PGT 2024

COMUNE DI PRATA CAMPORTACCIO

PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DELLE REGOLE RN.01

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2024

IL SINDACO **II SEGRETARIO COMUNALE** **IL RESPONSABILE AREA TECNICA**

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. ___DEL _____
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. ___DEL _____

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SONDRIO
Dott. ing. PIETRO MASPES n. 456 Sezione a-Civile ambientale b-Industriale c-Dell'informazione

PIETRO MASPES
ingegnere

S.M STUDIO MASPES
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE - INGEGNERIA

SONDRIO - VIA ALESSI 12 - TEL 0342 515 388
info@studiomaspes.it - www.studiomaspes.it

RIFERIMENTI PUBBLICAZIONE:

Adottato con delibera:

_____

Approvato con delibera:

_____

Pubblicazione sul BURL

_____

NTA PGT 2007: Raggruppamento temporaneo di professionisti:
Pianif. Roberto Maraffio
Arch. Andrea Bigatti
Arch. Simona Muscarino

Aggiornamento 2024:
STUDIO MASPES – Ing. Pietro Maspes

INDICE

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI ... 6
Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole ... 6
Art. 1. Natura e contenuti ... 6
Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole. ... 6
Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole ... 7
Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati ... 8
Art. 5. Coordinamento con le norme geologiche ... 8
Art. 6. Rinvio ad altre disposizioni ... 9
Art. 7. Deroghe ... 9
Capo II. Parametri urbanistici ed edilizi ... 10
Art. 8. Grandezze urbanistiche ... 10
Art. 9. Grandezze edilizie ... 11
Art. 10. Indici urbanistici e edilizi ... 15
Art. 11. Destinazioni d'uso ... 15
Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole ... 18
Art. 12. Strumenti e modalità di attuazione del Piano ... 18
Art. 13. Modifica delle destinazioni d'uso ... 19
Art. 14. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ... 19
Art. 15. Incrementi edificatori ammessi ... 20
Capo IV. Disposizioni generali ... 22
Art. 16. Criteri di accessibilità agli insediamenti ... 22
Art. 17. Parcheggi pertinenziali ... 22
Art. 18. Manufatti accessori, tettoie, cabine elettriche e recinzioni ... 24
Art. 19. Linee elettriche e telefoniche ... 26
TITOLO II. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE ... 27
Capo I. Classificazione del territorio comunale ... 27
Art. 20. Ambiti territoriali omogenei ... 27
Art. 21. Ambiti del tessuto consolidato ... 27
Capo II. Tessuto consolidato. Tessuto di antica formazione ... 28
Art. 22. Ambiti del Tessuto di antica formazione ... 28
Art. 23. Ambito dei crotti ... 28
Art. 24. Nuclei urbani di antica formazione ... 29
Art. 25. Nuclei extra-urbani di interesse culturale e ambientale ... 30
Art. 26. Forme di incentivazione ... 31
Capo III. Tessuto consolidato. Tessuto urbano di recente formazione ... 32

Art. 27. Classificazione del Tessuto urbano di recente formazione 32
Art. 28. Tessuto a prevalente carattere residenziale 32
Art. 29. Tessuto residenziale tradizionale 33
Art. 30. Tessuto residenziale con disegno unitario 33
Art. 31. Tessuto residenziale con disegno aperto 34
Art. 32. Tessuto residenziale in ambito extra-urbano 35
Art. 33. Agglomerati edilizi con tipologia rurale 36
Art. 34. Tessuto misto 37
Art. 35. Tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo 38

Capo IV. Aree e insediamenti destinati all'agricoltura 41
Art. 36. Ambito agricolo di fondovalle 41

Capo V. Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica 44
Art. 37. Disciplina generale 44
Art. 38. Territorio non urbanizzato di monte e di mezzacosta 44
Art. 39. Natura 2000 - Zona speciale di conservazione (ZSC) del Piano di Chiavenna 46
Art. 40. Aree con coltura a vigneto 46
Art. 41. Varchi paesistico-ambientali 47
Art. 42. Aree di naturalità fluviale 48
Art. 43. Aree verdi private con funzione di filtro ambientale 48

Capo VI. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica 50
Art. 44. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica 50

Capo VII. Aree disciplinate dagli altri atti del PGT 51
Art. 45. Aree disciplinate dal Piano dei servizi 51
Art. 46. Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano 51

Capo VIII. Elementi strutturanti il territorio 52
Art. 47. Infrastrutture della mobilità 52
Art. 48. Elementi idrici 53

TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI 53
Art. 49. Disposizioni generali per le attività commerciali 53
Art. 50. Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita 53
Art. 51. Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione 53
Art. 52. Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative 54
Art. 53. Commercio al dettaglio. Forme di incentivazione per gli esercizi di vicinato 55
Art. 54. Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative 55
Art. 55. Centri di telefonia in sede fissa. Criteri di localizzazione 55
Art. 56. Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali 55
Art. 57. Impianti di distribuzione di carburante per autotrazione 56

TITOLO IV. BENI E AREE SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO 57
Art. 58. Disciplina generale degli ambiti vincolati 57
Art. 59. Disciplina generale dei vincoli amministrativi 57
Art. 60. Fasce di rispetto stradali 58
Art. 61. Fasce di rispetto ferroviarie 60
TITOLO V. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO 61
Art. 62. Compatibilità degli interventi con gli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturale 61
Art. 63. Edifici di interesse storico - culturale da recuperare 62
Art. 64. Ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico 63
Art. 65. Elementi del paesaggio antropico e della memoria 63
Art. 66. Emergenze naturali 64
Art. 67. Aspetti vedutistico-percettivi 65
Art. 68. Aree a rischio di compromissione o degrado 65
Art. 69. Opere di compensazione ambientale 66
TITOLO VI. NORME FINALI E TRANSITORIE 67
Art. 70. Atti abilitativi diretti 67
Art. 71. Piani Attuativi vigenti 67
Art. 72. Edifici in contrasto con il Piano delle Regole 67
Art. 73. Abrogazioni 67

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I. Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1. Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Prata Camportaccio, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale "Legge per il Governo del Territorio" 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di trasformazione del Documento di Piano, in conformità alla vigente legislazione statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia ed ai Piani territoriali di scala sovracomunale, secondo le prescrizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme.
3. Le indicazioni contenute nel presente Piano hanno carattere vincolante ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il Piano delle Regole recepisce sia le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano sia le previsioni relative alle attività di servizio pubblico o di uso pubblico disciplinate nel Piano dei Servizi.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2. Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole.

1. Le scelte del Piano sono indirizzate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:
   a. Migliore qualità del tessuto edilizio e urbano, finalizzando gli interventi alla salvaguardia degli elementi di interesse culturale, tipologico ed ambientale e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti;
   b. Valorizzazione delle peculiarità insediative dei luoghi nell'articolazione degli ambiti territoriali omogenei;
   c. Valorizzazione e sviluppo delle attività economiche, consentendo l'adeguamento delle attività esistenti e favorendo il mantenimento e la diffusione del mix funzionale, compatibilmente con le funzioni residenziali esistenti e con il contesto ambientale circostante;
   d. Incentivare il recupero degli edifici di interesse storico – culturale, attraverso la possibilità di limitati ampliamenti agli edifici esistenti e la previsione di forme di incentivazione economica nelle situazioni in cui è auspicabile un recupero delle strutture edilizie in conformità con i principi sanciti dalla LR 18/2019;
   e. Promuovere gli aspetti qualitativi dell'edilizia ed il rispetto dei requisiti bioclimatici e di efficienza energetica nelle costruzioni;

f. Valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio, delle identità locali e delle risorse ecologico – ambientali presenti consentendone la fruizione e preservandone i valori specifici.

Art. 3. Elaborati del Piano delle Regole

1. Le previsioni del Piano delle Regole sono espresse nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del Piano medesimo.
2. Il Piano delle Regole del Comune di Prata Camportaccio è costituito dai seguenti elaborati aventi *valore prescrittivo*:
   a) RR.01 - Relazione;
   b) RN.01 - Norme tecniche di attuazione;
   c) Elaborati grafici del Piano delle Regole:
      - Tavola R.01 - Carta dei vincoli (quadri 5.1- Fondovalle e 5.2 - Aree in quota – scala 1: 5.000)
      - Tavola R.02 - Carta condivisa del paesaggio (quadri 5.1- Fondovalle e 5.2 - Aree in quota - scala 1: 5.000)
      - Tavola R.03 - Carta della disciplina delle aree (quadri 5.1- Fondovalle e 5.2 - Aree in quota - scala 1: 5.000)
      - Tavola R.03 - Carta della disciplina delle aree (quadri 2.1 - Prata Centro, 2.2 - Pizzo – 2.3 San Cassiano – 2.4 Porettina – scala 1: 2.000)
      - Tavola R.04 - Carta del Consumo di Suolo e Bilancio Ecologico del Suolo (quadro 5.1- Fondovalle – scala 1: 5.000
   d) Studi relativi ai nuclei di antica formazione:
      - *Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione,* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.
      - *Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione*, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004
   e) R1 relazione geologica di Piano e R2 norme geologiche
   f) Elaborati grafici della *Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T:*
      - R3 analisi aree a rischio R4
      - R4 analisi sismica di secondo livello
      - R5 schede indagini analisi sismica 2° livello
      - T1 carta litologica
      - T2 carta geomorfologica
      - T3 carta degli elementi idrogeologici
      - T4 carta degli elementi idrografici
      - T5 carta della pericolosità sismica locale

- T6 scenari di analisi sismica di 2° livello
- T7 sismica di 2° livello – periodo T1
- T8 sismica di 2°livello – periodo T2
- T9 carta dei vincoli
- T10 carta di sintesi
- T11 carta di fattibilità geologica
- T11a – T11b carta della fattibilità geologica (Prata Camportaccio e San Cassiano)
- T12 carta PAI PGRA
- T13 carta di sovrapposizione della pericolosità sismica locale e della fattibilità geologica
- T14 carta di sovrapposizione della fattibilità geologica con i vincoli PAI
- T15 carta degli elementi del rischio idraulico semplificato
- T16a-t16b aree a rischio R4

Art. 4. Valore ed efficacia degli elaborati

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
   a) fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
   b) fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.
2. In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle di cui al Regolamento Edilizio, prevalgono quelle del presente Piano.
3. Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva e/o sovraordinata.

Art. 5. Coordinamento con le norme geologiche

1. Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
2. Gli interventi devono essere compatibili con i contenuti degli elaborati cartografici e con le norme tecniche di carattere geologico e idrogeologico di cui allo studio relativo alla *Componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al PGT*.
3. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

Art. 6. Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).
3. Assumono valore di prescrizioni immediatamente efficaci e prevalenti rispetto agli atti del PGT le disposizioni indicate all'art. 2 comma 2 del PTCP della Provincia di Sondrio.

Art. 7. Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

Capo II. Parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni riguardanti i parametri e gli indici urbanistici stabilite dal presente capo sono cedevoli e perdono la loro validità in caso di successive disposizioni normative nazionali o regionali. In particolare, le definizioni tecniche uniformi emanate dalla D.G.R. del 24 ottobre 2018, n. IX/695, assumono una priorità nell'efficacia. Nel caso in cui siano presenti definizioni normative uniformi, il sistema definitorio di cui alle presenti norme opera esclusivamente in termini integrativi-interpretativi. In assenza di definizioni normative uniformi o per aspetti non pienamente regolamentati da esse, si applicano integralmente le definizioni stabilite dal PGT. Queste norme disciplinano anche gli aspetti applicativi e integrativi delle categorie soggette a tipizzazione uniforme.
2. Negli articoli che seguono viene puntualmente specificato laddove la definizione del PGT, in ragione delle peculiarità del territorio, prevale sulla Definizione Tecnica Uniforme di cui alla D.G.R. del 24 ottobre 2018, n. IX/695. In particolare, la prevalenza della Definizione Tecnica Uniforme viene segnalata mediante la codifica [DTU *id voce*] prima di ciascuna voce.

Art. 8. Grandezze urbanistiche

1. St [DTU 1] - *Superficie territoriale* (mq): si riferisce alla superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa indiretta.
   È misurata al lordo:
   - della superficie fondiaria;
   - della superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero delle aree destinate a servizi come definite dalle norme tecniche del Piano dei Servizi;
   - delle superfici relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti, non preordinate alla cessione gratuita e non classificate come urbanizzazioni primarie;

   È misurata al netto:
   - delle aree relative alle strade eventualmente esistenti e destinate al pubblico transito;
   - delle aree e degli spazi comprese in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico.

2. Sf [DTU 2] - *Superficie fondiaria* (mq): si riferisce alla superficie di un'area la cui edificazione è subordinata a modalità attuativa diretta.
   È misurata al lordo delle aree:
   - relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti, non preordinate alla cessione gratuita;
   - destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto;
   - necessarie per l'adeguamento del calibro stradale esistente.

È misurata al netto delle aree:

- destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero delle aree destinate a servizi come definite dalle norme tecniche del Piano dei Servizi;
- relative alle strade eventualmente esistenti e destinate al pubblico transito.

3. Ap – *Area di pertinenza* (mq): area di pertinenza dei fabbricati e manufatti corrispondente all'area di sedime ed a quella circostante, calcolata in base agli indici ed ai parametri vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo. Per gli edifici costruiti in epoche in cui non vigeva l'obbligo del preventivo atto di assenso comunale e in assenza di specifico atto di vincolo o di documentazione che ne attesti l'effettiva entità, l'area di pertinenza viene identificata a quella della particella catastale su cui i fabbricati insistono.
   L'area di pertinenza può essere costituita da un unico lotto ovvero da più lotti contigui, privi cioè di qualsiasi soluzione di continuità tra gli stessi; è consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù di passaggio privato, di elettrodotto e quelle che in genere non siano soggette ad uso pubblico.
   Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della Slp realizzabile e dei volumi edificabili, secondo gli indici determinati dal presente Piano. Un'area si definisce parzialmente satura quando, rispetto a tali parametri, l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume o alla Slp esistente.

