOLOGICA DEL RISCHIO VALANGHE**

Nella zona perimetrata sulla tavola di progetto con apposita simbologia riguardante la Classe 4 rossa, la Classe 3 blu, la Classe 2 gialla, l'attività edilizia ed edificatoria è subordinata alle norme dello studio geologico redatto ai sensi della legge 41/ 97, così come modificato con l'integrazione della normativa riguardante le valanghe.

## **11. NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE**

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

## Art. 23 – T2 - Tessuto urbano di completamento

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T2\_Tessuto urbano di completamento

*Ambito del tessuto urbano di recente formazione situato nelle frazioni di Isola e Pianazzo, costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei e densità fondiaria media*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3 INTERVENTI AMMESSI

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

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,20	Frazione Pianazzo
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq. 1,00	Frazione Isola
Rapporto di copertura	33%	
Indice di saturazione del lotto	70%	
Altezza massima	ml. 9,50	

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

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



## Art. 24 – T3 - Tessuto urbano a bassa densità edilizia

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T3\_Tessuto urbano a bassa densità edilizia

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

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3 INTERVENTI AMMESSI

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

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq.	0.40
Rapporto di copertura		33%
Indice di saturazione del lotto		50%
Altezza massima	ml.	7,50

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

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



## Art. 25 – T4 - Tessuto urbano in ambito con prevalenza di verde

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T4\_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

*Tessuto urbano consolidato che presenta una edificazione a bassa densità, con presenza di aree verdi piantumate, costituenti ambiti di interesse paesistico ed ambientale.*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

#### 3. GRADI DI INTERVENTO

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

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

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

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

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

Dai confini 1/2 altezza (minimo ml. 5) ml. 0,00

Tra edifici altezza edificio più alto ml. 0,00 (minimo ml. 10.00)

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

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

## 6. PIANI ABITABILI

*Numero massimo piani abitabili consentito* *Esistente*

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

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

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

## 9. NORME PARTICOLARI

- Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente.
- Ai fabbricati esistenti è consentito un incremento volumetrico "una tantum", pari al 10% del volume esistente all'atto dell'adozione del P.G.T., per la realizzazione di impianti tecnologici e per l'adeguamento dei requisiti igienici e funzionali (altezza e superficie dei locali) a condizione che l'intervento consenta il mantenimento ordinato degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, ecc.); e' consentita la traslazione di volumi all'interno dello stesso lotto.
- Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) il rapporto di copertura dovrà essere quello preesistente oppure non dovrà superare il valore di  $\frac{1}{2}$ , e l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i mt. 9

## NORME SPECIALI

E' consentita la traslazione di volumi all'interno dello stesso lotto, attraverso l'intervento edilizio diretto con Permesso di Costruire.

## 10. INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE

Oltre a quanto indicato al punto 8, gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le aree a verde limitrofe, valorizzando la presenza di alberature ad alto fusto.

I progetti devono presentare un rilievo delle alberature esistenti, con le indicazioni delle essenze ed il loro stato di conservazione, indicando contestualmente agli interventi edilizi le modalità di intervento sul verde, prevedendo le manutenzioni necessarie alle alberature; qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante d'alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con essenze similari.



## Art. 26 – T5 -Tessuto turistico alberghiero esistente

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T5\_Tessuto turistico alberghiero esistente

*Ambiti con presenza di attività turistico-ricettive alberghiere.*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI


Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq-preesistente-Vedi norme paragrafi 7 e 8
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima	preesistente

#### 5. DISTANZE MINIME

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

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

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo 

## 7. NORME PER GLI ALBERGHI ESISTENTI – SISTEMA PEREQUATIVO

Le zone turistico alberghiere individuate sulle tavole dell'azzoneamento del PRG in zona T5 – Tessuto turistico alberghiero esistente, riguardano insediamenti esistenti.

Nella frazione Madesimo sono attribuiti a titolo di perequazione ed a fronte di un intervento di riqualificazione e ristrutturazione della struttura alberghiera, diritti edificatori a destinazione residenziale nella misura massima del 30% della volumetria esistente; i diritti edificatori sono commerciabili e rilocalizzabili negli ambiti indicati dal piano delle regole.

