RegioneLombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- VARIANTE -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

Progettista:

ordine architetti pianificatori paesaggisti conservatori provincia di sondrio
architetto SILVANO MOLINETTI
n. 46

Sindaco:

Segretario:

Variante ADOTTATA dal C.C. con delibera n° 34 del 29/11/2019
Variante APPROVATA dal C.C. con delibera n° __ del __/__/____

- PIANO DELLE REGOLE -

NORME TECNICHE

commessa: 666/CH		allegato: C2-var

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev:
All.C2-var_Norme tecniche.docx	Ottobre '19	ADOZIONE - 4 Variante	MCG	MCG	SM	0

STUDIOQUATTRO
ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA -LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

INDICE

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 3
Art. 1 – Il Piano delle Regole 3
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche 3
Art. 3 – Permesso di costruire in deroga – 3
Concessione opere pubbliche e di interesse pubblico 3
Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici 3
4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq) 3
4.2 - Sf - Superficie fondiaria (misurata in mq) 3
4.3 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq) 3
4.4 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq) 4
4.5 - It - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc/mq) 4
4.6 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc/mq) 4
4.7 - Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq\mq) 4
4.8 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) 4
4.9 - S.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq) 4
4.10 - Sc - Superficie coperta (misurata in mq) 4
4.11 - Rapporto di copertura 5
4.12 - Indice di saturazione del lotto 5
4.13 - V - Volume degli edifici (misurato in mc) 5
4.14 - H max - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.) 5
4.15 - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.) 5
4.16 - Distanza minima dai confini (misurata in ml.) 5
4.17 - Distanze minime dal ciglio stradale (misurata in ml.) 6
4.18 - Comparti edificatori 6
4.19 - Piano di campagna 6
4.20 - Aree a parcheggio – Posto auto 6
4.21 - Aree di pertinenza - Superficie drenante 6
4.22 - Interventi di recupero dei sottotetti 7
4.23 - Prescrizioni generali 7
Art. 5 – Parcheggi 8
5.1 - Edilizia residenziale. 8
5.2 - Edilizia non residenziale. 8
Art. 6 – Destinazioni d'uso 9
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 10
Art. 7 – Strumenti di attuazione del Piano delle regole 10
Art. 8 – Intervento urbanistico preventivo 10
Art. 9 – Intervento Edilizio diretto 11
Art. 10 – Zone di recupero 11
Art. 11 – Norme generali per i piani attuativi 11
Art. 12 – Programmi integrati di intervento 12
Art. 13 – Utilizzazione degli indici 12
Art. 14 – 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. 15 – Ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina 13
15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato 13
15.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola 13
15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica 13
Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela 14
Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato 15
Art. 17 – 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 19
Art. 18 – NR - Nucleo rurale 21
Art. 19 – TO - Tessuto di versante di non recente formazione....23
Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo 25
Art. 21 – T2 - Tessuto urbano di completamento 27
Art. 22 – T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde 29
Art. 23 – T4 - Tessuto produttivo esistente e di completamento....31
Art. 24 – T5 -Tessuto commerciale esistente e di completamento 33
Art. 25 – T6 - Area di interesse paesistico....35
Art. 26 – T7 - Tessuto tecnologico 37
Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune 38
Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune 39
Art. 29 – RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale 40
Capo 3 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola 41
Art. 30 – AG1 – Ambiti agricoli strategici....41
Art. 31 – AG2 – Aree agricole comunali 45
Art. 32 – AG3 – Aree agricole di versante 47
Capo 4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica 49
Art. 33 – RC – Rispetto cimiteriale....49
Art. 34 – NF – Naturalità Fluviale 50
TITOLO IV - NORME PARTICOLARI 51
Capo 1 - Paesaggio 51
Art. 35 – Norma generale sul paesaggio 51
Art. 36 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico 51
Art. 37 – Cartellonistica stradale 52
Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico 52
Art. 38 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica....52
Art. 39 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione 52
Art. 40 – Convenzione di garanzia anti-inquinamento 53
Art. 41 – Area ferroviaria 53
Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale 54
Art. 42 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti 54
Art. 43 – Autorimesse private 54
Art. 44 – Fabbricati accessori 55
Art. 45 – Fabbricati in disfacimento 55
Art. 46 – Recinzioni 55
Art. 47 – Barriere Architettoniche 56
Capo 4 – Attività commerciali 57
Art. 48 – Definizione delle attività commerciali 57
Art. 49 – Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali 57
Art. 50 – Localizzazione delle attività commerciali 57
Art. 51 – Standard urbanistici e parcheggi a servizio delle attività commerciali 58
Capo 5 – Norme finali 58
Art. 52 – Norme finali 58

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.
Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.
Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono le seconde.
Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

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

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità ed i contenuti dei cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.
Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.
Le strutture alberghiere e ricettive sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione di parametri ed indici urbanistici

4.1 - St - Superficie territoriale (misurata in mq)

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

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.l.p. - Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

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 e 15 se per elementi orizzontali;
- i piani interrati ed i piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a m. 0,50 aventi caratteristiche tali da escludere la permanenza continua di persone, quali taverne, autorimesse, magazzini, accessori,ecc.
- 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 se più basso) all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a m. 0,50.
- i porticati di sporgenza non superiore a 3 mt permanentemente aperte su almeno 2 lati e con una superficie massima coperta pari al 20% della superficie coperta;
- i balconi anche rientranti fino a mt 1,50 dalle superfici dell'edificio quando non superino il 20% della superficie coperta;
- i sottotetti contenuti nella copertura con altezza massima di m 1,50;
- per gli edifici a destinazione artigianale o industriale sono esclusi dal computo della s.l.p. le costruzioni per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi provenienti dai processi di lavorazione, i volumi tecnici strettamente necessari al ciclo produttivo quali silos, camini, depositi di carburanti, ecc..