4. S1 - *Superficie per opere di urbanizzazione primaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/2005, art. 44, comma 3.

5. S2 – *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria* (mq): si riferisce alle aree destinate alle opere di cui alla L.R. 12/2005, art. 44, comma 4.

6. Svp – *Superficie verde permeabile* (mq): si riferisce all'area, espressa con un rapporto percentuale minimo riferito alla *superficie fondiaria* (Sf), sistemata a verde per tutta la sua estensione e che mantiene caratteristiche di permeabilità all'acqua piovana naturalmente in modo profondo. In presenza di manufatti interrati, tali caratteristiche si ritengono soddisfatte qualora la profondità del terreno sovrastante il manufatto sia superiore a metri 0,30 e sia assicurata la conducibilità dell'acqua. Il parametro Svp non è considerato nelle verifiche di conformità urbanistica degli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del PGT.

Art. 9. Grandezze edilizie

1. Slp - *Superficie lorda di pavimento* (mq): si riferisce alla somma delle superfici di ciascun piano dell'edificio compreso entro il perimetro esterno delle pareti.
   Sono escluse dal computo della Slp:

a. balconi, terrazzi, logge, cavedi, porticati, gallerie pubbliche o ad uso pubblico, con aperture verticali almeno su due lati e non eccedenti la profondità di metri 2,00; qualora la profondità eccedesse i metri 2,00, verrà computata come Slp la sola quota eccedente;
b. gli spazi seminterrati, qualora:
   - abbiano un'altezza netta interna inferiore a ml. 2,30, eccetto qualora regolamenti e prescrizioni specifiche ne richiedano una maggiore altezza netta interna;
   - siano ubicati sotto l'edificio ed abbiano l'intradosso di copertura emergente fuori terra in misura massima inferiore a metri 0,50 misurata a partire dal terreno originario o sistemato, se a quota inferiore;
c. i sottotetti e le soffitte con altezza media ponderale, calcolata ai sensi della LR12/05, art. 63 comma 6, inferiore a metri 2,40 o a metri 2,10 per gli edifici sopra i 600 m. s.l.m.;
d. i vani tecnici che emergono dall'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile;
e. le cabine elettriche, del gas e telefoniche;
f. le superfici coperte da tettoie, così come definite all'Art. 18, qualora:
   - siano poste in aderenza ai fabbricati;
   - abbiano una profondità non superiore a metri 2,00; qualora la profondità eccedesse i metri 2,00, verrà computata come Slp la sola quota eccedente;
   - abbiano un'altezza media non superiore a metri 2,40, misurata dal punto più basso del piano di campagna originario o sistemato, se a quota inferiore;
g. unicamente per gli edifici ad uso produttivo o agricolo, oltre a quanto specificato ai punti precedenti, le superfici relative ai vani tecnici, così come definiti al comma 2, o ad altri tipi di impianti non utilizzati per la produzione, comprese le superfici degli spazi di accesso;

2. Vt [DTU 31] - *Vano tecnico (mc):* si riferisce ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, fognario, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.) ad esclusivo servizio dell'edificio ed a consentire l'accesso.
   A titolo puramente esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vani di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline e le cabine elettriche e telefoniche, il vano della corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione; gli impianti per l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e per il risparmio energetico, nonché altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

3. SV - *Superficie di vendita delle attività commerciali* (mq): è definita ai sensi della legislazione vigente in materia.

4. Sc – Superficie *coperta* (mq): si riferisce alla superficie determinata dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale del massimo ingombro dei manufatti realizzati fuori terra.
   Sono inoltre inclusi nel computo della superficie coperta:
   a. i fabbricati accessori, come definiti all'Art. 18;
   b. i vani tecnici, così come definiti al comma 2.
   c. le cabine elettriche, del gas e telefoniche;
   Sono esclusi dal computo della superficie coperta:
   a. le parti aggettanti dell'edificio quali balconi, sporti di gronda, elementi decorativi e simili, se aventi, rispetto al filo esterno del muro perimetrale, una sporgenza massima di metri 2,00. Qualora tali parti eccedano lo sbalzo massimo, verrà computata nella superficie coperta (Sc) la sola quota eccedente;
   b. le superfici coperte da tettoie, così come definite all'Art. 18, qualora:
      - siano poste in aderenza ai fabbricati;
      - abbiano una profondità non superiore a metri 2,00; qualora la profondità eccedesse i metri 2,00, verrà computata come Sc la sola quota eccedente;
      - abbiano un'altezza media non superiore a metri 2,40, misurata dal punto più basso del piano di campagna originario o sistemato, se a quota inferiore;
   c. le piscine e le vasche all'aperto.

5. H - *Altezza dei fabbricati* (mt): si riferisce alla distanza fra la quota più bassa del terreno originario o sistemato, se a quota inferiore, e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui la soletta di copertura dell'edificio sia piana; nel caso in cui la soletta di copertura dell'edificio sia inclinata si considera la quota media ponderale.
   In caso, per assecondare il pendio, gli edifici si sviluppino a gradoni, l'altezza è misurata in corrispondenza del singolo fronte del gradone. L'edificio è da ritenersi a gradoni qualora tra i differenti salti di quota vi sia uno sviluppo in pianta non inferiore a 4,00 metri.
   Nel computo dell'altezza sono esclusi:
      a. I vani tecnici (Vt) e i corpi ed i manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi tecnici come: serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos ed impianti connessi e necessari alla produzione e funzionalità delle opere;
      b. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, gli elementi che non eccedano i mt 2,00 dall'intradosso di copertura;

6. Hv [DTU 44] - *Altezza virtuale dei fabbricati* (mt): pari a metri 3,00, si riferisce all'altezza convenzionale dell'interpiano dei fabbricati con uso diverso da quello produttivo.

7. V – *Volume reale* (mc): è il prodotto della Slp di ogni piano per l'altezza d'interpiano, salvo per l'ultimo piano abitabile in cui l'altezza è calcolata all'intradosso, calcolato secondo le modalità alternative descritte di seguito:
   a. nel caso di altezze interne differenti il volume sarà calcolato sommando i prodotti delle singole Slp per le corrispondenti altezze d'interpiano;
   b. in caso il soffitto sia inclinato, l'altezza è misurata al punto medio ponderale della copertura inclinata;
   c. per i fabbricati a prevalente uso diverso dal residenziale, aventi copertura realizzata con strutture di luce superiore a ml. 6.00, l'altezza, ai soli effetti del calcolo del volume, è misurata dal pavimento al filo inferiore delle strutture di copertura, qualora la parte situata al di sopra di tale quota non debba essere compresa nel calcolo della Slp.

   Il volume così definito è applicabile unicamente ai fabbricati ad uso diverso dal produttivo.
   Si considera *volume esistente* il *volume reale* già realizzato alla data di adozione del P.G.T.

8. *Vv* [DTU 45] - *Volume virtuale* (mc): è il prodotto della Slp per la Hv. Il volume così definito è applicabile unicamente negli interventi di trasformazione dei fabbricati ad uso produttivo con modifica della destinazione d'uso.

9. Df - *distanza fra fabbricati*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra i muri perimetrali di fabbricati prospicienti. È misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le due pareti prospicienti, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 2,00 dal filo di facciata. La distanza fra fabbricati Df non deve comunque essere inferiore a mt. 3,00 misurati in modo radiale tra le pareti del fabbricato. Se non esiste una strada interposta, la distanza tra fabbricati sarà almeno uguale all'altezza massima della fronte del fabbricato più alto, nel rispetto della distanza minima definita dalle presenti norme per ciascun ambito del Piano o tessuto. Se esiste una strada interposta, la distanza fra fabbricati sarà rappresentata dal valore maggiore fra la distanza derivante dall'applicazione delle distanze minime dal ciglio stradale e la distanza calcolata come sopra.
   È ammessa la possibilità di unire o costruire in aderenza fabbricati su fondi confinanti, in conformità a quanto previsto dal Codice civile.

10. Dc - *distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona*: rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro perimetrale del fabbricato ed il più vicino confine di proprietà o al limite di un ambito o tessuto avente destinazione principale differente. È misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete ed il confine di proprietà o il limite dell'area destinata ai diversi ambiti o tessuti, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 2,00.

11. Ds - *distanza degli edifici dalle strade*: rappresenta la distanza minima tra il muro perimetrale del fabbricato ed il ciglio stradale prospiciente, verificata anche per le parti di fabbricato interrate completamente. Essa viene misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite delle aree per infrastrutture della mobilità, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml. 2,00.
    Si definisce ciglio stradale la linea di limite delle sedi viarie esistenti e di progetto, sia veicolari che pedonali, incluse le scarpate, i rilevati, le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili).
    La distanza dalle strade da rispettare deve essere la maggiore tra quella definita dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e quella prevista dalle presenti norme per ciascun ambito del Piano o tessuto.

Art. 10. Indici urbanistici e edilizi

1. It [DTU 3] – *indice di edificabilità territoriale* (mc/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie territoriale.
2. If [DTU 4] – *Indice di edificabilità fondiaria* (mc/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria.
3. Ut – *Indice di utilizzazione territoriale* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale.
4. Uf – *Indice di utilizzazione fondiaria* (mq/mq): esprime il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie fondiaria.
5. Ic [DTU 11] – *Indice di copertura* (%): esprime in metri quadri il rapporto massimo ammissibile percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art. 11. Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.
2. Il Piano delle Regole identifica:
    a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;
    b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

3. Qualora si presenti la necessità di costruire edifici o di organizzare insediamenti con la presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste, ma aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla circolazione veicolare e sulle infrastrutture, sulla domanda dei servizi, sulla dotazione di parcheggi, l'Amministrazione comunale determinerà le destinazioni d'uso assimilabili per analogia.
4. L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto si fonda sulle risultanze degli atti pregressi depositati presso gli uffici comunali. Per gli edifici le cui opere siano iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulta iniziata anteriormente a tale data.
5. L'integrazione degli usi di cui al presente articolo con la destinazione residenziale è subordinata al rispetto delle vigenti norme in materia di tutela ambientale.
6. Ai fini dell'applicazione delle destinazioni d'uso le stesse, definite anche con riferimento alla classificazione delle attività economiche ATECO, vengono suddivise nei gruppi qui di seguito indicati:

Usi residenziali

- Abitazioni e relativi spazi di servizio, nonché spazi ed attrezzature di uso comune.

Usi commerciali

- commercio al dettaglio, come definito dal D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114;
- commercio all'ingrosso, come definito dal D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114;
- esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, come definiti dalla LR 30/2003 e s.m.i.
- centri di telefonia in sede fissa, come definiti dalla LR 6/2006 e s.m.i.;
- distributori di carburante per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia.

Usi terziari

- finanziarie e assicurative;
- immobiliari;
- servizi di informazione e comunicazione (attività editoriali, telecomunicazioni, elaborazione dati, servizi di informatica, produzione cinematografica, televisiva e radiofonica, internet center, ecc.);
- noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese;
- professionali, scientifiche e tecniche~~;~~
- servizi di alloggio (alberghi, pensioni, residence, ostelli, residenze protette e temporanee);
- ambulatoriali e prestazioni sanitarie e assistenziali;

- creative, artistiche e di intrattenimento;
- servizi di istruzione;
- organizzazioni associative;
- palestre e servizi alla persona;
- attività riguardanti lotterie, scommesse, case da gioco;

Usi produttivi

- industrie;
- industrie insalubri;
- artigianato produttivo;
- artigianato di servizio (attività che prevedono l'accesso diretto del pubblico; a titolo indicativo sono comprese: le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ecc.);
- trasporto e magazzinaggio;
- uffici integrati nell'uso produttivo;
- laboratori scientifici di ricerca e centri di analisi, di progettazione, di formazione e istruzione, archivi, mense, infermerie, uffici, esposizioni e vendita diretta dei propri prodotti, qualora siano asserviti all'unità produttiva alla quale sono integrati e nel limite massimo del 30% della sua Slp.

Usi agricoli

Rientrano in questa categoria tutti gli usi indicati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

Servizi

Rientrano in questa categoria i servizi come definiti nella normativa del Piano dei Servizi.

Capo III. Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Art. 12. Strumenti e modalità di attuazione del Piano

1. Al di là dell'*attività edilizia libera,* di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. art. 6, *e* di quella consistente nella *realizzazione di opere pubbliche* - ove trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale - il presente Piano delle Regole si attua mediante modalità attuative dirette e modalità attuative indirette; più precisamente:
   a) *Modalità attuative dirette:*
      - *Permesso di costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)* e *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)* o altro titolo secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
      - *Permesso di costruire convenzionato*, nei casi previsti dall'art. 28-bis del DPR 380/2001, dalla L.R. 12/2005 e dalle presenti norme;
      - *Permesso di costruire* ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura.
   b) *Modalità attuative indirette*:
      - *Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata* comprensivi dei Programmi integrati di intervento (PII) e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.
2. Gli interventi consentiti dal PGT sono attuati in via generale con Permesso di costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), salvo quanto specificatamente disposto dalle norme e dagli elaborati del PGT, nonché dalla legislazione vigente.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre attuabili con modalità indiretta, anche qualora non espressamente prevista dagli elaborati di piano.
4. Gli interventi dovranno essere conformi, oltre che alle disposizioni delle presenti norme, alle norme tecniche del Piano dei Servizi ed alle disposizioni del Regolamento Edilizio e delle altre leggi e Regolamenti vigenti in materia.
5. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per servizi, ove prevista.
6. L'attuazione degli interventi è subordinata a quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 36 comma 2.
7. L'amministrazione comunale richiede il convenzionamento del Permesso di costruire qualora ravvisi e documenti la carenza di opere di urbanizzazione.
8. Il convenzionamento del Permesso di costruire è obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, ricadenti sulle aree individuate nelle tavole del Piano delle Regole con la dicitura "Convenzionamento". I temi che devono essere oggetto della convenzione sono elencati in calce all'articolo del

tessuto in cui i lotti ricadono. Per gli aspetti non specificamente definiti dalla convenzione, si applicano le norme generali d'ambito.