La norma si applica alle strutture esistenti alla data di adozione del PRG precedente (1989), e non può essere utilizzata da chi ha già usufruito della possibilità di trasformazione contenuta nei precedenti strumenti urbanistici.

L'utilizzo di questa norma è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune, riguardante il mantenimento a destinazione alberghiera dell'immobile e le modalità di esecuzione dell'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione; il Consiglio Comunale delibera uno schema di convenzione tipo.

Nelle strutture esistenti nelle frazioni di Isola e Pianazzo sono ammesse destinazioni funzionali quali la residenza, l'artigianato di servizio, il commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati purché non rechino pregiudizi funzionali alla continuazione dell'attività ricettiva, nella misura massima del 30% della volumetria esistente; è prevista inoltre la possibilità di incrementare di un ulteriore 10% la porzione non alberghiera se questa viene destinata ad attività commerciale.

Nelle strutture esistenti nella frazione Montespluga, si applicano i contenuti di cui al comma precedente (riguardante le frazioni di Isola e pianazzo) senza la possibilità di ulteriormente incrementare la porzione non alberghiera in favore dell'attività commerciale.

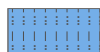
Le strutture esistenti destinate a colonia alpina e/o rifugio possono avere un incremento volumetrico per adeguamenti igienici, tecnologici e funzionali, pari al 10% del volume esistente.

## 8 . NORME PARTICOLARI

- Nel comparto identificato sulla tavola di azzoneamento con la simbologia **[+]** è consentita la realizzazione di ulteriori volumetrie per un totale di 1.220 mc. a destinazione alberghiera e dei servizi alberghieri ed una quota pari a 2.000 mc. di edilizia residenziale utilizzando i diritti edificatori generati dal sistema di perequazione.
- Nella struttura ricettiva denominata "Rifugio Camanin" in località Andossi, contraddistinta sulla tavola di progetto con il simbolo **[/]**, è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con un incremento volumetrico non superiore al 50%; la struttura deve mantenere la destinazione Turistico ricettiva. Al fine dell'utilizzo dell'incremento volumetrico consentito dalla presente norma, il rapporto di copertura potrà essere pari al 40% e l'altezza massima del fabbricato pari a m 10.
- Nel comparto identificato sulla tavola 1Cc – Tavola di progetto - con il simbolo **[^]** è consentito un aumento della volumetria pari al 20% del volume esistente.

## Art. 27 – T6 -Tessuto turistico alberghiero per nuovi insediamenti in ambiti urbanizzati

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T6\_Tessuto turistico alberghiero per nuovi insediamenti in ambiti antropizzati

*Ambiti con presenza di attività turistiche alberghiere.*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI


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

#### 5. DISTANZE MINIME

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

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

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo 

## 7. NORME PARTICOLARI

Il Piano delle Regole prevede la localizzazione di piani attuativi in ambiti già antropizzati, con le caratteristiche ed i parametri urbanistici seguenti:

<b>PA N°1 – Ambito di sviluppo a Madesimo -</b>											
<i>Obiettivi del progetto</i>	Sviluppo razionale degli insediamenti alberghieri e potenziamento delle capacità ricettive del comune										
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale con le modalità previste dal presente paragrafo.										
<i>Tipologia edilizia</i>	Devono essere realizzate costruzioni con caratteristiche architettoniche integrate con il tessuto urbano circostante, anche attraverso l'impiego di materiali tradizionale dei paramenti esterni, nella struttura e nella copertura, nelle finiture.										
<i>Parametri urbanistici</i>	<p>Nell'ambito del PA1 , le volumetrie consentite sono quelle indicate nel presente paragrafo.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superficie complessiva PA1</td> <td style="text-align: right;">mq. 7.240</td> </tr> <tr> <td>Volumetria consentita</td> <td style="text-align: right;">mc. 6.000</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td style="text-align: right;">33%</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td style="text-align: right;">ml 10.50</td> </tr> <tr> <td>Piani abitabili</td> <td style="text-align: right;">3 + sottotetto</td> </tr> </table> <p>Le costruzioni non possono invadere l'area boscata.</p>	Superficie complessiva PA1	mq. 7.240	Volumetria consentita	mc. 6.000	Rapporto di copertura	33%	Altezza massima	ml 10.50	Piani abitabili	3 + sottotetto
Superficie complessiva PA1	mq. 7.240										
Volumetria consentita	mc. 6.000										
Rapporto di copertura	33%										
Altezza massima	ml 10.50										
Piani abitabili	3 + sottotetto										
<i>Standard urbanistici</i>	Secondo le modalità previste dalla legislazione vigente e dal piano dei servizi.										