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), con sporgenza superiore a mt 1,50 e compresi i porticati in ogni misura.

4.11 - Rapporto di copertura

Rapporto 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 prodotto della superficie lorda di ogni piano per la sua altezza lorda (misurata da pavimento a pavimento) ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza è misurata all'intradosso del solaio di copertura.
Per gli edifici a destinazione produttiva artigianale e commerciale, fermo restando il rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura, non si considerano i volumi tecnici determinati da:

a- Vani per sede di reti tecnologiche delimitati da opere fisse aventi un altezza inferiore a metri 1,70 misurata tra intradosso e intradosso;
b- Vani venutisi a formare per le strutture prefabbricate a grandi luci misurata dall'intradosso delle capriate.

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

E' la misura tra la quota del marciapiede o della strada o del piano di campagna naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore e la quota più alta dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o del bordo superiore della gronda o dell'extradosso del solaio di copertura negli edifici a terrazzo.
Per gli edifici costruiti su strade o terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come sommatoria di tutte le aree delle facciate divisa per il perimetro di base dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi il 30% dell'altezza ammessa nella zona.
Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza è calcolata per ciascun corpo dell'edificio.
Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici, come i vani extra corsa degli ascensori, purchè gli ascensori si arrestino all'ultimo piano abitato, il vano scala, i camini, gli spessori dei pannelli solari posati su edifici esistenti
I volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista nel progetto.
Per gli edifici con copertura dell'ultimo piano abitabile a falde, l'altezza va misurata con il metodo della sommatoria delle aree di facciata divisa per il perimetro.

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. 1,50. 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. 1,50. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con vincolo stipulato con scrittura privata autenticata, 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 interrate possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con spazi pubblici esistenti e di progetto; per questi ultimi, la Giunta Comunale, per particolari esigenze, può derogare la 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. 1,50. 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.
Gli interrati possono essere realizzati ad una distanza minima pari a mt. 1.50 dal ciglio stradale qualora sia necessario realizzare autorimesse sul lato a monte della strada e la pendenza dei terreni non consente l'arretramento previsto nella norma di zona.

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 un'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

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.R.G. o del P.G.T., hanno consentito la loro realizzazione.

Le aree di pertinenza degli edifici:

- possono essere identificate solo tra quelle, anche di diversa proprietà, formanti un lotto unico con l'area di sedime degli edifici, eventualmente separate solo da strade e aventi la stessa destinazione funzionale, anche se in zona omogenea diversa, purchè non assoggettata a piano attuativo.

Alla data di adozione del P.G.T., le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle già asservite e risultanti dalla pratica edilizia o quelle la cui estensione permette di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal P.G.T.

Nel caso di nuova costruzione o di ampliamento su area già asservita ad un edificio dovrà essere rifatto il calcolo per la verifica del rispetto degli edifici planivolumetrici riferito anche alle costruzioni esistenti.

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 15% 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.

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 Montagna in Valtellina, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero all'interno della sagoma del fabbricato sono sempre consentiti, purchè non comportino sovralzo del tetto.
- nelle zone NA il recupero è consentito a condizione che non si modifichino le altezze degli edifici
- negli altri ambiti il recupero dei sottotetti è sempre consentito purché i fabbricati sovralzati non superino i 3 piani dopo l'intervento.
- per tutti gli interventi, è consentito il sovralzo anche quando avviene a distanza dalla strada inferiore ai 5 mt.
- gli interventi possono prevedere la formazione di abbaini sui tetti a condizione che gli stessi siano di foggia tradizionale e di dimensioni contenute, con una misura massima pari a mt. 1.50.
- nelle zone AG3 – Aree agricole di versante – non è consentito il recupero dei sottotetti.

4.23 - Prescrizioni generali

Nel computo della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St), nel caso in cui la superficie reale e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere ad ogni effetto la superficie reale, la cui entità deve essere documentata (a firma di un tecnico abilitato) mediante rilievo tacheometrico e calcoli analitici da allegare al progetto di intervento.
Nel computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente 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, nonchè ai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T.
Nelle nuove costruzioni non è consentita la realizzazione di scale esterne.

Art. 5 – Parcheggi

5.1 - Edilizia residenziale.

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione) 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.
Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni alloggio, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare in sede di rilascio del titolo abilitativo.
Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.
Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.
In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno un'autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.
Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi dovranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati; la soluzione alternativa di diversa localizzazione o di monetizzazione deve essere deliberata dalla Giunta Comunale.

5.2 - Edilizia non residenziale.

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

- *Insediamenti direzionali ed uffici:* 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione

- *Insediamenti 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 all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso.

- *Alberghi e pensioni:* 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto (come definito all'art. **4.20**) ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- *Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili:* 1 mq. ogni mq di Slp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso.

- *Zone industriali o artigianali:* 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.

- *Campeggi:* 15 mq. ogni piazzola autorizzata.

Art. 6 – 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.
Le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria, comportano un aumento o una variazione degli standard.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 7 – 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. 8 – Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto nelle zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del Piano delle Regole da apposita simbologia.

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 5.000 mc.

Art. 9 – 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 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. 10 – 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-T0-T1-T2-AG1-AG2-AG3.
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. 11 – 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'azzonamento, 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. 12 – 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. 13 – Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tesa 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 le 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. 14 – 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 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. 15 – Ambiti ed 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.