Art. 13. Modifica delle destinazioni d'uso

1. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PGT
2. I mutamenti di destinazione d'uso di edifici o di parti di essi aventi ad oggetto interventi commerciali di media e grande distribuzione sono disciplinati dall'Art. 52.
3. Le modifiche di destinazione d'uso determinanti una variazione del carico insediativo sono disciplinate dalle norme tecniche del Piano dei Servizi.
4. I mutamenti di destinazione d'uso sono, comunque, subordinati al rispetto delle specifiche normative di settore; si citano, a titolo non esaustivo, gli artt. da 70 a 73 della LR 12/2005 per le attrezzature destinate a servizi religiosi, l'art. 98-bis della LR 12/2005 per la localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa, la LR 8/2013 per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico.

Art. 14. Utilizzo dei diritti edificatori e rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Il Piano delle Regole fa sempre salva la Slp esistente alla data di adozione del presente PGT a fronte di ogni categoria di intervento, anche di modifica delle destinazioni d'uso.
2. Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata a suo tempo presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono.
3. Per qualsiasi tipo di intervento, è obbligatorio il rispetto degli indici di edificazione come definiti al TITOLO II, salvo quanto eventualmente previsto in deroga dalla presente normativa e/o dalla legislazione vigente.
4. Per la verifica degli indici di edificazione di pertinenza di un lotto si tiene conto anche degli edifici esistenti.
5. La richiesta di atti abilitativi deve essere accompagnata da una impegnativa volumetrica unilaterale dalla quale risulti l'impegno per l'assunzione del vincolo di asservimento delle aree utilizzate alla costruzione da realizzare, secondo gli indici previsti dalle presenti norme.
6. In caso di frazionamenti l'utilizzo delle aree risultanti, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, è subordinato alla dimostrazione dell'impegnativa volumetrica derivante dall'applicazione dei parametri edilizi vigenti al momento del rilascio dell'atto abilitativo.

Art. 15. Incrementi edificatori ammessi

1. Limitatamente al tessuto recente "a prevalente carattere residenziale" e "urbano misto commerciale e produttivo", è ammesso un incremento edificatorio una tantum nei limiti del 10% della Slp massima ammessa per gli edifici ad uso produttivo e del 10% del volume massimo ammesso per tutti gli altri usi, a fronte di interventi richiesti unicamente per esigenze di adeguamento tecnologico – igienico – sanitario, funzionale e di adeguamento alla legislazione vigente in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro. Tale incremento non è in ogni caso cumulabile ad altri incrementi edificatori previsti dalla presente normativa.
2. Unicamente per gli edifici ad uso produttivo esistenti che hanno raggiunto la saturazione degli indici di edificabilità, è consentito l'incremento una tantum dell'indice Ic massimo ammesso in misura non superiore al 5%, a fronte della comprovata necessità e nel rispetto delle distanze minime.
3. Gli incrementi di cui ai commi precedenti relativi ad edifici ad uso produttivo sono esclusi per le attività che procurano molestie, disturbo e danno alle zone limitrofe.
4. Per gli incrementi edificatori ammessi in specifici ambiti o tessuti si rimanda alla disciplina di cui al TITOLO II.
5. In tutti i casi in cui, ai sensi delle presenti norme, è prevista un incremento rispetto agli indici edificatori massimi ammessi, gli interventi sono comunque sempre subordinati al rispetto dei limiti di altezza (H) e dell'indice di copertura (Ic), come definiti al TITOLO II, salvo quanto previsto al comma 2 e per le aree in cui l'edificazione è limitata dalla presenza di fasce di rispetto inedificabili.

Incrementi per scaglioni di volume

6. Per gli ambiti esclusi dall'applicazione dell'incremento di cui al comma 1, le presenti Norme Tecniche specificano i casi in cui è consentito, per gli interventi di adeguamento tecnologico, igienico – sanitario e funzionale che non comportino la sostituzione edilizia, un incremento "una tantum" del volume degli edifici che:
   - non si configurino come manufatti accessori ai sensi del successivo Art. 18
   - non siano classificati tra i beni culturali e ambientali;
   - non abbiano usufruito di incrementi una tantum dall'adozione del primo PGT;

   gli incrementi dovranno rispettare gli scaglioni della matrice [Sca_1] riportata di seguito:

Scaglioni di Volume (mc)	Aumento MAX %
Sui primi 250 mc	30 %
Sul volume eccedente 250 mc sino a 750 mc	15 %
Sul volume eccedente 750 mc sino a 1.500 mc	8 %
Sul volume eccedente 1.500 mc sino a 2.500 mc	4 %
Sul volume eccedente 2.500 mc sino a 3.500 mc	2 %
oltre 3.500 mc	0%

Tabella 1: matrice [Sca_1]

A condizione che l'intervento consenta di ottenere o mantenere un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, collegamenti orizzontali, frontespizi, etc.) e che sia coerente con le caratteristiche morfo-tipologiche del fabbricato, sono ammesse modifiche della sagoma dell'edificio con incrementi di altezza fino a un massimo del 15% di quella esistente, senza verifica dell'Indice di Copertura IC.

7. La capacità edificatoria derivante dagli incrementi ammessi dal presente articolo non è commerciabile né trasferibile ad altro edificio rispetto a quello che l'ha generata.

Capo IV. Disposizioni generali

Art. 16. Criteri di accessibilità agli insediamenti

1. L'accessibilità di un'area dalla strada pubblica è a carico del proponente, ove non diversamente indicato nelle tavole del Piano delle Regole.
2. Per gli insediamenti che generano un incremento rilevante del flusso di traffico devono essere assicurati i seguenti requisiti indispensabili di localizzazione, di organizzazione degli accessi e di adeguato inserimento delle opere nel territorio:
   a) idoneità della collocazione rispetto alla classificazione, consistenza e livello di servizio della rete viaria esistente;
   b) efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata, anche attraverso opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento;
   c) accesso sulla strada statale n. 36 preferibilmente per mezzo di strade di arroccamento;
   d) adeguata sistemazione paesaggistica degli spazi destinati a parcheggio.
3. I requisiti di accessibilità di cui al precedente comma dovranno essere verificati mediante calcolo dei flussi di traffico sostenuti dal sistema viario interessato dall'insediamento, simulando la situazione prima della realizzazione e dopo, mediante una descrizione metodologica delle modalità analitiche utilizzate.
4. Le verifiche di cui al comma precedente possono essere richieste dall'Amministrazione comunale, qualora ritenuto opportuno.
5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di insediamenti che a seguito delle verifiche di cui al comma 3 risultino attrattori di traffico sono subordinati alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile finalizzati alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali e di compensazione ambientale, ai sensi dell'Art. 69.
6. La localizzazione delle attività commerciali della media e grande distribuzione deve avvenire in aree accessibili dal trasporto pubblico e dalla rete viaria principale.

Art. 17. Parcheggi pertinenziali

1. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica o, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico, devono essere previsti spazi a parcheggio nella quantità stabilita al comma 2. Negli interventi di ampliamento la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio di nuova formazione.
2. Le dotazioni di aree da destinare a parcheggio, ai sensi del comma 1, sono le seguenti:
   a) per gli edifici residenziali, 40% della Slp e comunque uno stallo per ogni unità immobiliare;
   b) per le attività produttive, 15% della Slp;

c) per gli edifici ad uso terziario, 100% della Slp;
d) per gli edifici ad uso terziario destinati a servizi di alloggio, 50% della Slp;
e) per gli edifici ad uso commerciale si rimanda a quanto stabilito all'Art. 56;
f) per gli edifici destinati a servizi sociosanitari, dello sport e della cultura, 100% della Slp.

Nel Tessuto di antica formazione, le dotazioni di cui al presente comma sono ridotte del 50%.

3. Parte delle dotazioni di cui al comma 2 sono da asservire all'uso pubblico mediante sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo, secondo le seguenti quantità minime di parcheggi funzionali e fruibili:
   a) per gli edifici residenziali, 10% della Slp;
   b) per le attività produttive, 6% della Slp;
   c) per gli edifici ad uso terziario, 50% della Slp;
   d) per gli edifici ad uso terziario destinati a servizi di alloggio, 25% della Slp;
   e) per gli edifici ad uso commerciale: 50% delle quantità stabilite all'Art. 56;
   f) per gli edifici destinati a servizi sociosanitari, dello sport e della cultura, 50% della Slp.

   Le quantità indicate nel presente comma devono essere arrotondate per eccesso al fine di garantire un numero adeguato di stalli di uso pubblico funzionali e liberamente fruibili nell'arco delle 24 ore quotidiane.
4. I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi di norma nell'area di pertinenza del fabbricato; nei casi in cui fosse necessario per ragioni di indisponibilità o di inidoneità del terreno potranno essere localizzati all'esterno dell'area di pertinenza.
5. I parcheggi realizzati all'esterno dell'area di pertinenza, in spazi non contigui all'intervento, devono essere accessibili dalla pubblica via e compresi in un raggio di ml. 150 di percorso pedonale dall'area di pertinenza, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale; distanze superiori possono essere autorizzate per giustificate ragioni mediante apposito provvedimento dell'Amministrazione; in ogni caso la loro localizzazione dovrà essere funzionale alla viabilità pubblica ed ai relativi accessi a questa. Per le destinazioni non residenziali, tali parcheggi devono essere asserviti all'edificio a mezzo di atto da trascriversi e registrarsi a cura della proprietà e rendere pubblico da parte dell'A.C., impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa.
6. I parcheggi al servizio degli insediamenti non residenziali devono essere preferibilmente ubicati in adiacenza della rete stradale pubblica e la loro connessione con questa deve essere concordata con l'AC al fine di garantire la funzionalità di esercizio ed evitare ogni possibile causa di ostacolo o pericolo per il pubblico transito.
7. In caso di impossibilità nel reperire gli spazi a parcheggio, è fatta salva la possibilità di ricorso alla monetizzazione.
8. Le superfici destinate a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia interrate.
9. È vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi pertinenziali, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.

Art. 18. Manufatti accessori, tettoie, cabine elettriche e recinzioni

1. Si definiscono *manufatti accessori* le strutture fisse e mobili di servizio, realizzate in soprassuolo o seminterrate, quali: autorimesse private, depositi, case mobili, serre di piccole dimensioni.
2. Si definiscono *rustici* gli edifici originariamente destinati al deposito di attrezzature per l'agricoltura, prodotti e loro derivati oppure costruzioni destinate alla zootecnia e all'attività' avicola.
3. Si definiscono *tettoie* le costruzioni coperte e aperte per almeno il 50% del perimetro.
4. Si definiscono *cabine elettriche* i fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione dell'energia elettrica.
5. La realizzazione o l'installazione dei manufatti accessori, tettoie e cabine elettriche, di cui al presente articolo si configura come "nuova edificazione" ed è ammessa per mezzo di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.
   - 1. È consentita la realizzazione di autorimesse private senza obblighi di verifica dimensionale ai fini del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi, per gli edifici esistenti ad uso prevalentemente residenziale che ne risultino sprovvisti alla data di entrata in vigore della L.122/1989, con le seguenti modalità: Altezza massima di metri 2,60 misurata dal punto più basso del piano di campagna originario o sistemato, se a quota interiore, al punto più alto dell'estradosso della soletta di copertura;
   - Slp non superiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione esistente, con un massimo di 30 mq. per ogni alloggio;
   - Divieto alla realizzazione di box in lamiera o prefabbricati.
   - Df nella stessa proprietà = in adiacenza o, in alternativa, secondo le norme del Codice Civile.
   - Df rispetto ad altre proprietà = minimo metri 5,00 o in adiacenza a fabbricati esistenti sul confine.
   - Dc = non inferiore a metri 1,50.
   - Ds = secondo i parametri previsti dall'ambito di Piano o tessuto, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme..
   - Visibilità non diretta dagli spazi pubblici.
   - Non è ammessa la realizzazione di autorimesse nel Tessuto di antica formazione , negli Ambiti agricoli di fondovalle e nel Tessuto non urbanizzato di monte e di mezzacosta.
6. La realizzazione o l'installazione dei manufatti accessori di cui al comma 1, fatta eccezione per le autorimesse private di cui al comma -, è ammessa con le seguenti modalità:
   - Altezza media di metri 2,40 misurata dal punto più basso del piano di campagna originario all'intradosso della copertura;

- Slp inferiore ad uno dei seguenti parametri e comunque fino ad un massimo di 12 mq: 1/6 della Slp dell'alloggio di cui costituiscono accessorio o 1/10 della superficie di terreno non coperta da costruzioni (superficie fondiaria Sf detratta la superficie coperta Sc);
- Df = secondo le norme del Codice Civile;
- Dc = non inferiore a metri 1,50;
- Ds = secondo i parametri previsti dall'ambito di Piano nel quale è inclusa l'area d'intervento, salvo diversa prescrizione del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
- Visibilità non diretta dagli spazi pubblici;
- non è consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie;
- non sono ammesse porte di collegamento dirette con l'edificio principale.
- La realizzazione di manufatti accessori non è consentita all'interno del Tessuto di antica formazione;
- negli Ambiti agricoli di fondovalle e nel Tessuto non urbanizzato di monte e di mezzacosta devono essere obbligatoriamente collocate in aderenza al fabbricato principale, soluzione che è altresì preferibile anche negli altri contesti del territorio comunale.