Modalità di intervento per i PA della zona T6

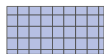
Il Sindaco, previa delibera del Consiglio Comunale, ha la facoltà di invitare i proprietari della aree inserite nei piani attuativi a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione. Se i proprietari non aderiscono, il Comune può procedere a sua discrezione, con una delle seguenti modalità:

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

La realizzazione degli interventi alberghieri di cui sopra ha valore ed interesse pubblico.

## Art. 28 – T7 - Tessuto produttivo esistente e di completamento

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T7\_Tessuto produttivo esistente e di completamento

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

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 % - vedi norme particolari
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 7,50 (vedi norme particolari)

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5
Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo	ml. 10,00

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole con il simbolo **PA**  
In queste aree è possibile l'attuazione delle previsioni di piano sia attraverso un Piano degli Insediamenti Produttivi che attraverso un Piano di Lottizzazione convenzionata.

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **46** delle presenti **NORME TECNICHE**

## 8. NORME PARTICOLARI

L'area situata nella frazione Pianazzo, contraddistinta sulla tavola 1Cd – Tavola di progetto con la simbologia PCC, è soggetta a permesso di Costruire convenzionato.

La richiesta di permesso di costruire deve contenere uno studio complessivo dell'area, che preveda una riqualificazione paesaggistica ed ambientale, attuata anche attraverso la realizzazione di un sistema di mascheratura con alberature di alto fusto.

L'intervento comprende la porzione di area definita nel Piano dei servizi art. 13 paragrafo 6, quale area per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, la cui realizzazione è a carico della proprietà, con le modalità stabilite nella convenzione allegata al Permesso di Costruire.

La convenzione deve prevedere le modalità di esecuzione e gestione dell'intervento nel suo complesso, consentendo la realizzazione delle seguenti attrezzature:

- Strutture coperte per il deposito del "cippato" ed in genere dei materiali combustibili del teleriscaldamento con un massimo di 300 mq
- Tettoie a servizio dell'area produttiva massimo 300 mq

## Art. 29 – T8 - Tessuto tecnologico

### SIMBOLOGIA DI ZONA



T8\_Tessuto tecnologico

*Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici*

#### 1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

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

#### 4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

L'ambito denominato PA 3 in località Isola, stazione di pompaggio dell'oleodotto, è classificato in zona T8 tenuto conto della destinazione d'uso originaria.

In sede di definizione del piano attuativo è possibile inserire nella zona destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti ed in particolare destinazioni Artigianali ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che il progetto preveda una complessiva sistemazione paesaggistica ed ambientale dell'area, con recupero ambientale dei luoghi.



## Art. 30 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1\_Attrezzature pubbliche di interesse comune

*Aree ad uso pubblico destinate a servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

#### 4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

## Art. 30 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2\_Attrezzature private di interesse comune

*Aree di proprietà privata destinate a servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

#### 4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

## Art. 31 – ST3 - Infrastrutture e attrezzature per la pratica dello sci

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST3\_Infrastrutture ed attrezzature per la pratica dello sci

*Aree di proprietà privata destinate a servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

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

Altezza massima ml. 9

#### 4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

##### Edifici di servizio

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

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

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

##### Impianti di risalita e piste

La realizzazione di nuovi impianti e delle attrezzature connesse deve essere realizzata nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 56 delle presenti N.T.A.

## Art. 32 – ST4 - Parco urbano

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST4\_Parco urbano

*Aree di proprietà privata destinate a servizi*

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Infrastrutture e attrezzature per la lo sport ed il tempo libero

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, industriali, residenziali, commerciali non connesse con le attività di cui sopra.

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di edificabilità fondiaria e il Rapporto di copertura saranno stabiliti secondo la necessità dell'attrezzatura da apposita deliberazione del Consiglio Comunale; l'intervento è realizzabile dal Comune o da privati convenzionati.

Altezza massima ml. 7.5

### NORME SPECIALI

#### Area di Madesimo

L'ambito è destinato a parco pubblico con la presenza di pluralità di funzioni in particolare a servizio della stagione estiva, comprendenti attività sportiva e ricreativa, verde pubblico attrezzato, attività per il tempo libero.