15.1 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- T0 Tessuto di versante di non recente formazione
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde
- T4 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T5 Tessuto commerciale esistente e di completamento
- T6 Aree di interesse paesistico
- T7 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale, fluviale, ambientale

15.2 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG1 Ambiti agricoli strategici
- AG2 Aree agricole comunali
- AG3 Aree agricole di versante

15.3 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

- RC Rispetto cimiteriale
- NF Naturalità fluviale

Art. 16 – Immobili assoggettati a tutela

Per immobili meritevoli di tutela sotto il profilo architettonico ed ambientale, individuati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, evidenziati con il simbolo sulla tavola 1Cc – Tavola di progetto in scala 1:2.000, valgono le modalità di intervento individuate nella legislazione nazionale.

Ambiti tutelati ai sensi della Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 *"Codice dei beni culturali e paesaggio":*

- Chiesa della Madonna del Carmine
- Castel Grumello
- Castello di Mancapane
- Casa Paini Credaro e giardino

Per gli immobili vincolati valgono le modalità di intervento di cui all'art. 17 categoria C1 delle presenti Norme tecniche.

Capo 2 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

Art. 17 – 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. **10** 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.
Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 9.00

4. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	*≥ Preesistente*
Dai confini	*≥ Preesistente*
Tra edifici	*≥ Preesistente*

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. - Permesso di costruire.
2 - Intervento urbanistico preventivo	- Piano particolareggiato - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A.
Nei nuclei montani essendo presenti parcheggi comuni a causa dell'inacessibilità alle auto ai singoli fabbricati, non si applicano le norme di cui all'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 TAV 2Ca – 2Cb - Nuclei di antica formazione - Gradi di intervento scala 1:500

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 di inizio attività, sono quelle previste all'art.27 L.R.12 /2005 lettera c).
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 paesaggistico e 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, 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., manto di coperture in "piode";
per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
3– Restauro dei serramenti originari o realizzazione di quelli nuovi in legno 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 legno, con restauro delle parti ammalorate attraverso l'utilizzo di materiali simili a quelli dell'impianto originario.
6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50 senza sovralzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
7- Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti
8- Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
9- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.
Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso 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 sia riguardo gli edifici oggetto del'intervento che rispetto agli altri edifici della via. Per gli interventi di modifica della destinazione d'uso, al fine di conseguire i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento di igiene, è consentita la formazione di nuove aperture aventi foggia e dimensione tradizionale, attingendo alla tipologia presente in loco nei fabbricati originali.
2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria con l'impiego delle sezioni tonde e con l'esclusione del legno lamellare, gronde sporgenti non oltre 0,8 m. tranne che sulla facciata principale con balcone dove la gronda può sporgere fino a m 1,20, manto di coperture in "piode"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%.
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 e realizzazione di eventuali nuovi balconi con tipologia e materiali tradizionali.
6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed un'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 presenti.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso intervento edilizio diretto.

7.4. CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi **che non presentano particolari valori storico ambientali** in quanto hanno subito negli anni interventi di trasformazione cha hanno in tutto o in parte modificato in maniera sostanziale l'impianto originale.
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.
La progettazione architettonica negli interventi di ristrutturazione deve essere improntata alla semplicità delle forme ed alla ricerca della sostituzione degli elementi di contrasto ricercando soluzioni architettoniche riferibili alla tipologia locale.
Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 27 lettera d) L.R.12/2005, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 42 delle presenti norme.
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 ed in generale rimozione degli elementi di contrasto quali i rivestimenti di facciata atipici, gli intonaci strollati, le parti in calcestruzzo, ecc.
2 - Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno con l'impiego delle sezioni tonde e con l'esclusione del legno lamellare, di gronde sporgenti non oltre 0,8m. tranne che sulla facciata principale con balcone dove la gronda può sporgere fino a m 1,20, manto di copertura in "piode" e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%.
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. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50.
7 - Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
8 - Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai.

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

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso intervento edilizio diretto.

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 in quanto trattasi di fabbricati di recente costruzione o ristrutturazione.**
Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.
Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) ed e) dell'art. 27 L.R. 12 /2005 lettera c).
dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e, l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 42 e 45 delle presenti Norme.
La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.
Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

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 della 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; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.
Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.
Le categorie di intervento indicate nelle tavole 2Ca - 2Cb – Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento - Scala 1:500 - costituiscono un riferimento non modificabile per gli interventi attuati mediante intervento edilizio diretto. La modifica delle categorie di intervento può avvenire soltanto a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero, senza che questo costituisca una variante al Piano delle Regole.

9. ARREDO URBANO

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

10. NORME PARTICOLARI

Nelle zone NA a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è vietata la posa dei pannelli fotovoltaici sui tetti dei fabbricati.
Nei casi di ricostruzione dei fabbricati, il comune può imporre un arretramento degli stessi dal sentiero o dalla strada.
La ricostruzione dei fabbricati identificati nella categoria di intervento C5, se avviene attraverso Piano di recupero può prevedere lo spostamento del sedime del fabbricato purché una parte del nuovo sedime coincida con quello dell'esistente.

Gli interventi devono tutelare la presenza dei chirotteri ai sensi della Legge 157/92, del DPR 357/98, del D.Lgs. 152/2006, come dettato dalle Linee guida per la conservazione dei chirotteri del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare.

Art. 18 – 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 rurali, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, accessori alla residenza.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **10** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INTERVENTI AMMESSI

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

4. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = 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 ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano di recupero.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. **42** delle N.T.A.
Nel nucleo di S. Giovanni, dove i fabbricati presentano volumetrie ed altezze rilevanti, non sono consentiti incrementi volumetrici.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale *≥ Preesistente*
Dai confini *≥ Preesistente*
Tra edifici *≥ Preesistente*

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.