7. La realizzazione o l'installazione di tettoie di cui al comma 2 è ammessa con le seguenti modalità:
   - Per le tettoie realizzate in aderenza a fabbricati ad usi residenziale, altezza media non superiore a metri 2,40 misurata dal punto più basso del piano di campagna originario all'intradosso della copertura;
   - Df = secondo le norme del Codice Civile;
   - Dc = non inferiore a metri 1,50;
   - Ds = secondo i parametri previsti dall'ambito di Piano o tessuto, salvo diversa prescrizione del Codice della Strada e del relativo Regolamento;
   - Visibilità non diretta dagli spazi pubblici.
8. Le distanze delle tettoie sono misurate a partire dal filo più esterno della tettoia; le tettoie con profondità non superiore a metri 2,00 non sono computate ai fini delle distanze, salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile. Le cabine elettriche non sono assoggettate ai vincoli di distanza previsti dal piano, ma solo a quelli previsti dalla legislazione vigente e sono consentite anche nelle fasce di rispetto stradale.

   Esse dovranno essere realizzate, preferibilmente, all'interno dei fabbricati oppure completamente interrati con sovrastante strato di terra di spessore minimo di cm. 30 e manto erboso.

   Le cabine dovranno essere demolite all'atto della definitiva disattivazione.

9. Su tutto il territorio comunale non si possono realizzare recinzioni sino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale.

Art. 19. Linee elettriche e telefoniche

1. La collocazione di linee elettriche e telefoniche e delle loro pertinenze è possibile su tutto il territorio comunale con l'osservanza delle vigenti leggi in materia e non è soggetta a titolo abilitativo.
2. In via prioritaria, dovrà essere prevista la posa entro condutture completamente interrate. Ove ciò non sia possibile, le linee fuori terra devono avere riguardo delle caratteristiche ambientali del territorio attraversato e devono essere realizzate in modo tale da contenere al massimo le alterazioni conseguenti.

TITOLO II. CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I. Classificazione del territorio comunale

Art. 20. Ambiti territoriali omogenei

1. Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei:
   - *Tessuto consolidato*: individua i nuclei di antica formazione e l'insieme delle parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione di suoli, l'attuazione dei servizi, comprendendo in essi le aree libere intercluse e di completamento;
   - *Aree e insediamenti destinati all'agricoltura*, individuati ai sensi dell'art. 15, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e della D.G.R. n. 8/8059 del 19 settembre 2008;
   - *Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica*;
   - *Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica*;
   - *Aree disciplinate dagli altri atti del PGT*, relative: alle aree per servizi disciplinate dal Piano dei Servizi e alle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano.
   - *Elementi strutturanti il territorio* costituiti dalle infrastrutture della mobilità, dalle aree complementari alla viabilità e dagli elementi idrici.
2. Gli ambiti territoriali omogenei, di cui al comma precedente, sono riportati nella Tavola R.03.

Art. 21. Ambiti del tessuto consolidato

1. Il tessuto consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
   a) *Tessuto edilizio di antica formazione*;
   b) *Tessuto urbano di recente formazione*, al cui interno sono riconosciuti differenti tessuti edilizi e urbani in ragione della fase storica di sviluppo, delle caratteristiche morfologiche e delle destinazioni funzionali prevalenti.
2. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti, al risparmio energetico e alla riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio.

Capo II. Tessuto consolidato. Tessuto di antica formazione

Art. 22. Ambiti del Tessuto di antica formazione

1. Il tessuto di antica formazione comprende:
   a) i crotti;
   b) i nuclei urbani di antica formazione;
   c) i nuclei extra-urbani di interesse culturale e ambientale;
2. Gli interventi edilizi, ai sensi del presente Piano e in conformità con quanto disposto dalla LR 18/2019, devono perseguire la migliore utilizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, senza trascurare le esigenze di riqualificazione ambientale.
   Gli interventi edilizi debbono, pertanto:
   - attuare le indispensabili opere di consolidamento strutturale e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici;
   - rispettare o ripristinare, ove possibile, le caratteristiche formali e tipologiche originarie;
   - salvaguardare e valorizzare le peculiarità storiche, artistiche e tipologiche degli edifici.
   - attenersi alle indicazioni contenute nello studio specifico relativo al rischio archeologico;
3. Gli ambiti del Ambiti del Tessuto di antica formazione sono equiparati alle Zone A ai sensi dell'art. 2 del DI 1444/1968;
4. All'interno del Tessuto di antica formazione tutti gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 23. Ambito dei crotti

6. *Definizione e finalità*

Parti urbane caratterizzate dalla presenza di edifici tipici della tradizione locale, e relative pertinenze, che si distinguono per la tipologia edilizia e i materiali costruttivi, legati all'originaria funzione dei fabbricati consistente nella conservazione di prodotti alimentari.

7. *Indici e limiti di edificabilità*

È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi esistenti.

8. *Destinazioni d'uso*
   a) Destinazioni d'uso principali: attività commerciali al dettaglio; esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande; usi terziari per attività creative, artistiche e di intrattenimento; conservazione e manutenzione dei prodotti alimentari.

b) Destinazioni d'uso non ammesse: usi residenziali, commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita; commercio all'ingrosso; attività terziarie fatta eccezione per quelle elencate nelle destinazioni d'uso principali; usi produttivi.

9. *Modalità di intervento*

Non sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo e con modifica della pendenza della falda di copertura;
- la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- l'ampliamento del volume esistente;
- la nuova edificazione;
- la ristrutturazione urbanistica;
- il ricorso agli incrementi volumetrici previsti dalla presente normativa.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati a permesso di costruire convenzionato: l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative.

Art. 24. Nuclei urbani di antica formazione

1. *Definizione e finalità*

Parti urbane che presentano agglomerati edilizi compatti e di antica formazione con carattere storico, culturale e ambientale.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

Si rimanda ai contenuti delle norme tecniche di attuazione del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.

3. *Destinazioni d'uso*

Si rimanda ai contenuti delle norme tecniche di attuazione del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.

4. *Modalità di intervento*

Si rimanda ai contenuti delle norme tecniche di attuazione del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.

Gli interventi ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione sono sempre soggetti a permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici;

l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative.
Non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti accessori, salvo le autorimesse private, che sono ammesse al piano terra degli edifici o interrate.

Art. 25. Nuclei extra-urbani di interesse culturale e ambientale

1. *Definizione e finalità*

Agglomerati edilizi di antica formazione, che si trovano distanti dai nuclei storici principali e che conservano i caratteri edilizi e tipologici dell'insediamento originario.

2. *Destinazioni d'uso*

Destinazioni d'uso non ammesse: commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, industrie, industrie insalubri, usi residenziali diversi da quelli turistici e temporanei.
Salvo quanto specificato al presente comma, si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Documento "*Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione*", approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999 e dello "*Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione*", approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004, lettera E), relativamente alla voce "Modifica delle destinazioni d'uso".
Le prescrizioni generali di cui allo Studio del 2004 si intendono estese anche ai nuclei che non sono oggetto dello stesso.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Si rimanda ai contenuti delle norme tecniche di attuazione e dalle schedature dei singoli fabbricati del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione"* e dello *"Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione"*.
Nei nuclei che non sono oggetto degli studi particolareggiati di cui sopra, è consentito un ampliamento "una tantum" del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. *6 - matrice [Sca_1]*. Per gli interventi di sostituzione e/o di ampliamento i fabbricati dovranno osservare rispetto al ciglio stradale gli allineamenti che verranno precisati dall'Amministrazione Comunale in armonia con gli altri fabbricati già esistenti; la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

4. *Modalità di intervento*

Si rimanda alle norme tecniche di attuazione del Documento "*Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione*" e dello "*Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione*", lettera E).

Le prescrizioni generali di cui agli studi particolareggiati si intendono estese anche ai nuclei che non sono oggetto dello stesso, salvo il divieto agli interventi di nuova edificazione. Per gli edifici ricadenti in tali nuclei gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono ammessi mediante permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici; l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative.
Non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti accessori, salvo le autorimesse private, che sono ammesse al piano terra degli edifici o interrate.

Art. 26. Forme di incentivazione

1. A fronte di interventi su fabbricati compresi nel Tessuto di antica formazione che non si configurino come sostituzione edilizia, l'Amministrazione comunale apporta una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizioni ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Capo III. Tessuto consolidato. Tessuto urbano di recente formazione

Art. 27. Classificazione del Tessuto urbano di recente formazione

1. *Definizione e finalità*

Il tessuto urbano di recente formazione comprende:

a) *il tessuto a prevalente carattere residenziale;*
b) *il tessuto misto;*
c) *il tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo.*

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale, alla valorizzazione delle attività economiche esistenti e all'insediamento di nuove attività, ove compatibili con le funzioni presenti all'intorno.

La definizione e la disciplina dei diversi tessuti è contenuta negli articoli successivi.

Art. 28. Tessuto a prevalente carattere residenziale

1. *Definizione e finalità*

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano a prevalente carattere residenziale i seguenti ambiti, classificati in base alle differenti caratteristiche morfologiche:

a) Tessuto residenziale tradizionale;
b) Tessuto residenziale con disegno unitario;
c) Tessuto residenziale con disegno aperto;
d) Tessuto residenziale in ambito extraurbano.
e) Agglomerati edilizi con tipologia rurale

Ai sensi dell'art. 2 del DI 1444/1968 sono equiparati alle zone B i tessuti di cui ai successivi Art. 29 - Tessuto residenziale tradizionale, Art. 30 - Tessuto residenziale con disegno unitario e Art. 33 - Agglomerati edilizi con tipologia rurale.

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla salvaguardia degli elementi di interesse dal punto di vista culturale, tipologico ed ambientale e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti. Intende inoltre favorire la diffusione di attività economiche e di servizio integrate con gli usi residenziali.

2. *Destinazioni d'uso*

a) Destinazioni d'uso principali: usi residenziali; commercio al dettaglio; esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande;
b) Destinazioni d'uso non ammesse: commercio al dettaglio delle medie strutture di vendita di grado superiore MS2 e delle grandi strutture di vendita; commercio all'ingrosso; usi produttivi, salvo l'artigianato di servizio; usi agricoli, ad eccezione di

quelli agrituristici e delle piccole attività tradizionali compatibili con la residenza (aziende enologiche, per la lavorazione e conservazione dei prodotti caseari, ecc.).

Art. 29. Tessuto residenziale tradizionale

1. *Definizione e finalità*

Parte del tessuto urbano costruita successivamente alla prima levatura IGM che, sebbene non si distingua per un elevato pregio architettonico, è testimonianza delle fasi di sviluppo edilizio residenziale di Prata a partire dall'asse di via Roma.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

If max = 1,60 mc/mq
H max = 11,00 m
Ic max = 25% della Sf
Df = 10,00 m;
Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati Df.
Ds = 5,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme; l'Amministrazione Comunale può precisare distanze diverse al fine di creare una maggiore armonia con gli altri fabbricati già esistenti.

3. *Modalità di intervento*

Non sono consentiti, salvo ricorso a Piano di Recupero, sempre ammesso anche quando non espressamente previsto dal Piano:

- la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo.

Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche originarie del fabbricato.
In tal senso, gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 30. Tessuto residenziale con disegno unitario

1. *Definizione e finalità*

Tessuto residenziale derivante da lottizzazione edilizia in cui è riconoscibile un impianto omogeneo e caratteristiche edilizie simili, frutto di un progetto unitario, che il Piano delle Regole mira a conservare.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

If max = nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi del progetto originario

H max = nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi del progetto originario
Ic max = nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi del progetto originario
Svp min = 50% della Sf
Df = 10,00 m
Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati Df;
Ds = 5,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme.

3. *Modalità di intervento*

Non sono consentiti:

- il recupero dei sottotetti con sopralzo della linea di gronda e di colmo o con modifica della pendenza della falda di copertura;
- il ricorso agli incrementi volumetrici previsti dalla presente normativa, qualora modifichino la sagoma dell'edificio.

Gli interventi sugli edifici esistenti, la nuova edificazione nei lotti liberi esistenti alla data di adozione del PGT e la sostituzione edilizia sono ammessi unicamente nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi del progetto originario e con uguali materiali e finiture degli edifici esistenti appartenenti allo stesso ambito.

Gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

4. *Prescrizioni speciali*

La Tavola R.02 – "Carta condivisa del Paesaggio" individua come emergenze ai sensi dell'Art. 65, le case Edison a firma dell'architetto Giò Ponti, per le quali gli interventi dovranno attenersi alle tecniche del restauro, con particolare attenzione a preservarne il più possibile l'aspetto originale e unitario.

Art. 31. Tessuto residenziale con disegno aperto

1. *Definizione e finalità*

Tessuto caratterizzato da tipologie edilizie di media e bassa densità, con edifici residenziali isolati, di tipo a blocco mono o plurifamiliare, collocati prevalentemente al centro del lotto. Fanno parte del tessuto aperto anche i lotti interclusi e quelli di completamento lungo i margini urbani.

Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità:

- mantenere la qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico e ambientale;
- definire una migliore relazione tra i nuovi insediamenti e gli spazi pubblici prospicienti, da una parte, e il territorio extraurbano, dall'altra.

- favorire la diffusione di attività commerciali di vicinato.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

If max = 1,00 mc/mq

H max = 10,50 m

Ic max = 25% della Sf

Svp min = 40% della Sf

Df = 10,00 m

Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati Df;

Ds = 5,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme;

3. *Modalità di intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

L'Amministrazione comunale può richiedere che nelle aree di completamento edilizio l'atto abilitativo sia subordinato a impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile finalizzata alla cessione delle aree per la nuova viabilità pubblica prevista dal Piano e/o alla realizzazione delle aree a parcheggio da asservire all'uso pubblico ai sensi dell'Art. 17 secondo un progetto unitario.