Nell'ambito contrassegnato dal simbolo **[S]** sono consentiti interventi a destinazione ricreativa (sala giochi), culturale, assistenziale e sportiva, fatto salvo l'ambito destinato ad autorimessa.

#### Area di Isola

L'ambito è destinato a verde pubblico attrezzato ed attività sportiva e ricreativa.

E' possibile inserire una volumetria di 700 mc, da destinare a piccole strutture ricettive, all'interno di un progetto complessivo che preveda l'impiego di una tipologia costruttiva tradizionale.

## Art. 33 – RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



RS\_Rispetto stradale, fluviale, ambientale

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

#### 3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

#### 4. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 :  
lettera a. manutenzione ordinaria  
lettera b. manutenzione straordinaria  
lettera c. restauro e risanamento conservativo  
lettera d. ristrutturazione edilizia  
lettera e. nuova costruzione limitatamente alle destinazioni di zona di cui al comma 4.

#### 5. DISTANZE MINIME

Per le nuove costruzioni: dal ciglio stradale in base alle disposizioni del codice della strada.

Dai confini di proprietà privata ml 5,00  
Tra edifici ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore alla preesistente

#### 6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 39 delle presenti norme.

## Art. 34 – AG1 - Aree agricole di versante

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG1\_Aree agricole di versante

#### 1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

Altezza massima :

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

## 5. DISTANZE MINIME

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

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

## 6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. ed aventi destinazione diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso.

Su detti fabbricati è consentito l'incremento volumetrico "una tantum" per adeguamento igienico e tecnologico pari al 10% del volume esistente, con un minimo 20 mc concesso indipendentemente dalla dimensione delle costruzioni ed un massimo di 100 mc. attraverso il Permesso di costruire, purché i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali; è consentito altresì il cambio di destinazione d'uso con l'inserimento di altre destinazioni non agricole.

Il permesso di costruire può essere rilasciata indipendentemente dal possesso dei requisiti previsti dal Titolo III della legge 12/2005.

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

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

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

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

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

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

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.



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

## 9. NORME PARTICOLARI

La zona AG1, corrisponde a tutta la parte del territorio comunale a destinazione agricola, comprese le parti in zona di vincolo idrogeologico, così come evidenziato nelle tavole dell'azonamento, con esclusione delle altre zone omogenee individuate.


Nella zona AG1 è ammessa:

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


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

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

Nell'ambito della Val Cava, si applica la norma prevista dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

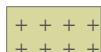
I fabbricati situati in località Montespluga ed identificati sulla Tavola del Piano delle Regole 1Ce – Tavola di progetto – Isola Montespluga – con la simbologia , riguardanti le stazioni di partenza dei vecchi impianti di risalita, possono essere trasformati con le seguenti modalità:

- struttura esistente in Val Loga: l'intervento può comportare la demolizione e ricostruzione dei fabbricati che devono essere ricostruiti in loco, con destinazione agricola o agrituristica.
- struttura esistente a Montespluga: l'intervento di recupero deve trasferire la volumetria esistente all'interno della zona RN di Montespluga; è consentita la destinazione residenziale dei volumi.

Nell'ambito individuato sulla Tav. 1Cd – Tavola di progetto – con il simbolo  è consentito un incremento volumetrico massimo per l'ampliamento dell'attività commerciale esistente pari a mc. 250.

## Art. 35 – RC - Rispetto cimiteriale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



RC\_Rispetto cimiteriale

#### 1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

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

#### 2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

#### 3. INTERVENTI AMMESSI

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

#### 4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Altezza massima ml. 4,00

#### 5. DISTANZE MINIME

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

#### 6. NORME PARTICOLARI

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

#### 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

## **TITOLO IV - NORME PARTICOLARI**

### **Capo 1 – Norme paesaggio**

#### **Art. 36 – Norma generale sul paesaggio**

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

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


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

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

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

In particolare la sistemazione dei terrazzamenti, delle muracche, dei terreni costituenti le conoidi, dei sentieri, delle mulattiere, sono consentiti previa dichiarazione di inizio attività.