6. INDIRIZZI DI TUTELA

Sono ammessi gli interventi 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.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare la struttura tipologica e gli elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi, le caratteristiche distributive e materiche ed in particolare prevedere:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra o in legno di foggia tradizionale*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture anche in caso di formazione di nuove finestre o porte, evitando disegni e geometrie avulse dalle caratteristiche storico-insediative dei luoghi;*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti;*
- *Conservazione della muratura in pietra o in raso pietra;*
- *Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria con l'impiego delle sezioni tonde e con l'esclusione del legno lamellare*

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.
Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, la tipologia edilizia deve attingere alla tipologia architettonica tradizionale dei luoghi, con le caratteristiche di cui all'art. 45 delle presenti Norme.

Art. 19 – TO - Tessuto di versante di non recente formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA

T0_Tessuto urbano di non recente formazione

Nuclei di non recente formazione collocati nel versante montano, privi di interesse storico.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, accessori alla residenza.
La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. **10** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

3. INTERVENTI AMMESSI

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

4. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = 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 di recupero.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. **42** delle N.T.A., nonché le modifiche agli indici di cui al presente paragrafo indicati nel medesimo articolo.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale = Preesistente
Dai confini = Preesistente
Tra edifici = Preesistente

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.

6. INDIRIZZI DI TUTELA

Gli interventi devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali del paesaggio montano, quali la tipologia dei tetti a falda con il manto di copertura in "piode", materiali e cromie delle facciate tradizionali con pietra legno e colori scelti tra la gamma dei bianchi e dei grigi, dettagli costruttivi tradizionali con parapetti dei balconi in legno, serramenti in legno.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

Gli interventi devono rispettare la dotazione di aree di parcheggio ai sensi dell'art. 5 delle presenti N.T.A. per gli ambiti raggiunti dalla viabilità.

Art. 20 – T1 - Tessuto urbano saturo

SIMBOLOGIA DI ZONA

T1_Tessuto urbano saturo

Ambito del tessuto urbano posto in prossimità dei nuclei storici, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive e di ristorazione, 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. **10** 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
Rapporto di copertura		50%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	9,00

E' consentito l'incremento di cui all'art. **42** delle presenti norme.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La Giunta Comunale ha la facoltà di imporre distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti; per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

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

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti 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.

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 dovranno rispettare le distanze di previste nel presente articolo.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito	*pari al preesistente*
Per ricostruzioni o nuove costruzioni	*n° 3*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

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

9 – NORME PARTICOLARI

- A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie per allargamenti stradali ai proprietari delle aree è consentito il riutilizzo della volumetria esistente da demolire in sito o l'utilizzo della stessa quale diritto edificatorio riutilizzabile nell'ambito della zona territoriale T2 ai sensi del punto 5 dell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 21 – T2 - Tessuto urbano di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA

T2_Tessuto urbano di completamento

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

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali di servizio compatibili, attività turistiche e ricettive e di ristorazione, 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. **10** 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.	1,00
Rapporto di copertura		50%
Indice di saturazione del lotto		70%
Altezza massima	ml.	9,00

5. DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori attribuiti nel Piano dei Servizi alle aree pubbliche di progetto, a compensazione di una loro cessione gratuita al Comune, sono utilizzabili nelle aree della zona T2, fino al raggiungimento di un indice massimo pari 1,2 mc/mq.

6. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 5,00

La Giunta comunale ha la facoltà di imporre distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti; per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

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

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti 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.

7. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 3*

8. 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)

9. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

10. NORME PARTICOLARI

- Al fine del recupero abitativo dei sottotetti l'altezza massima dei fabbricati può essere pari a m 10,50.
- L'ambito contraddistinto sulla Tavola 1Cc – Tavola di progetto – Ambiti urbani Scala 1:2.000 - con la simbologia PCC - è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato, con obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della strada e di concorrere ai costi di realizzazione della stessa. Il Comune predispone un progetto della strada e ne determina i costi; la convenzione tipo approvata dalla Giunta Comunale stabilisce le modalità di compartecipazione da parte dei privati.
- A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie per allargamenti stradali ai proprietari delle aree è consentito il riutilizzo della volumetria esistente da demolire in sito o l'utilizzo della stessa quale diritto edificatorio riutilizzabile nell'ambito della zona territoriale T2 ai sensi del punto 5 dell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 22 – T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

SIMBOLOGIA DI ZONA

T3_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Tessuto urbano consolidato che presenta continuità di elementi di verde e/o continuità con il paesaggio agrario tradizionale, costituente ambito di interesse paesistico ed ambientale.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti 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. **10** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

3. INTERVENTI AMMESSI

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

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente - vedi norme particolari
Rapporto di copertura	preesistente - vedi norme particolari
Indice di saturazione del lotto	preesistente - vedi norme particolari
Altezza massima	preesistente - 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 da trascriversi a cura e spese del concessionario.

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

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito *N° 2*

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

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.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9; gli interventi devono limitare al massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani.

9. NORME PARTICOLARI

- Sono consentiti gli interventi previsti all'art. **42** delle presenti N.T.A.; a tal fine gli indici volumetrici e dimensionali dei fabbricati, di cui al punto 4, potranno essere aumentati per l'utilizzo dell'incremento volumetrico consentito.

10. INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE

Oltre a quanto indicato al paragrafo 8, gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le limitrofe aree a verde, valorizzando la presenza di alberature di 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 gli eventuali interventi sulle alberature. Qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante di alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con l'impiego di essenze autoctone.

Art. 23 – T4 - Tessuto produttivo esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA

T4_Tessuto produttivo esistente e di completamento

Ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività produttive e dove sono possibili nuovi insediamenti.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti industriali, artigianali, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda, abitazione del proprietario o del custode con un massimo di 120 mq., attività commerciali esistenti.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insediamenti 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 Vedi norme particolari

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	0,6 mq/mq
Altezza massima	ml. 10,00 (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	ml. 5,00

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 d'ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati. I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.

- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 15% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. **40** delle presenti Norme Tecniche.

8. NORME PARTICOLARI

Nella zona T4 le superfici destinate ad attività commerciali possono essere mantenute, con la possibilità di ampliamento pari al 10% della superficie lorda di pavimento.

Le altezze massime possono essere aumentate fino a mt 10.50 per documentata necessità di realizzazione di impianti tecnologici legati al ciclo produttivo.

9. NORME RELATIVE ALLE AREE ESISTENTI

- Nell'area contraddistinta sulla Tav. 1Cc – Tavola di progetto - con il simbolo [$] è possibile insediare un deposito di materiali edili, contestualmente alla realizzazione di un ambito per la raccolta di inerti per conto del Comune. Nell'ambito non sono consentiti nuovi volumi e l'esecuzione di opere di scavo.
L'intervento è eseguibile attraverso un Permesso di Costruire convenzionato e la convenzione definisce le modalità di gestione dell'area.

- Nell'area contraddistinta sulla tavola 1Cc-var_Tavola di progetto con il simbolo [*] sarà consentita la realizzazione di un fabbricato fuori terra avente Slp pari a mq. 512,00, formato ml. 32,00x16,00, con destinazione di ricovero automezzi e merci, escludendo pertanto l'occupazione dei piazzali a tale scopo; la cui altezza all'intradosso delle strutture di copertura, rispetto alla quota della Strada Provinciale, nel punto medio dello stesso edificio, sarà di ml. 4,00. La copertura sarà piana ed avrà caratteristiche architettoniche di pregio, intonate al luogo tipico di fondovalle.

- Nell'area contraddistinta sulla tavola 1Cc-var_Tavola di progetto con il simbolo [¥] sono consentiti aumenti della Slp e del rapporto di copertura a necessari per lo sviluppo aziendale, per la realizzazione di un ampliamento destinato a magazzino di superficie massima 220 mq ed una tettoia aperta libera su due lati avente una superficie massima pari a 155 mq.

Art. 24 – T5 -Tessuto commerciale esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA

T5_Tessuto commerciale esistente e di completamento

Ambiti destinati ad attività, attività commerciali e terziarie.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività commerciali e attività terziarie, turistico ricettive e alberghiere, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio delle attività, abitazioni del custode e/o dei proprietari esistenti.

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

Rapporto di copertura	30 %
Indice di utilizzazione fondiaria	0,4 mq/mq
Altezza massima	ml. 9,00

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 **PA.**

7. NORME PARTICOLARI

L'ambito contraddistinto sulla Tav. 1 Cc - Tavola di progetto - con la simbologia **PAa** , riguarda un piano attuativo a destinazione commerciale vigente, non ancora attuato.
In considerazione delle previsioni complessive di sviluppo del comparto urbano limitrofo, definito dal Documento di piano come "Ambito di trasformazione AT1", è consentito al Piano Attuativo **PAa** una ridefinizione dell'ipotesi progettuale che consente l'integrazione tra i due interventi nel rispetto dei parametri edilizi già contenuti nella Convenzione urbanistica vigente.

Nei fabbricati residenziali esistenti, contraddistinti sulla Tav. 1Cc – Tavola di progetto - con la simbologia **R** , è consentito il mantenimento della destinazione residenziale con l'utilizzo dei disposti di cui all'art. **42** delle presenti norme.

Nell'ambito contraddistinto sulla Tav. 1 Cc - Tavola di progetto - con la simbologia [#] è possibile un incremento delle slp pari ad un massimo di mt. 300, indipendentemente dalla saturazione dell'indice fondiario.

Nell'ambito contraddistinto sulla Tav. 1 Cc - Tavola di progetto - con la simbologia [&] il permesso di costruire relativo all'area in oggetto è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della strada di collegamento tra la SS. 38 e la Via Valeriana.

Nell'ambito contraddistinto sulla Tav. 1Cc – Tavola di progetto – con la simbologia [@] non è attribuito un indice di utilizzazione fondiaria ed è consentito l'uso commerciale dell'area per esposizione automobili.

L'intervento in località Campagna è attuato mediante Permesso di Costruire convenzionato, che pone a carico del soggetto attuatore la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico prospicienti la strada.

Nell'ambito contraddistinto sulla Tav. 1Cc – Tavola di progetto – con la simbologia [∅] è consentita una modifica degli indici volumetrici dimensionali:
Rapporto di copertura 50%
Indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq/mq

Art. 25 – T6 - Area di interesse paesistico

SIMBOLOGIA DI ZONA

T6_Aree di interesse paesistico

Area di interesse paesistico posta in prossimità con il Castel Grumello, che presenta elementi di verde periurbano, costituente ambito di discontinuità tra il paesaggio antropico e le aree del versante terrazzato coltivato, con forte interesse paesistico ed ambientale.

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insediamenti 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. **10** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività zootecnica.

3. INTERVENTI A MMESSI

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

Gli indici riguardano gli interventi

Indice di fabbricabilità fondiaria	preesistente - vedi norme particolari
Rapporto di copertura	33%
Indice di saturazione del lotto	50%
Altezza massima	ml. 7,50

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini minimo	ml. 5,00
Tra edifici altezza edificio più alto	ml. 10,00

La distanza dai confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti da trascriversi a cura e spese del concessionario.
La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante, con atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

6. PIANI ABITABILI

Numero massimo piani abitabili consentito N° 2

7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o DIA)

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.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., è ammessa l'altezza massima di mt. 9; gli interventi devono limitare la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani.