4. *Prescrizioni particolari*

Gli interventi di nuova edificazione che interessano l'area contrassegnata nelle tavole del Piano delle Regole con la simbologia grafica "linea di arretramento dell'edificazione" devono essere realizzati nel rispetto del limite di arretramento rispetto ai confini della proprietà.

5. *Interventi soggetti a convenzionamento*

In conformità a quanto previsto dall'Art. 12, la tabella che segue elenca gli ambiti per i quali il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione e i temi minimi che la medesima è chiamata a disciplinare.

Codice	Nome	Temi minimi della convenzione
CR1	Via Macolini	Cessione area per allargamento della sede stradale e corretto smaltimento delle acque meteoriche
CR2	Via Giampredaglia	Cessione area per allargamento della sede stradale

Art. 32. Tessuto residenziale in ambito extra-urbano

1. *Definizione e finalità*

Agglomerati edilizi di recente formazione a prevalente destinazione residenziale, con tipologia a bassa densità, distanti dagli insediamenti abitati principali.
Il Piano delle Regole intende far fronte alle esigenze di adeguamento degli edifici esistenti e a quelle di completamento, compatibilmente con l'esigenza di migliorare il disegno del margine edificato verso il territorio agricolo.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

If max = 0,80 mc/mq
H max = 7,50 m
Ic max = 20% della Sf
Svp min = 60% della Sf
Df = 10,00 m
Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati Df;
Ds = 5,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme;

3. *Modalità di intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

4. *Interventi soggetti a convenzionamento*

In conformità a quanto previsto dall'Art. 12, la tabella che segue elenca gli ambiti per i quali il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione e i temi minimi che la medesima è chiamata a disciplinare.

Codice	Nome	Temi minimi della convenzione
CR4	Vicolo delle Prese	Potenziamento della viabilità d'accesso; salvaguardia realizzabilità dell'infrastruttura "Green Connector"

Art. 33. Agglomerati edilizi con tipologia rurale

1. *Definizione e finalità*

Parti urbane con presenza di agglomerati edilizi con tipologia e materiali tipici della tradizione locale che, sebbene non presentino particolare valore architettonico, contribuiscono a caratterizzare il tessuto urbano.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

È consentito l'ampliamento "una tantum" del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. 6 – matrice [Sca_1].

3. *Modalità di intervento*

Non sono consentiti:

- la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- la nuova edificazione;
- la ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono subordinati a permesso di costruire convenzionato; l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative.

In tal senso, gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

4. *Forme di incentivazione*

A fronte di interventi di ristrutturazione edilizia, l'Amministrazione comunale apporta una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizionali ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Art. 34. Tessuto misto

1. *Definizione e finalità*

Il Tessuto misto è costituito da parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di funzioni diverse, quali usi commerciali, produttivi e residenziali, spesso all'interno della stessa pertinenza. Il Piano delle Regole persegue il mantenimento e la valorizzazione del "mix funzionale", compatibilmente con le funzioni residenziali esistenti e con il contesto ambientale.

2. *Destinazioni d'uso*

a) Destinazioni d'uso principali: usi residenziali in misura non superiore al 30% della Slp totale dell'intervento, usi commerciali, usi produttivi, usi terziari;
b) Destinazioni d'uso non ammesse: commercio al dettaglio delle grandi strutture di vendita, attività e industrie insalubri.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Uf max = 1,00 mq/mq
H max = 10,50 m
Ic max = 40% della Sf
Svp min = 25% della Sf
Df = 10,00 m
Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati Df;
Ds = 5,00 m.

4. *Modalità di intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.

5. *Edifici residenziali nel tessuto misto*

L'elaborato R.03 identifica con apposita simbologia gli edifici situati nel tessuto misto con destinazione esclusivamente residenziale per i quali volumi già esistenti e quelli derivanti dall'incrementi di cui all'art. 15 comma 1, non sono vincolati alle restrizioni stabilite al precedente comma 2 per le destinazioni residenziali.

Art. 35. Tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo

1. *Definizione e finalità*

Parti di territorio comunale sulle quali insistono attività commerciali, anche di media distribuzione, attività terziarie, attività industriali e laboratori artigianali.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- mantenimento delle attività esistenti;
- sviluppo e migliore organizzazione delle parti costruite, in rapporto agli spazi pubblici, al sistema della mobilità e dei parcheggi, al territorio agricolo;
- riconversione funzionale a fronte della eventuale dismissione delle attività.

2. *Destinazioni d'uso*

a) Destinazioni d'uso principali: usi commerciali; usi produttivi; usi terziari.
b) Destinazioni d'uso non ammesse: grandi strutture di vendita, usi residenziali fatta eccezione per gli alloggi del custode con Slp non superiore al 40% di quella aziendale fino ad un massimo di 120 mq.

Nuove destinazioni residenziali sono subordinate alla presentazione al Comune di un atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del titolare sui registri della proprietà immobiliare, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività.

Le industrie insalubri di seconda classe sono ammesse previo accertamento di compatibilità a norma del TULLSS n. 1265/34.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Uf max = 1,00 mq/mq
H max = 10,50 m
Ic max = 60% della Sf
Ivp min = 10% della Sf
Df = 10,00 m

Dc = 5,00 m; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza tra fabbricati *Df*.
Ds = 5,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme.

4. *Modalità di intervento*

Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio previsti dalla legislazione vigente.
Gli interventi di nuova edificazione sono sempre subordinati al convenzionamento del Permesso di costruire.
I seguenti interventi sono subordinati alla realizzazione di opere di compensazione ambientale, ai sensi dell'Art. 69:

- demolizione e ricostruzione totale;
- ampliamento con aumento della Slp esistente superiore al 50%;
- nuova edificazione.

5. *Prescrizioni particolari*

Gli interventi di ampliamento che interessano l'area contrassegnata nelle tavole del Piano delle Regole con la simbologia grafica "linea di arretramento dell'edificazione" devono essere realizzati nel rispetto del limite di arretramento rispetto ai confini della proprietà.

6. *Aree per lavorazioni all'aperto*

L'elaborato R.03 individua con apposito simbolo suoli già consumati che, in ragione della presenza di vincoli o di condizioni particolari, non devono incrementare l'attuale superficie coperta. Sono ammesse lavorazioni all'aperto a condizione che non implichino aumento delle superfici impermeabilizzate e che vengano realizzate a corredo le necessarie opere di mitigazione e compensazione.

7. *Interventi soggetti a convenzionamento*

In conformità a quanto previsto dall'Art. 12, la tabella che segue elenca gli ambiti per i quali il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione e i temi minimi che la medesima è chiamata a disciplinare.

Codice	Nome	Temi minimi della convenzione
CP1	Via Edison Volta	Definizione delle destinazioni d'uso ammesse in relazione agli impatti sulle residenze circostanti; redazione studi preliminari sulle diverse componenti ambientali (rumori, polveri, odori, ecc.) per valutare la compatibilità con il contesto e determinare le necessarie misure di mitigazione e compensazione; Predisposizione di uno Studio Planivolumetrico unitario, eventualmente attuabile in tempi differiti secondo stralci funzionali, che definisca l'assetto architettonico, viabilistico, paesaggistico e ambientale; limitazione dell'altezza Hmax a 9,00 m; allargamento della via Edisonvolta in misura adeguata alla realizzazione di un marciapiede conforme alla normativa su entrambe i lati dell'infrastruttura.

Codice	Nome	Temi minimi della convenzione
CP2	Deposito inerti Via Nazionale	L'area è soggetta a diversi vincoli, tra cui quelli relativi al conoide Cp del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), disciplinati dall'articolo 8.2 delle Norme Tecniche Geologiche. In ottemperanza alle normative geologiche e sovraordinate, qualsiasi titolo abilitativo dovrà essere preceduto dalla stipula di una convenzione che imponga all'azienda la realizzazione di un piano completo di riqualificazione paesaggistica e ambientale. Tale piano dovrà includere l'eliminazione di tutte le strutture incongrue, la riqualificazione dei suoli e la creazione di fasce di siepi plurispecifiche autoctone e multifunzionali, con alberi e arbusti di diversa altezza. Lo studio deve tenere conto delle principali visuali dinamiche, in particolare la ferrovia Colico-Chiavenna e la SS36.
CP3	Lavorazione marmi via Nazionale	Completamento del lotto in coerenza con le precedenti convenzioni; allineamento e inserimento paesaggistico dei manufatti rispetto alla SS36 e rispetto della fascia di arretramento indicata sugli elaborati.
CP4	Vicolo delle Prese	Completamento del lotto in coerenza con le precedenti convenzioni; allineamento e inserimento paesaggistico dei manufatti rispetto alla SS36.
CP5	Ex benzinaio via Nazionale	Salvaguardia della percezione dalla SS36 e definizione della destinazione dell'area, privilegiando il convenzionamento di usi di interesse collettivo.
CP6	Via Campo Fiera	Cessione area per allargamento dell'incrocio tra via Campo Fiera e la SS36 e della via Campo Fiera. Opere di mitigazione paesaggistica.

Capo IV. Aree e insediamenti destinati all'agricoltura

Art. 36. Ambito agricolo di fondovalle

1. *Definizione e finalità*

Sono aree destinate ad usi agricoli e finalizzate, pertanto, al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal Piano delle Regole attività di interesse fondamentale per la tutela e la valorizzazione del territorio.

2. *Destinazioni d'uso*

Sono ammessi unicamente gli usi agricoli di cui alla l.r. 12/2005 art. 59 e successive modifiche e integrazioni, nonché gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con essi dalle disposizioni vigenti in materia.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, fatta eccezione per i manufatti accessori come definiti all'Art. 18, non classificati tra i beni culturali e ambientali e per i quali risulta dismesso da almeno cinque anni l'uso legato all'attività agricola, sono ammesse modifiche di destinazioni d'uso con i seguenti limiti:

- per edifici realizzati prima del 1967: sono ammessi unicamente gli usi residenziali temporanei, i servizi di alloggio, l'artigianato di servizio connesso con l'attività agricola; sono vietati gli usi residenziali non temporanei, gli usi commerciali, gli usi produttivi e gli usi terziari eccetto quelli ammessi;
- per edifici realizzati dopo il 1967: sono ammessi unicamente i servizi di alloggio, l'artigianato di servizio connesso con l'attività agricola; sono vietati gli usi residenziali compresi quelli temporanei (salvo la residenza del proprietario dell'immobile o del titolare delle attività ammessa, purché con Slp non sia superiore al 50% di quella del fabbricato, fino ad un massimo di 120 mq), gli usi commerciali, gli usi produttivi e gli usi terziari eccetto quelli ammessi;

La cessazione dell'attività agricola da almeno cinque anni è dimostrata per mezzo di autocertificazione firmata dal proprietario dell'immobile.

Nella Tavola R.03 sono individuate le *Aree produttive in ambito agricolo*. Per gli edifici ricadenti in tali aree sono ammessi unicamente gli usi produttivi e agricoli.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

If max = ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 59

H max = 8,50 m

Df = 12,00 m

Dc = 6,00 m

Ds = 20,00 m
Per le attrezzature e le infrastrutture produttive:
H max = 7,00 m
Ic max = ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., art. 59
Df = 12,00 m
Dc = 6,00 m
Ds = 20,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme;
La costruzione di serre stagionali in derivati plastici, prive di pavimentazione e di struttura con fondazioni continue e con altezza media non superiore a m 2,50, non è soggetta al rispetto degli indici edificatori di cui sopra, fatta eccezione per l'Ic.

Per le costruzioni per l'allevamento di animali:
Df = 30,00 m
Dc = 15,00 m;
Ds = 20,00 m, salvo maggiore distanza definita per la categoria della strada all'Art. 60 delle presenti norme;
In caso di realizzazione di nuove stalle e allevamenti di animali deve essere rispettata la distanza minima di metri 100 dal confine dell'ambito omogeneo.

In caso il degrado dell'edificio non consenta di determinare il volume esistente, si tiene conto del sedime esistente e si considera un edificio di due piani, con altezza di interpiano pari a metri 3, con tetto a doppia falda con pendenza del 45%.
Non è consentito il ricorso ad ulteriori incrementi edificatori previsti dalle presenti norme.

4. *Modalità di intervento*

Si rimanda a quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., Titolo III.
La definizione di criteri di attuazione specifici per gli interventi ricadenti in Ambito agricolo di fondovalle è demandata alla redazione di uno studio di dettaglio dei manufatti ricadenti nell'ambito in oggetto.
Fino alla redazione dello studio di dettaglio, sugli edifici realizzati prima del 1967 sono ammessi unicamente gli interventi fino al risanamento conservativo; l'approvazione di un Piano di Recupero che dettagli le caratteristiche morfo-tipologiche degli immobili o dei comparti edilizi, i fabbisogni di dotazioni territoriali e le modalità d'intervento è equiparata allo studio di dettaglio e dà accesso ad interventi sino a quelli di cui al punto successivo.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT realizzati dopo il 1967 è ammesso l'ampliamento "una tantum" del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. 6 - matrice [Sca_1].