#### **Art. 37 – Area di interesse naturalistico – Val Cava**

Le tavole dell'azzoneamento riportano con apposita simbologia grafica  il perimetro relativo all'area della Val Cava, posto in zona omogenea E2.

In questo ambito è consentita la realizzazione di un "Giardino alpino" attraverso interventi di riqualificazione e di potenziamento della flora autoctona presente, con inserimento di essenze montane.

Sono inoltre previsti interventi di leggera infrastrutturazione, quali sentieri, ponticelli, percorsi, opere a supporto di contenimento di aiuole, la posa di cartelli illustrativi e segnaletici, opere di recinzione ed in genere interventi rivolti ad opere culturali e di gestione del giardino.

E inoltre consentita la realizzazione di una nuova costruzione o la posa in opera di un "Carden" recuperato, per realizzare un centro di documentazione scientifica con spazi di servizio per gli operatori; la costruzione può essere collocata all'interno del perimetro stesso ed avere una superficie non superiore a 120 mq.

### **Art. 38 - Sentieri e percorsi di valore storico e paesaggistico**

I percorsi di valore storico e paesaggistico individuati nelle tavole del Documento di piano 11Aa e 11Ab –Tavole delle previsioni di Piano e nella tavola 9A Sensibilità paesistica dei luoghi - rappresentano una parte importante della viabilità storica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

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

### **Art. 39 - Caratteristiche estetiche degli edifici**

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

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

### **Art. 40 – Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità**

Gli ambiti di elevata naturalità del territorio comunale sono definiti ai sensi degli artt. 6 e 17 delle N.T.A. del P.T.R. quelli posti al di sopra della quota altimetrica di m. 1.600 s.l.m. con esclusione di quelli elencati nei commi seguenti.

In applicazione al criterio di maggior definizione di cui all'art. 6 della normativa del PTR, a fronte degli studi paesistici compiuti del quadro conoscitivo del PGT, la migliore specificazione e la nuova delimitazione degli ambiti di elevata naturalità, esclude dagli ambiti posti sopra la quota altimetrica dei 1600 m s.l.m. le seguenti zone:

- Ambiti di trasformazione AT\_1 – AT\_2 – del Documento di Piano, attraversati dalla linea di delimitazione della quota dei 1600 m


Negli ambiti di elevata naturalità definiti come sopra la disciplina paesistica persegue gli obiettivi generali definiti dall'art. 17.2 delle NTA del PTR.

Non subiscono alcuna limitazione le seguenti attività:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti.
- Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti.
- Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relativa alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo.

- Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali.
- Piccole derivazioni di acqua, ove risulti garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici.
- Opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.
- Eventuali nuove strade e spazi di sosta, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,5 e piazzole di scambio.

#### **Art. 41 – Aree destinate alla pratica dello sci**

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

##### **Impianti di risalita e piste**

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

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

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

L'ambito di cui al presente articolo, è escluso dai disposti di cui all'art. 17 della normativa del PTR, indipendentemente dalla quota altimetrica.

## **Art. 42 – Circolazione delle motoslitte**

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

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

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

## **Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico**

### **Art. 43 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica**

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

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

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

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


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

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

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

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

### **Art. 44 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione**

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

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

### **Art. 45 – Piano di sviluppo aziendale**

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

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

### **Art. 46 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento**

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone Produttive dovranno essere sottoposti, all'atto del rilascio del Permesso di costruire, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trasciversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;
- il numero degli addetti previsti;
- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte della Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;

La convenzione dovrà essere convalidata da una attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti con una ditta specializzata, revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

### **Art. 47 – Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione**

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti l'impianto di depurazione è localizzato in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 mt in edificabile come prescritto dalla delibera del 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque.



### Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale

#### **Art. 48 – Programmi integrati di intervento e piani attuativi vigenti**

Il Piano delle Regole individua sulle tavole di progetto i piani urbanistici vigenti con apposita simbologia, per i quali la normativa di riferimento è quella contenuta nelle convenzioni, salvo diverse disposizioni contenute nel presente articolo.