9. NORME PARTICOLARI

- Sono consentiti gli interventi previsti all'art. **42** delle presenti N.T.A.; al fine di consentire un effettivo utilizzo dell'incremento volumetrico, gli indici volumetrici e dimensionali dei fabbricati, di cui al punto 4, potranno essere modificati per un massimo del 10% rispetto al preesistente.

10. INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE

Gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le limitrofe aree a verde, valorizzando la presenza di alberature di 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 sulle piante esistenti. Qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante di alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con l'impiego di essenze autoctone.

Art. 26 – T7 - Tessuto tecnologico

SIMBOLOGIA DI ZONA

T7_Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

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

4. DISTANZE MINIME

Da codice civile

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto.

Art. 27 – ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA

ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree ad uso pubblico destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

A fronte della cessione gratuita delle aree necessarie per allargamenti stradali ai proprietari delle aree è consentito il riutilizzo della volumetria esistente da demolire in sito o l'utilizzo della stessa quale diritto edificatorio riutilizzabile nell'ambito della zona territoriale T2 ai sensi del punto 5 dell'art. 21 delle presenti norme.

Art. 28 – ST2 - Attrezzature private di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA

ST2_Attrezzature private di interesse comune

Aree di proprietà privata destinate a servizi

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Vedi Piano dei Servizi

4. DISTANZE MINIME

Vedi Piano dei Servizi

5. MODALITA' D'INTERVENTO

Vedi Piano dei Servizi

Art. 29 – 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 opere al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia impianti tecnologici in genere di utilità pubblica, parcheggi privati; non sono ammesse nuove costruzioni.

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

5. DISTANZE MINIME

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. **42** delle presenti norme.

Capo 3 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

Art. 30 – AG1 – Ambiti agricoli strategici

SIMBOLOGIA DI ZONA

AG1_Ambiti agricoli strategici

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti 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. 10 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% dell'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, nei limiti indicati al punto successivo.
- L'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola può essere effettuato solo in aree di

proprietà di superficie non inferiore a 5.000 mq. e con origine da aree con dislivello non superiore a +/-150 metri rispetto a quelle da edificare.
- L'edificazione di attrezzature zootecniche non è consentita in una fascia di 100 metri intorno alle zone a prevalente destinazione residenziale indicate dal PGT.
- Nella zona in prossimità del Castel Grumello a confine con il comune di Sondrio posta sotto la strada provinciale, fino al torrente Davaglione, sono consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione delle nuove costruzioni e degli incrementi volumetrici previsti dall'art. 42 delle presenti norme.

Altezza massima :
- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

Negli ambiti definiti nelle tavole Tav 1Ca 1Cb 1Cc - Tavole di progetto con apposita simbologia, VARCHI INEDIFICABILI, valgono le norme di cui al successivi punto 9.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

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 ED ATTIVITA' ESISTENTI

- Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. **42** delle presenti norme.
- Per le attività agricole esistenti è consentito un incremento della superficie lorda di pavimento pari al 30%.
- E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della L.122/89 nelle aree collocate fino alla quota di 700 m/slm e con l'esclusione delle aree comprese nel paesaggio dei terrazzamenti perimetrali sulle tavole di progetto del PdR, da realizzarsi nel raggio massimo di 200 m. dell'edificio a cui sono asservite e con il rapporto massimo riferito all'edificio residenziale di 10 mq/100 mc.
- E' consentita la realizzazione di interrati nel limite massimo del 50% della slp del fabbricato principale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.
Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto con Permesso di costruire
- 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. VARCHI INEDIFICABILI

Le tavole Tav. 1Ca 1Cb - Tavole di progetto, riportano con apposita simbologia i VARCHI INEDIFICABILI , in applicazione all'art. 12 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Sondrio.
In questi ambiti non sono consentite nuove edificazioni.
Per le costruzioni e le attività economiche esistenti valgono le norme contenute al punto 6 del presente articolo.

10. TERRAZZAMENTI

Gli interventi edilizi nel paesaggio dei terrazzamenti, devono essere orientati alla conservazione di questa forma paesaggistica che costituisce una peculiarità del territorio comunale, prevedendo interventi di mantenimento dei tradizionali muri di sostegno in pietrame, la regimazione di scolo delle acque. Nei terrazzamenti la coltivazione deve riguardare prioritariamente la vite; sono consentite coltivazioni di piccoli frutti.
Deve essere tassativamente esclusa la realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo o con mattoni di cemento.
Le tavole 1Ca – 1Cb – 1Cc - di progetto, evidenziano con apposita simbologia il perimetro del paesaggio terrazzato, all'interno del quale si applica la presente normativa. In questi ambiti è prescritta l'inedificabilità e sono consentiti solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

11. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli strategici, 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.

12. BONIFICHE AGRARIE

Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio, previa richiesta del proprietario del fondo che precisi la tipologia e l'entità dei lavori da eseguire.
Le bonifiche devono essere orientate alle effettive esigenze agronomiche e rapportarsi al territorio circostante in modo da non costituire un elemento avulso dal contesto agrario e

paesistico. Sono vietati gli interventi che comportano uno scavo di oltre 1 mt rispetto al piano di campagna esistente; il terreno al termine della bonifica deve essere livellato con i terreni circostanti evitando di produrre avvallamenti o rilievi anomali rispetto al contesto agrario circostante.

Art. 31 – AG2 – Aree agricole comunali

SIMBOLOGIA DI ZONA

AG2_Aree agricole comunali

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti 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. **10** delle presenti NORME TECNICHE.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, residenza.