La nuova edificazione è ammessa per terreni contigui ad uso agricolo di proprietà di almeno 10.000 mq. Su aree di superficie inferiore potranno essere assentiti solamente interventi per la realizzazione, da parte di imprenditori agricoli, di manufatti accessori, come definiti all'Art. 18, con Slp non superiore a mq. 20. L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente in continuità con il *Tessuto consolidato* o con agglomerati rurali già esistenti.
Sono altresì ammessi ampliamenti "una tantum" di strutture agricole esistenti alla data di approvazione del PGT del 15% della Slp aziendale fino ad un massimo di 100 mq
La presentazione del Permesso di Costruire da parte dell'imprenditore agricolo per l'insediamento o l'ampliamento di strutture aziendali è condizionata dalla presentazione di un Piano Aziendale che delinei le dinamiche di medio-lungo periodo.
Gli interventi ammessi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Non sono ammessi ampliamenti dei fabbricati ricadenti nelle *Aree produttive in ambito agricolo,* indicati nelle tavole del Piano delle Regole.
Nell'*Ambito agricolo di fondovalle* sono vietati:

- la soppressione delle strade poderali pubbliche o private.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;
- l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria, salvo autorizzazione degli organi competenti, la sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, privilegiando quelle caratteristiche della zona;
- interventi modificativi del regime delle acque ad accezione di quelle occorrenti per il ripristino del sistema idrologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo debitamente autorizzate dalle Autorità preposte;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, ad eccezione delle pavimentazioni delle aree adiacenti alle attrezzature e infrastrutture aziendali solo nella misura strettamente necessaria per l'esecuzione delle attività lavorative; è altresì ammessa anche per gli edifici con altra destinazione, la pavimentazione di un camminamento sul perimetro esterno del fabbricato avente profondità non superiore a 1 m e la realizzazione di un'area pavimentata di superficie non superiore a 20 mq.
- discariche e depositi estranei all'attività agricola, salvo le attività esistenti alla data di approvazione del PGT;
- impianti di smaltimento e di trattamento dei rifiuti, salvo le attività esistenti autorizzate alla data di approvazione del PGT

Sono incentivati gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate.

5. *Forme di incentivazione*

A fronte degli interventi ammessi, rivolti unicamente agli edifici tipici della tradizione locale, realizzati secondo le modalità che verranno indicate nel Regolamento Edilizio comunale, l'Amministrazione comunale può apportare una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizionali ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento. Tali interventi sono subordinati al convenzionamento del Permesso di costruire.

Capo V. Aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica

Art. 37. Disciplina generale

1. *Definizione e finalità*

Le aree di valorizzazione e riqualificazione paesistico-ambientale ed ecologica comprendono:

a) il territorio non urbanizzato di monte e di mezzacosta;
b) il Sito di interesse comunitario (SIC) del Piano di Chiavenna;
c) le aree con coltura a vigneto;
d) le aree verdi private con funzione di filtro ambientale.

per i quali il Piano delle Regole persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione.

2. *Prescrizioni particolari*

Per i beni culturali, ambientali e di valore paesistico soggetti a vincolo si rimanda alla legislazione vigente e alla normativa di livello sovracomunale.

Art. 38. Territorio non urbanizzato di monte e di mezzacosta

1. *Definizione e finalità*

Parte del territorio comunale posta al di sopra della linea di fondovalle, caratterizzata da un paesaggio di elevato valore ambientale e paesistico, con estese superfici a bosco.
Il Piano delle Regole intende valorizzare tale territorio, consentendone la fruizione, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

2. *Destinazioni d'uso*

- Destinazioni d'uso principali: usi residenziali temporanei, servizi di alloggio, usi agricoli.
- Destinazioni d'uso non ammesse: usi residenziali che non siano di tipo temporaneo, usi commerciali, usi terziari fatta eccezione per i servizi di alloggio, usi produttivi.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT ed il cui uso agricolo risulta dismesso da almeno cinque anni è ammesso l'ampliamento "una tantum" del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. 6 - matrice [Sca_1].
In caso il degrado dell'edificio non consenta di determinare il volume esistente, si tiene conto del sedime esistente e si considera un edificio di due piani, con altezza di interpiano pari a metri 3, con tetto a doppia falda con pendenza del 45%.

4. *Modalità di intervento*

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, anche qualora non rilevati nella cartografia di Piano, non classificati tra i beni culturali e ambientali ed il cui uso agricolo risulta dismesso da almeno cinque anni, sono ammessi:

- le modifiche di destinazione d'uso verso gli usi ammessi;
- gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali tipici dei luoghi;
- gli interventi di ampliamento, nei limiti di cui al comma 3.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi a condizione che l'intervento consenta di ottenere o mantenere un ordinato allineamento degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, collegamenti orizzontali, frontespizi, etc.).
Gli interventi ammessi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio..
Sono vietati:

- le nuove edificazioni;
- Interventi in contrasto con quanto stabilito dal PIF della CM Valchiavenna;
- il dissodamento;
- l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, aperture di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di massi, ghiaia, sabbia;
- interventi che alterino il regime delle acque;
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale, ad eccezione della pavimentazione di un camminamento sul perimetro esterno degli edifici avente profondità non superiore a 1 m e la realizzazione di un piazzale pavimentato di superficie non superiore a 20 mq;
- discariche e depositi estranei all'attività agricola;

Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti.
Sono ammesse limitate captazioni di acque per acquedotti per l'utilizzo di energia elettrica a scopi comunali, con l'obbligo del ripristino integrale delle condizioni del suolo; è vietata ogni altra opera di captazione di acque o comunque ogni intervento che pregiudichi sotto il profilo

paesaggistico e igienico-sanitario, l'aspetto, la portata e l'assetto idrico dei corsi e degli specchi d'acqua.

5. *Forme di incentivazione*

A fronte di interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti unicamente agli edifici tipici della tradizione locale, realizzati secondo le modalità che verranno indicate nel Regolamento Edilizio comunale, l'Amministrazione comunale può apportare una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizionali ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento. Tali interventi sono subordinati al convenzionamento del Permesso di costruire.

6. *Prescrizioni particolari*

Sull'edificio denominato "Pra Baffone" sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia atti a garantire l'esercizio della funzione di rifugio di montagna.

Art. 39. Natura 2000 - Zona speciale di conservazione (ZSC) del Piano di Chiavenna

1. Per quanto attiene ai siti, si rimanda alla disciplina paesistica ed ecologica prevista dai Piani/Misure di Conservazione della ZSC IT2040041 Piano di Chiavenna. Dovranno essere garantiti il rispetto delle Norme e i Regolamenti previsti dai Piani di Gestione dei Siti della Rete Natura 2000 approvati o che verranno in seguito approvati, nonché le prescrizioni indicate dagli Enti gestori.
2. Gli interventi eventualmente realizzati nell'ambito dei nodi della Rete Ecologica dovranno garantire la conservazione e tutela degli habitat e delle specie di interesse comunitario; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla tutela degli habitat di piccola estensione e/o puntiformi, quali ad esempio quelli di torbiera o formazioni ripariali. La disciplina di Rete Natura 2000, in particolare, si applica anche a piani/progetti situati al di fuori del sito ma che potrebbero avere un effetto significativo su di esso, indipendentemente dalla loro distanza dal sito in questione.
3. Al fine della tutela dell'avifauna, tutte le nuove linee elettriche ad alta o media tensione, che non siano interrate, dovranno prevedere apposite misure di mitigazione (es. guaine di protezione dall'elettrocuzione, spirali contro gli impatti lungo i cavi, uso di elicord, ecc.). È inoltre vietato installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto;
4. I siti della Rete Natura 2000 si configurano come Nodi della Rete Ecologica, trattata al Capo V della normativa del Piano dei Servizi.
5. All'interno del Sito, gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 40. Aree con coltura a vigneto

1. *Definizione e finalità*

Tali zone comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla sistemazione "a terrazze" per la coltivazione della vite; in coerenza con quanto disposto dall'art. 17 delle Nda del PTCP, gli interventi previsti dal Piano delle Regole hanno l'obiettivo di mantenere in sito tale coltura e di ottenere una manutenzione a difesa delle zone più franose.

2. *Destinazioni d'uso*

a) Destinazioni d'uso principali: usi residenziali temporanei, servizi di alloggio, usi agricoli.
b) Destinazioni d'uso non ammesse: commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, industrie, industrie insalubri, usi residenziali diversi da quelli turistici e temporanei, usi terziari fatta eccezione per i servizi di alloggio.

3. *Indici e limiti di edificabilità*

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, sono ammessi incrementi del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. 6 - matrice [Sca_1].

4. *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto della tipologia edilizia e dei materiali tipici dei luoghi;
- opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti.

Sono vietati:

- le nuove edificazioni;
- la riduzione della superficie coltivata a vite;
- la sostituzione della vite con altre colture;
- il dissodamento.

L'immissione di acque bianche e/o nere nel sottosuolo deve essere opportunamente disciplinata; ogni intervento edilizio che comporti una modifica allo stato attuale dei servizi igienici potrà essere consentito solo in presenza di un progetto di smaltimento delle acque superficiali che non modifichi le caratteristiche di stabilità dei terreni e dei manufatti circostanti e che dia garanzie in termini di qualità delle acque reflue.

All'interno dell'ambito gli interventi che alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici sono comunque soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 41. Varchi paesistico-ambientali

1. Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano le aree costituenti i varchi paesistico-ambientali di livello provinciale di cui all'art. 12 delle Norme di attuazione del PTCP come aree, generalmente disposte parallelamente e trasversalmente alle strade e alle ferrovie, volte a salvaguardare la percezione del territorio agro-pastorale o naturale.
2. In tali aree è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere. È sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, nonché l'utilizzazione per parchi pubblici o privati di interesse pubblico, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.
3. Per gli interventi su edifici ricadenti nei varchi paesistico ambientali non più funzionali alle attività agricole (art. 10 comma 4a lr 12/2005) oppure adibiti alla residenza dell'imprenditore agricolo (art. 59 comma 1 lr 12/2005), sono consentiti incrementi "una tantum" del volume esistente alle condizioni e nei limiti indicati all'Art. 15 c. 6 - matrice [Sca_1].
4. Per le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile sono ammessi incrementi fino al 30% del volume esistente alla data di approvazione del PGT, a condizione che non incrementino il fronte visibile dall'infrastruttura rispetto alla quale è disposto il varco.

Art. 42. Aree di naturalità fluviale

1. Gli elaborati grafici del PGT individuano con apposito segno grafico le aree di naturalità fluviale di carattere provinciale così come definite dall'art. 13 delle NdA del PTCP.
2. Nelle aree di naturalità fluviale è fatto obbligo il mantenimento dello stato naturale dell'area con finalità agricole o volte alla rinaturalizzazione e conseguente valorizzazione anche ai fini ricreativi. A tale scopo in queste aree è ammessa esclusivamente la trasformazione del suolo al fine di realizzare attrezzature pubbliche ed è vietata ogni altra trasformazione e edificazione. Qualora la trasformazione sia attuata da soggetto privato, ciò dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo oppure mediante titolo edilizio indiretto.

Art. 43. Aree verdi private con funzione di filtro ambientale

1. *Definizione e finalità*

Sono aree adibite in prevalenza a verde privato, poste tra il territorio edificato e gli spazi aperti, o tra gli edifici ad uso residenziale e quelli ad uso produttivo. A tali aree è attribuito il ruolo di ridefinizione del margine edificato e di filtro ambientale per la riduzione dei rumori e per una migliore qualità dell'ambiente urbano e del paesaggio.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

Le aree così azzonate sono prive di diritti edificatori.
È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi esistenti.

Svp = 100% della superficie dell'area così azzonata, fatta salva l'eventuale presenza di edifici esistenti.

3. *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza modifica di destinazione d'uso;
- per gli edifici esistenti che non si configurino come manufatti accessori di cui all'art. 18, il cui uso agricolo risulta dismesso da almeno cinque anni, è ammessa la modifica di destinazione d'uso unicamente rivolta agli usi residenziali, turistici e temporanei;
- opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

Sono vietati:

- le edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo, fatta eccezione per quelle di natura provvisoria (quali gazebo, deposito di attrezzi e simili), comunque non superiori a 5 mq di Sc, per le quali deve essere richiesto il permesso di costruire o presentata segnalazione certificata di inizio attività;
- gli usi a parcheggio, anche a raso;
- i depositi all'aperto di ogni tipo;
- pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano la naturale permeabilità dell'acqua piovana.

Capo VI. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art. 44. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

1. *Definizione e finalità*

Aree esterne al tessuto consolidato e alle zone di produzione agricola che non risultano idonee agli usi urbanistici e per le quali non sono previste o non sono oggettivamente possibili modifiche rispetto allo stato di fatto. Il Piano delle Regole include nel presente ambito le aree soggette a gravi e consistenti limitazioni per gli aspetti idrogeologici e le aree soggette a particolare regime di vincolo, quali:

a) parte del territorio compreso nella classe IV di fattibilità geologica, di cui allo Studio geologico;
b) l'area soggetta a vincolo derivante da incendio (cfr. tav. R.01);
c) i boschi non soggetti ad opere di trasformazione, di cui al Piano di Indirizzo Forestale;

La disciplina degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica risulta dall'ambito d'appartenenza unitamente alle limitazioni all'utilizzo dei suoli impresse dal vincolo cui sono soggette.

Capo VII. Aree disciplinate dagli altri atti del PGT

Art. 45. Aree disciplinate dal Piano dei servizi

1. Sono aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, esistenti, programmati o di nuova previsione, che presentano le caratteristiche di cui all'Art. 3 delle NTA del Piano dei Servizi.
2. La disciplina edificatoria e d'uso delle aree così classificate è definita nella Normativa tecnica nel Piano dei Servizi.
3. Nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o alla acquisizione del suolo secondo le previsioni del Piano dei Servizi, sono consentiti:
   - l'uso del suolo per scopi agricoli, senza alcuna possibilità edificatoria;
   - il mantenimento dell'area a verde privato;
   - gli interventi di cui all'Art. 17 delle NTA del Piano dei Servizi per gli edifici esistenti.
4. Gli aggiornamenti del Piano dei Servizi comportano il contestuale aggiornamento del Piano delle Regole.
5. Le varianti al Piano dei Servizi costituiscono variante al Piano delle Regole.