<b>P.I.I. Vigenti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Atto di approvazione</b>
P.I.I.-1	Riqualificazione ed ampliamento Albergo Cascata e Cristallo	Delibera n. 74 del 05/11/2004
P.I.I. -2	Riqualificazione Torre – P.A.14 nuovo albergo e piscina.	Delibera n. 73 del 05/11/2004
P.I.I. -3	P.I.I. Immobile in Via Carducci e copertura palaghiaccio.	Delibera n. 3 del 14/03/2011
P.I.I. -4	Area Villa Ragazzi e ampliamento di pattinaggio su ghiaccio.	Delibera n. 20 del 30/05/2008

<b>P.A. Vigenti</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Atto di approvazione</b>
P.A.-a	P.L. di iniziativa privata in località Baroi – Madesimo	Delibera n. 2 del 15/02/2007
P.A.-b	Inserimento di edilizia residenziale pubblica in frazione Madesimo in località Andossi.	Delibera n.12 del 20.03.2009
P.A.-c	P.L. di iniziativa privata in frazione Madesimo	Delibera approvazione n. 13 del 20.03.2009
P.A.-d	P.L. in frazione Pianazzo in località Roticci.	Delibera n. 62 del 28/11/2005
P.A.-e	P.A. in località Isola	Delibera approvazione n. 4 del 14.03.2011

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

Il PII 2 – Riqualificazione Torre – a seguito di variante urbanistica già adottata alla data di adozione del PGT, può prevedere modifiche relative al potenziamento della struttura alberghiera con l'applicazione dei seguenti parametri:

-Volume totale massimo residenziale commerciale	mc.	9.290
-Volume massimo alberghiero, esclusa SPA e piscina	mc.	16.000
-Altezza massima fabbricato	mt.	16

Nel PA-a – alla scadenza del Piano attuativo si applicano le disposizioni riportate all'art. 22 delle presenti norme.

### **Art. 49 – Studio di razionalizzazione del centro abitato di Madesimo**

In attuazione all'art. 11 delle presenti Norme il PRG prevede quale strumento di carattere pianificatorio ed attuativo la realizzazione di uno "Studio di razionalizzazione del Centro abitato di Madesimo" con l'obiettivo di progettare un piano di dettaglio che valorizza le attività ed i servizi esistenti.

In particolare lo studio prende in esame le seguenti problematiche:

- eliminazione del traffico veicolare a Madesimo consentendo l'accesso solamente alle proprietà che dispongono di autorimessa o posto auto
- localizzazione e dimensionamento del parcheggio posto all'ingresso dell'abitato e di eventuali altri parcheggi ad esso collegati
- studio di un sistema di trasporti pubblico che collega il parcheggio posto all'ingresso dell'abitato con il centro della località
- collegamento tra le aree a parcheggio e gli impianti di risalita
- rifacimento dell'arredo urbano e ipotesi di nuovi spazi di verde urbano attrezzato

### **Art. 50 – Fabbricati in disfacimento**

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR – T1 – T4 – AG1, RS, che sono in completo disfacimento, ancorchè inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

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

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

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

### **Art. 51 – Recinzioni**

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

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

Nelle zone omogenee E non sono ammesse recinzioni.

Il regolamento edilizio definisce nel dettaglio le tipologie consentite.

## Art. 52 – Barriere Architettoniche

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

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

## Capo 4 – Attività commerciali

### Art. 53 – Definizione delle attività commerciali

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

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

### Art. 54 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali

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

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

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- Esercizi di vicinato EV Superficie di vendita < mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 1 MS1 Superficie di vendita < mq.650 > mq. 150
- Medie strutture di vendita Livello 2 MS1 Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 650
- Grandi strutture di vendita GS Superficie di vendita > mq. 1.500
- Centro commerciale media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; essa deve rispondere ai requisiti di cui all'art. 4 comma 1 punto G del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Non si configura comunque un centro commerciale quando non si verificano una o più delle seguenti condizioni:

La superficie di vendita degli esercizi del commercio al dettaglio non supera mq. 250.

L'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché accorpati in un unico edificio, avvenga solo da spazi pubblici o di uso pubblico.

L'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

#### **Art. 55 – Localizzazione delle attività commerciali**

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

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

- a) **Tessuto urbano consolidato**: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; **in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello**. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.
- b) **Centro storico**: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato.
- c) **Ambiti extraurbani**: comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificabili, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

#### **Art. 56– Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali**

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. 5.2 delle N.T.A., in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

### **Capo 5 – Norme finali**

#### **Art. 57 – Norme finali**

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

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

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

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