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

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, le quali 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).
- Gli indici fondiari sopra indicati sono disponibili solo per gli accorpamenti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12, in quanto nella zona AG2 **non sono consentite nuove costruzioni.**

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 5	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 10	(vedi Norme particolari)

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. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. **42** delle presenti norme.
Il cambio d'uso è consentito esclusivamente negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.
Per le attività agricole esistenti è consentito un incremento della superficie lorda di pavimento pari al 30%.
E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della L.122/89 nelle aree collocate fino alla quota di 700 m/slm e con l'esclusione delle aree comprese nel paesaggio dei terrazzamenti perimetrali sulle tavole di progetto del PdR, da realizzarsi nel raggio massimo di 200 m. dell'edificio a cui sono asservite e con il rapporto massimo riferito all'edificio residenziale di 10 mq/100 mc.
I manufatti esistenti aventi destinazione di accessori utilizzati come legnaie, autorimesse, ripostigli, possono essere recuperati mantenendo la posizione attuale rispetto la strada, con uno sviluppo all'interno della proprietà che consente di realizzare autorimesse a servizio delle abitazioni esistenti.
E' consentita la realizzazione di interrati nel limite massimo del 50% della slp del fabbricato principale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire, rilasciato esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.
Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:
- Intervento edilizio diretto Permesso di costruire
- 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.
- 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. TERRAZZAMENTI

Gli interventi edilizi nel paesaggio dei terrazzamenti, devono essere orientati alla conservazione di questa forma paesaggistica che costituisce una peculiarità del territorio comunale, prevedendo interventi di mantenimento dei tradizionali muri di sostegno in pietrame, la regimazione di scolo delle acque. Nei terrazzamenti la coltivazione deve riguardare prioritariamente la vite; sono consentite coltivazioni dei piccoli frutti.
Deve essere tassativamente esclusa la realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo o con mattoni di cemento.
Le tavole 1Ca – 1Cb – 1Cc - di progetto, evidenziano con apposita simbologia il perimetro del paesaggio terrazzato, all'interno del quale si applica la presente normativa. In questi ambiti è prescritta l'inedificabilità e sono consentiti solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 32 – AG3 – Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA

AG3_Aree agricole di versante

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, Insediamenti 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. **10** 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 f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria:
- Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di recupero e ricostruzione come indicato all'art. **45** delle presenti norme.

Altezza massima :
Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di ml 7,50.

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml.	preesistente
Dai confini	ml.	preesistente
Tra edifici	ml.	preesistente

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti dal Codice Civile.

6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. **42** delle presenti norme.
Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:
- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale.
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.
- E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della L.122/89 nelle aree collocate fino alla quota di 700 m/slm e con l'esclusione delle aree comprese nel paesaggio dei terrazzamenti perimetrali sulle tavole di progetto del PdR, da realizzarsi nel raggio

massimo di 200 m. dell'edificio a cui sono asservite e con il rapporto massimo riferito all'edificio residenziale di 10 mq/100 mc.
- E' consentita la realizzazione di interrati nel limite massimo del 50% della slp del fabbricato principale.

7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto con Permesso di costruire
- Intervento urbanistico preventivo
- Gli interventi che ricadono all'interno di SIC e ZPS sono soggetti alla normativa prevista nei piani di gestione.

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, con l'impiego di murature esterne in pietra a vista, struttura del tetto in legno e copertura in piotte locali, serramenti e balconi in legno di tipologia e foggia tradizionale.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- 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. TERRAZZAMENTI

Gli interventi edilizi nel paesaggio dei terrazzamenti, devono essere orientati alla conservazione di questa forma paesaggistica che costituisce una peculiarità del territorio comunale, prevedendo interventi di mantenimento dei tradizionali muri di sostegno in pietrame, la regimazione di scolo delle acque. Nei terrazzamenti la coltivazione deve riguardare prioritariamente la vite; sono consentite coltivazioni dei piccoli frutti.
Deve essere tassativamente esclusa la realizzazione di muri di sostegno in calcestruzzo o con mattoni di cemento.
Le tavole 1Ca – 1Cb – 1Cc - di progetto, evidenziano con apposita simbologia il perimetro del paesaggio terrazzato, all'interno del quale si applica la presente normativa. In questi ambiti è prescritta l'inedificabilità e sono consentiti solamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.

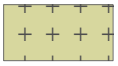
10. AREA DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESISTICO

L'area contraddistinta da apposita simbologia sulle tavole di progetto del PdR 1C, riguardante la Val di Togno media è caratterizzata per la presenza della formica aquilonia e deve essere tutelata ai sensi dell'art. 8 del PTCP in questa area sono vietati interventi di modifica dello stato dei luoghi.

Capo 4 – Aree non soggette a interventi di trasformazione urbanistica

Art. 33 – RC – Rispetto cimiteriale

SIMBOLOGIA DI ZONA


RC_Rispetto cimiteriale

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, 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	ml. 5
Tra edifici	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)

Art. 34 – NF – Naturalità Fluviale

SIMBOLOGIA DI ZONA

NF_Naturalità fluviale

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

1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI

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

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

3. INTERVENTI AMMESSI

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

6. NORME PARTICOLARI

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

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

Capo 1 - Paesaggio

Art. 35 – Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 7 A. 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 i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio, valutando le progettazioni dagli scorci più significativi.

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.
Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs n° 42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.
In tutte le aree del territorio comunale sono consentiti gli interventi relativi alla manutenzione del territorio, riguardanti la conservazione dei manufatti tipici della struttura architettonica del paesaggio, frutto di trasformazioni consolidate, quali la sistemazione dei terrazzamenti, delle muracche, dei terreni costituenti le conoidi, dei sentieri, delle mulattiere.
Le norme tecniche del Documento di piano, ed in particolare il Titolo Terzo- Norme generali sul paesaggio, costituiscono riferimento normativo anche per gli interventi previsti nel Piano delle Regole e costituiscono conseguentemente parte integrante della presente normativa.
Gli interventi che ricadono all'interno di SIC e ZPS sono soggetti alla normativa prevista nei piani di gestione.