Art. 46. Aree di trasformazione previste dal Documento di Piano

1. Sono aree strategiche di trasformazione individuate dal Documento di Piano.
2. La disciplina edificatoria e d'uso delle aree così classificate è definita nel Documento di Piano.
3. Fino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifica di destinazione d'uso.
4. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.

Capo VIII. Elementi strutturanti il territorio

Art. 47. Infrastrutture della mobilità

1. *Definizione e finalità*

Le infrastrutture della mobilità sono relative alle reti della mobilità esistenti, programmati o di nuova previsione e comprendono:

- le sedi stradali e le relative pertinenze;
- le sedi ferroviarie e le relative pertinenze (quali: binari in esercizio e dismessi, scali, depositi);
- la viabilità agro – silvo – pastorale (VASP);
- i percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano delle Regole individua nelle tavole di Piano gli ambiti interessati dalle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti e dal tracciato di quelle di progetto previste a livello sovracomunale.

La classificazione della rete viaria è contenuta nella Relazione del Piano dei Servizi.

2. *Interventi consentiti e modalità attuative*

Sono vietate le edificazioni di alcun tipo.

I tracciati della mobilità di nuova previsione sono indicativi fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante al Piano delle Regole nei casi in cui le modifiche:

- sono comprese nell'ambito delle aree di rispetto stradale;
- sono comprese entro le fasce determinate dai distacchi dei fabbricati dal ciglio stradale, quando le aree di rispetto non sono indicate dalle tavole di Piano;
- ricadono in aree per servizi;
- non pregiudicano le possibilità edificatorie previste dal presente Piano.

La disciplina relativa alla viabilità agro-silvo-pastorale è definita dalla normativa vigente prevista dall'Ente preposto (Comunità Montana della Valchiavenna).

Per le infrastrutture previste in recepimento di previsioni sovracomunali si rimanda alle norme di livello sovracomunale.

È ammessa la demolizione con ricostruzione di fabbricati a ridosso delle infrastrutture della mobilità a condizione che la ricostruzione avvenga arretrandosi della distanza minima prevista dalle presenti norme o ad una distanza inferiore per fini connessi ad un miglior inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, alla definizione degli allineamenti al tessuto esistente o per ragioni di pubblica utilità; detta riduzione viene ratificata previo riconoscimento dell'interesse pubblico mediante Deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 48. Elementi idrici

1. Per la disciplina degli interventi che interessano tali elementi si rimanda a quanto disposto dalla normativa tecnica dello Studio geologico.

TITOLO III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 49. Disposizioni generali per le attività commerciali

1. Le attività commerciali e di pubblico esercizio, per tutto quanto non specificamente riportato nel presente Titolo, sono assoggettate alle norme generali del Piano delle Regole.
2. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Titolo e le restanti prescrizioni del Piano delle Regole, prevalgono le prime, in quanto costituiscono normativa speciale.
3. Per tutto quanto non specificato alle presenti norme si rimanda alla normativa di settore vigente.
4. Il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo il caso in cui nell'intervento edilizio siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs.114/98.

Art. 50. Commercio al dettaglio. Tipologie delle strutture di vendita

1. Le attività del commercio al dettaglio in sede fissa, come definito dal D.lgs 31 marzo 1998, n. 114, si suddividono nelle seguenti tipologie:

   VIC - esercizi di vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.

   MS1 - medie strutture di livello 1: esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq.

   MS2- medie strutture di livello 2: esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq.

   GSV - Grandi strutture di vendita: Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e classificati secondo la DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054 s.m.i.

Art. 51. Commercio al dettaglio. Criteri di localizzazione

1. Il Piano delle Regole consente la localizzazione delle attività commerciali sul territorio comunale negli ambiti del tessuto consolidato in relazione alle caratteristiche delle diverse tipologie di attività come definite all'Art. 50 e salvo quanto disposto dalla normativa sovraordinata.
7. Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento delle diverse categorie e sottocategorie di attività commerciali, nella

Tabella 2 sono precisate le tipologie consentite in ciascun ambito omogeneo, sia che si tratti di una nuova costruzione sia di un cambio di destinazione d'uso.

AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	TIPOLOGIA COMMERCIALE AMMESSA	FORMA UNITARIA AMMESSA
Tessuto di antica formazione		
- Ambito dei crotti	VIC	nessuna
- Nuclei urbani di antica formazione	VIC	
- Nuclei extra-urbani di interesse culturale e ambientale	VIC	nessuna
Tessuto a prevalente carattere residenziale	VIC – MS1	nessuna
Tessuto misto	VIC – MS1 – MS2	nessuna
Tessuto a prevalente carattere commerciale-produttivo	VIC – MS1 – MS2	Centro commerciale fino a 2.500 mq di SV

Tabella 2. Disciplina della localizzazione degli usi commerciali

Art. 52. Commercio al dettaglio. Interventi consentiti e modalità attuative

1. Sono consentiti ampliamenti delle strutture del commercio al dettaglio in sede fissa esistenti, nei seguenti limiti e nel rispetto della presente normativa:
   a) Medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1500 mq di superficie di vendita.
   b) Grandi strutture di vendita nelle quantità definite dalla legislazione regionale vigente in materia.
2. L'ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita esistenti deve avvenire mediante il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di cui all'Art. 56 e di quelli pubblici ai sensi delle norme tecniche del Piano dei Servizi.
3. La realizzazione di interventi di nuova edificazione o di modifica di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 600 mq è attuabile con permesso di costruire convenzionato; l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico dell'opera e la realizzazione di opere di compensazione ambientale ove necessario, il corretto inserimento dell'opera rispetto al sistema della viabilità e degli accessi e la localizzazione degli spazi a parcheggio.
4. Negli atti abilitativi, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle attività commerciali dovranno essere fornite con riferimento a uno o più delle tipologie di cui all'Art. 50.
5. Ai sensi del punto 7.1 dell'Allegato A alla DGR 20978/2013 la superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

Art. 53. Commercio al dettaglio. Forme di incentivazione per gli esercizi di vicinato

1. A fronte di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova edificazione finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali di vicinato, l'Amministrazione comunale apporta una riduzione degli oneri di urbanizzazione commisurata all'entità delle opere eseguite e al miglioramento delle condizionali ambientali del contesto in cui si inserisce l'intervento.

Art. 54. Commercio all'ingrosso. Criteri di localizzazione e modalità attuative

1. Le attività di commercio all'ingrosso sono ammesse unicamente nel *Tessuto a prevalente carattere commerciale e produttivo,* con permesso di costruire convenzionato; l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico dell'opera e la realizzazione di opere di compensazione ambientale di cui all'Art. 69 ove necessario, il corretto inserimento dell'opera rispetto al sistema della viabilità e degli accessi e la localizzazione degli spazi a parcheggio.

Art. 55. Centri di telefonia in sede fissa. Criteri di localizzazione

1. Ai sensi dell'Art. 98 bis della L.R. 12/05, come modificata dalla L.R. 6/06, la localizzazione delle attività di centri di telefonia in sede fissa è ammessa unicamente nel *Tessuto misto* e nel *Tessuto a prevalente carattere commerciale e produttivo*, con la conseguente applicazione dei relativi indici urbanistici.

Art. 56. Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali

1. I parcheggi pertinenziali relativi agli spazi ad uso commerciale sono aree o costruzioni, porzioni di aree o di costruzioni, adibiti alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti della struttura medesima.
2. Le quantità minime previste al presente articolo devono essere obbligatoriamente reperite, oltre che nei casi di cui all'Art. 17 comma 1, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso.

Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali in funzione delle diverse tipologie di commercio al dettaglio sono definite nella Tabella 3.

Tipologia commerciale al dettaglio	Dotazione minima
Esercizi di vicinato	50% della Slp
Medie strutture, con superficie di vendita tra mq. 151 e mq. 600 mq	75% della Slp
Medie strutture, con superficie di vendita tra mq. 601 e mq. 1500	100% della Slp
Grandi strutture, con superficie di vendita superiore a mq 1500	150% della Slp

Tabella 3. Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali relativi agli spazi ad uso commerciale

3. Per le attività di commercio all'ingrosso con Slp superiore a 150 mq la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 100% della Slp.
4. Per i centri di telefonia in sede fissa la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 75% della Slp.
5. Per gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande la dotazione minima di parcheggi pertinenziali richiesta è pari al 100% della Slp, fatta eccezione per gli interventi nel Tessuto di antica formazione.
6. Le dotazioni previste al presente articolo sono comprensive degli spazi di accesso, di manovra, nonché di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.
7. Per le medie e grandi strutture di vendita e per il commercio all'ingrosso i parcheggi devono possibilmente essere ricavati nell'ambito interrato del lotto o comunque in modo da evitare il più possibile la localizzazione di un grande parcheggio a raso.
8. La dotazione di parcheggi pubblici relative alle diverse tipologie di attrezzature commerciali è definita nella normativa del Piano dei servizi.

Art. 57. Impianti di distribuzione di carburante per autotrazione

1. Gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione sono disciplinati dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia.
2. Sul territorio comunale non sono attualmente presenti distributori di carburante.

TITOLO IV. BENI E AREE SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO

Art. 58. Disciplina generale degli ambiti vincolati

1. I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo, a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati sulla Tavola R.01 – "Carta dei vincoli".
2. Per essi, e per quanto non individuato nella Tavola R.01, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e della normativa di livello sovracomunale e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Le aree soggette a vincoli di difesa del suolo sono disciplinate dalle norme tecniche dello Studio geologico.
4. Il vincolo che si sovrappone ad ambiti omogenei o tessuti è da intendersi come vincolo superiore.

Art. 59. Disciplina generale dei vincoli amministrativi

1. *Definizione*

Sono i vincoli che comportano limitazioni di vario genere all'edificazione.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

È ammesso il computo della potenzialità edificatoria delle zone vincolate per il conteggio delle Slp, secondo gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono, ma l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto medesima che costituisce allineamento di Piano, ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

3. *Modalità di intervento*

All'interno degli ambiti di rispetto vigono le restrizioni imposte dal vincolo unitamente alle prescrizioni dell'ambito d'appartenenza.

4. *Vincoli specifici presenti sul territorio comunale*

Con riferimento alla tavola R.01 – "Carta dei vincoli" si elencano di seguito i principali elementi e le norme di riferimento (alla data di approvazione del PGT):

- fasce di rispetto stradale (cfr. Art. 60 Nta)
- fasce di rispetto per la viabilità ciclopedonale ed escursionistica (cfr. Art. 60 Nta)
- fasce di rispetto ferroviario (cfr. Art. 61 Nta)
- fascia di rispetto cimiteriale (art. 338 TULS n. 1265/34, L 938/57 e ss.mm. e ii. e Norme Tecniche del Piano dei Servizi)
- distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti (Cfr. D.P.C.M dell'8 luglio 2003)

- impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione (cfr. L. 36/2001, DPCM 08/07/2003 e LR 11/2001)
- fasce per gli allevamenti zootecnici (Cfr. Art. 36 Nta e norme ATS)
- Aree boscate, Bosco non trasformabile e viabilità agro silvo pastorale (cfr. Piano di indirizzo forestale della Comunità Montana della Valchiavenna approvato con DCP n. 18 del 12/08/2020)
- Beni Culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 (cfr. Art. 63 Nta)
- Vincoli paesaggistici (cfr. Art. 64 Nta)
- Salvaguardia del Paesaggio e di ambiti di particolare pregio paesaggistico e ambientale e naturalistico (cfr. Art. 65 e Art. 66 Nta)
- Tutela del potenziale archeologico (cfr. Carta della Potenzialità Archeologica)
- Limitazioni connesse con la rete Ecologica (cfr. Nta Piano dei Servizi)
- Rete Natura 2000 (cfr. art. 39 Nta, Piano di gestione della ZSC IT2040041 "Piano di Chiavenna" e Valutazione d'Incidenza PGT).
- Vincolo idrogeologico (cfr. R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267)
- Concessione Mineraria "Trebecca" (cfr. Ministero della Salute n. 3639 del 17 Novembre 2005).
- Componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, Reticolo Idrografico minore e Documento Semplificato del Rischio Idraulico (cfr. Elaborati specifici).

5. *Canale interrato di restituzione della centrale di Chiavenna*

A tutela del tratto interrato del canale di restituzione della centrale di Chiavenna, la compatibilità di qualsiasi intervento o trasformazione che possa interferire con la sua stabilità, sicurezza e funzionalità deve essere verificata a cura dell'interessato (proprietario o titolare del titolo abilitativo) d'intesa con il gestore dell'impianto.

6. *Ex-Oleodotto - elettrodotto Greenconnector*

La Tavola R.01 individua l'elettrodotto interrato Greenconnector, approvato in data 4 agosto 2014 con autorizzazione unica di cui all'allegato interministeriale n. 239/EL – 117/214/2014 del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) di concerto con il Ministero dell'Ambiente. All'interno di una fascia di 4 m dall'infrastruttura gli interventi di scavo o trasformazione devono essere concordati con il gestore in modo tale da non compromettere la funzionalità dell'impianto.

Art. 60. Fasce di rispetto stradali

1. Il Piano dei Servizi individua nella Tavola S.02 – "Carta della mobilità" i limiti del centro abitato al fine della determinazione delle fasce di rispetto della rete stradale esistente e di progetto, ai sensi del D.Lgs 285/1992 "*Nuovo codice della strada"* e del relativo Regolamento di Attuazione.