Art. 36 – Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano sentieri e percorsi di interesse panoramico e paesistico.
Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica 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 storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 37 – Cartellonistica stradale

Il Piano delle regole in sintonia con l'art. 52 del P.T.C.P. della Provincia di Sondrio prevede limitazioni alla posa dei cartelli stradali, secondo le modalità contenute nel regolamento per la disciplina delle strade comunali.

Capo 2 – Ambiti attrezzature di interesse tecnologico

Art. 38 – Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica 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 competa 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 implichino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.
Qualora si dovessero realizzare linee elettriche ad alto 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. 39 – Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, il P.G.T. può individuare le 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 sopraccitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione è rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.
Nel caso in cui la localizzazione degli impianti richieda la collocazione su aree private, ciò è possibile solo a seguito di apposita convenzione deliberata dalla Giunta comunale.
Sono inoltre individuati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici di proprietà comunale.

Art. 40 – 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 trascriversi a favore del Comune, in cui 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, nonchè 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 dell'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 dall'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 l'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. 41 – Area ferroviaria

La zona, identificata con la simbologia Area ferroviaria sulla tavola 1Cc Tavola di progetto in scala 1:2.000 è destinata a sede degli impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azzonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.
Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80.

Capo 3 – Norme edilizie di interesse generale

Art. 42 – Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

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

- gli interventi riguardino edifici il cui permesso autorizzativo sia stato rilasciato prima del 31/12/1995, che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dai precedenti P.R.G.;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 150;
- 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, e siano compatibili con le destinazioni d'uso previste nelle singole zone omogenee;
- per le distanze di cui all'art. 4 commi 15, 16 e 17 delle presenti N.T.A. si applicano le norme del codice civile; questa norma si applica nelle zone T1 e T2 soltanto per i casi di sopralzo dei fabbricati;
- gli ampliamenti di cui al presente articolo devono rispettare le altezze massime delle singole zone.
- nelle zone NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o del sedime, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art. 43 – Autorimesse private

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 1995, è ammessa nelle zone T1, T2, T3, T4.
Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.
Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.
I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera.
I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, o con la norma delle singole zone omogenee del Piano delle Regole, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).
E' fatto divieto di cambio d'uso delle autorimesse esistenti, tranne che nei casi in cui le stesse possono essere sostituite all'interno della proprietà con altre di analoga dimensione.

Art. 44 – Fabbricati accessori

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori di un fabbricato principale nelle zone T1 – T2 – T3 – T4 – AG3 aventi una superficie massima di 12 mq. ed un'altezza media all'intradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale); tali fabbricati devono essere costruiti in materiali non precari con tipologia architettonica integrata con quella del fabbricato principale.
Nei nuclei di montagna individuati dalle tavole di progetto in zona T0 e NR è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero del legname a servizio dei fabbricati residenziali che ne risultino sprovvisti alla data di approvazione del PGT, nella misura di 1 per ogni costruzione, aventi una superficie massima di mq. 10, realizzati in muratura in pietra a vista o con rivestimento nella parte superiore in legno, con tetto in legno avente pendenze similari a quelle del fabbricato principale, manto di copertura in piode; i fabbricati saranno preferibilmente realizzati in aderenza al fabbricato principale.
La costruzione dei fabbricati accessori di cui al presente articolo è subordinata alla rimozione delle eventuali analoghe strutture precarie insistenti sull'area.

Art. 45 – Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR - T0 - T1 - AG1 - AG2 - AG3, che sono in completo disfacimento, inseriti in mappa alla data di adozione del PGT, 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 20%, un fabbricato di due piani fuori terra; 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 ricostruito si sovrapponga al 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, tetto con struttura in legno e copertura in piode locali, con pendenza minima delle falde 30%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.
Nelle zone AG3, mediante l'approvazione di un Piano di Recupero, è possibile procedere allo spostamento di sedime fino ad un massimo di m. 20.

Art. 46 – Recinzioni

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:
Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano, del tessuto produttivo e tecnologico, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,

- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro di contenimento non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a ml 2.00.

Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per un'area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.
La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.
Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

Aree per attrezzature di interesse comune:

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

Norme generali per tutte le zone:

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5 dal ciglio stradale (cunetta o asfalto), salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Lo zoccolo in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m 2 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m 1,5.
Le nuove recinzioni prospicienti strade pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m 0,75 dall'asse della strada.
Qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati stradali, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente che la larghezza minima della strada pari a m 1,50.
Le nuove recinzioni poste lungo le strade comunali carrabili, devono essere arretrate di almeno m 1.20 per consentire la realizzazione di marciapiedi.
Nelle zone AG1 AG2 AG3 al fine di permettere la libera circolazione della fauna selvatica, le recinzioni singole o contigue non dovranno costituire barriere insormontabili ed essere dotate di sufficienti varchi.

Art. 47 – 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. 48 – 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. 49 – 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 le modalità previste nella legislazione nazionale e regionale in materia.

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 singolo 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. 50 – Localizzazione delle attività commerciali

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

Ai sensi degli articoli 149 e 150 della legge regionale 2 febbraio 2010 n. 6 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) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone del tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita. Nell'ambito di trasformazione AT1 valgono le Disposizioni normative del Documento di Piano.
c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato.
d) Ambiti extraurbani: comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non aedificandi, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

Art. 51 – 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. 52 – 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. e i fabbricati esistenti possono essere oggetto soltanto di interventi di straordinaria manutenzione.
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 scadenza della convenzione, le aree comprese nel piano attuativo divengono a tutti gli effetti ambiti del tessuto urbano suturo e sono classificate in zona T1.
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.