2. Sul territorio comunale tutte le strade sono classificate “Strade locali di tipo F”, fatta eccezione per la strada statale SS 36 e la strada provinciale SP 2dir per Gordona, le quali sono classificate “Strade extraurbane secondarie di tipo C”.
3. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradali, le distanze minime dal confine stradale sono le seguenti:

Posizione	**Opere**	**Tipo C** Extraurbane secondarie (SS36)	**Tipo F** locali
fuori dai Centri abitati (art. 26 DPR 495/1992)	*1*	30 m.	20 m. 10 m. se vicinali
	2	20 m.	✪
Nei Centri abitati (art. 28 DPR 495/1992)	*1*	10 m	✪

Legenda:

1: nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada

2: nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti verso strada nelle zone rese edificabili o trasformabili dal PGT, sia con Permesso di costruire diretto che previo P.A.

✪: disciplinata dal PGT nei diversi ambiti e tessuti

4. All’interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:
   - opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
   - parcheggi;
   - opere di verde e di arredo stradale;
   - opere di ambientazione dell’infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
   - percorsi pedonali e piste ciclabili;
   – impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi, di cui all’Art. 57, limitatamente alle aree e fasce esterne al SIC Piano di Chiavenna;
   – cabine Enel.

   Le recinzioni dovranno essere conformi a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dal codice della Strada; la loro realizzate è subordinata al parere dell’Ente gestore.
5. Con l'obiettivo di migliorare e adeguare il sistema di mobilità, il PGT prevede l'istituzione di vincoli preordinati all'esproprio sulle aree coinvolte da nuove strade e dall'ampliamento della sezione della viabilità esistente. I vincoli più significativi sono evidenziati con appositi tratti grafici sulla tavola S.02.
6. L’elaborato S.02 – “carta della mobilità” delinea con appositi tratti grafici le fasce di rispetto inedificabili di cui all’art. 51 delle NdA del PTCP, che corrispondono a una distanza di 100 m dal ciglio di ogni lato delle infrastrutture stradali in progetto. Gli ambiti agricoli di fondovalle e il Territorio non Urbanizzato di monte e di mezzacosta esterni al Centro Abitato e situati

all'interno di tali fasce sono soggetti alla normativa disciplinata all'Art. 41- "Varchi paesistico ambientali".

7. *Mobilità ciclabile e pedonale - Rete Escursionistica e relative fasce di rispetto*

Il PGT promuove il completamento e l'efficientamento della rete della mobilità lenta, costituita dai percorsi pedonali, ciclabili e dalla rete escursionistica, così come rappresentati sulla tavola S.02 – "Carta della mobilità" del Piano dei servizi.

A tal fine, per la mobilità ciclabile ed escursionistica esistente e in progetto, è prevista una fascia di rispetto di 5 m su entrambi i lati dell'elemento lineare rappresentato sulle tavole di piano che si configura sia come distanza dal ciglio strada Ds, sia come area potenzialmente preordinata all'espropriazione.

Tracciati della rete sentieristica del Comune, ricompresi nel catasto regionale della Rete Escursionistica della Lombardia (REL) istituito con la L.R. 5/2017, sono da intendersi parte delle previsioni programmatiche di governo del territorio anche se non specificatamente individuati; in tal senso è stabilito l'uso pubblico del sentiero e delle sue pertinenze anche per i tratti ricadenti su terreni privati.

Art. 61. Fasce di rispetto ferroviarie

1. La fascia di rispetto ferroviario è calcolata ai sensi della legislazione vigente in materia, per il tracciato esistente, e delle norme di livello sovracomunale, per il tracciato di progetto.
2. All'interno delle fasce di rispetto ferroviarie sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse agli impianti ferroviari, quali:
   - la linea ferroviaria;
   - le relative opere, quali i sovrappassi e i 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);
   - strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
   - eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti);
   - recinzioni.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT che insistono parzialmente o totalmente in fascia di rispetto, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo deroghe concesse dall'Ente gestore delle ferrovie.
4. L'elaborato S.02 – "carta della mobilità" delinea con appositi tratti grafici le fasce di rispetto inedificabili di cui all'art. 51 delle NdA del PTCP, che corrispondono a una distanza di 25 metri dal bordo di ogni lato dell'infrastruttura ferroviaria in progetto. Gli ambiti agricoli di fondovalle e il Territorio non Urbanizzato di monte e di mezzacosta situati all'interno di tali fasce sono soggetti alla normativa disciplinata dall'Art. 41- "Varchi paesistico ambientali".

TITOLO V. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 62. Compatibilità degli interventi con gli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturale

1. Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi della tutela e della valorizzazione degli elementi di valore ambientale, paesaggistici e storico - culturali presenti sul territorio comunale.
2. In materia ambientale e di valutazione di impatto ambientale trovano applicazione le disposizioni normative vigenti in materia. In caso di interferenza o sovrapposizione della disciplina del presente Capo con norme sovraordinate, prevalgono le seconde.
3. I progetti comportanti trasformazione edilizia e urbanistica devono uniformarsi ai dettami della D.G.R. n. 8/2121 del 15 marzo 2006, ed in particolare dell'Allegato B) "schede degli elementi costitutivi del paesaggio".
4. A fronte di interventi che riguardino beni tutelati sotto il profilo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. è necessaria l'acquisizione della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 e s.m.i., tenendo conto delle indicazioni della pianificazione paesaggistica sovraordinata.
5. In conformità con le indicazioni delle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'Esame paesistico dei progetti, inteso come il procedimento mediante il quale se ne accerta l'impatto sotto il profilo paesaggistico e conseguentemente se ne determina l'accettabilità.
6. Per la determinazione della classe di sensibilità paesaggistica del sito, il progettista è chiamato a fare riferimento alla tavola 4.3 – Peculiarità paesaggistiche (Ipaes) oltre che all'elaborato R.02 – "Carta condivisa del paesaggio" e agli altri elaborati con contenuto paesaggistico.
7. Gli uffici comunali, coadiuvati dalla Commissione per il Paesaggio e riferendosi agli elaborati di PGT oltre che ai contenuti del Piano Territoriale Regionale e degli atti correlati, definiscono in contraddittorio con il progettista l'impatto paesistico del progetto.
8. Il Grado di Incidenza del progetto **non può essere inferiore a 3** per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia.
9. La procedura deve valutare anche la necessità di predisporre opere di mitigazione o compensazione al fine di garantire la compatibilità dell'intervento con i valori ambientali presenti.
10. La verifica di compatibilità urbanistico - ambientale di cui al comma precedente deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza e al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi, e, nel caso di interventi diretti, deve essere estesa all'area di pertinenza o a quella asservita nonché all'immediato contesto; nel caso di interventi indiretti deve essere estesa all'intero ambito d'intervento.

Art. 63. Edifici di interesse storico - culturale da recuperare

1. *Definizione e finalità*

Edifici di antica formazione con carattere storico, culturale e ambientale, individuati nelle Tavole relative alla Classificazione del territorio comunale (R.02 e R.03), quali:

- Campanile di S. Cristoforo;
- Monastero di Dona;
- Casa Macolini a Malaguardia;
- Palazzo di via Monica, con relativi accessori;
- I due mulini presenti a San Cassiano in via Al Piano.
- Vecchio campanile di San Cassiano;

Il Piano delle Regole finalizza gli interventi alla tutela dei valori storici, artistici ed ambientali e al recupero del patrimonio edilizio ed ambientale del paesaggio costruito.

2. *Indici e limiti di edificabilità*

È obbligatorio il rispetto di tutti i parametri urbanistici e edilizi esistenti.

3. *Destinazioni d'uso*

Per il *Campanile di S. Cristoforo* e *Casa Macolini*, si rimanda ai contenuti del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione",* approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999 e delle relative schedature.

Per il *Monastero di Dona*, si rimanda allo *"Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004 e alle relative schedature.

Per il *Palazzo in via Monica* e i *due mulini di San Cassiano* non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: commercio all'ingrosso, commercio al dettaglio delle medie e grandi strutture di vendita, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio.

Per il *vecchio campanile di San Cassiano* è ammessa unicamente la destinazione in essere.

4. *Modalità di intervento*

Sono vietati gli interventi di ampliamenti e di demolizione e ricostruzione. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo sono ammessi con modalità diretta. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi con permesso di costruire convenzionato*:* l'Amministrazione comunale è chiamata a valutare l'inserimento paesistico e il soddisfacimento delle dotazioni urbanizzative.

Gli interventi edilizi devono prevedere il mantenimento delle caratteristiche strutturali e di finitura attuali e l'utilizzo di materiali e tecnologie tradizionali. In particolare, sono vietati interventi come l'installazione di sistemi di coibentazione delle facciate del tipo "a cappotto", l'applicazione di pannelli fotovoltaici e qualsiasi altro intervento che possa compromettere la percezione

dell'aspetto originale della struttura. Per il *Campanile di S. Cristoforo* e *Casa Macolini*, si rimanda ai contenuti delle schedature del Documento *"Variante Integrativa n. 1 al Piano Regolatore generale. Nuclei urbani di antica formazione",* approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 42645 del 23.04.1999.
Per il *Monastero di Dona*, si rimanda allo *"Studio particolareggiato Nuclei di antica formazione"* approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.03.2004.

Art. 64. Ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico

1. L'elaborato del Piano delle Regole R.01 – Carta dei vincoli individua gli ambiti del territorio comunale sottoposti a vincolo paesaggistico. Nel territorio comunale non si segnala la presenza di vincoli ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004.
2. Di seguito la ricognizione dei Vincoli individuati ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004, comma 1 lettera:

	AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (ART. 142 D.lgs 42/2004):
☐	a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
☒	b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; - Lago del Mottaccio
☒	c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna; nello specifico sono individuati: - Fiume Mera - Torrente Schiesone - Torrente Vallascia - Torrente Trebecca - Fosso Meretta e Lago Pozzo di Riva
☒	d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
☐	e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
☐	f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
☒	g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
☐	h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
☐	i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
☐	l) i vulcani;
☐	m) le zone di interesse archeologico.

3. Sono sottoposti alle disposizioni dell'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale gli ambiti del territorio comunale che si trovano ad una quota pari o superiore ai 1.200 m slm.

Art. 65. Elementi del paesaggio antropico e della memoria

1. L'elaborato R.02 – "Carta condivisa del paesaggio" individua gli elementi del paesaggio antropico e della memoria, che includono affreschi, cappellette votive, graffiti, decorazioni delle facciate, meridiane, pile, fontanelle, inferriate in ferro battuto, e elementi in legno intagliato come parapetti, ante, capriate, saette, sporti, balconi, eccetera. In generale, ci si riferisce a tutti gli elementi appartenenti alla tradizione architettonica alpigiana.
2. Nello stesso modo, vengono individuate anche le architetture moderne che, anche se non soggette a specifici vincoli di tutela, contribuiscono a caratterizzare il sistema insediativo.

3. Il PGT persegue la tutela e valorizzazione di questi elementi, anche allorquando non rivestano particolare valore artistico, ritenendoli elementi fondanti dell'identità culturale del territorio, in coerenza con quanto disposto dal d.lgs. 42/2004 – "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e dal Piano Paesaggistico Regionale.
4. I proprietari degli immobili ove trovano collocazione e i tecnici chiamati a vario titolo alla progettazione e direzione lavori degli interventi di trasformazione del territorio, sono tenuti a segnalare al comune la presenza di questi elementi, quand'anche non rappresentati sugli elaborati di PGT, e a individuare le modalità più consone di tutela e valorizzazione.
5. I titoli abilitativi riguardanti edifici o ambiti interessati da elementi individuati dalla tavola R.02 sono sottoposti a parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 66. Emergenze naturali

1. *Aree di particolare interesse geomorfologico e naturale*

La tavola R.02 – "Carta condivisa del paesaggio" individua le aree di particolare interesse geomorfologico e naturale intese come i massi erratici, le forre, solchi vallivi, le cascate e il sistema idrico di versante e dei fossi e dei canali della piana, riconoscendone la valenza di bene paesistico. Non sono ammessi interventi che rischino di alterare o manomettere le peculiarità di questi elementi e, nel contempo, vanno favorite le azioni atte alla loro manutenzione e valorizzazione.

2. *Geositi*

La tavola R.02 – "Carta condivisa del paesaggio" individua come geosito il "Sasso Bianco" in prossimità della località Lottano, per il quale non sono ammessi interventi che non siano vocati alla valorizzazione delle eccezionali peculiarità geomorfologiche.

3. *Alberi monumentali*

Il PGT persegue la tutela degli alberi monumentali di cui alla L10/2013 e al DM 23/10/2014, intesi come una pianta legnosa a portamento arboreo, arbustivo o lianoso che costituisca un raro esempio di maestosità, o che mostri un particolare pregio naturalistico, che segni in maniera significativa il paesaggio o, ancora, che rappresenti un preciso riferimento di eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico-culturale.

Sul territorio comunale è censito come albero monumentale un esemplare di tiglio montano in località Al Monte – Val Trebecca (ID 124 – Categoria Ie).

Ai sensi dell'art. 7, comma 4, della legge 14 gennaio 2013, n. 10 e dell'art. 9 del DM 23/10/2014, l'abbattimento e le modifiche della chioma e dell'apparato radicale sono realizzabili, dietro specifica autorizzazione comunale, solo per casi motivati e improcrastinabili per i quali è accertata l'impossibilità di adottare soluzioni alternative, previo parere vincolante del *Ministero*

dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste - Direzione generale delle foreste, che si può avvalere della consulenza dei Servizi fitosanitari regionali.

Art. 67. Aspetti vedutistico-percettivi

1. IL PGT individua sulla Tavola R.02 – "Carta condivisa del paesaggio" le viste attive e passive, statiche e dinamiche riconoscendone la valenza paesaggistica.
2. Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili, pedonali e ferroviari, esistenti o in progetto, percorrendo i quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza nelle quali è da evitarsi l'interposizione di ogni ostacolo, sia vegetale sia di manufatti (cartellonistica stradale, costruzioni, serre, alte recinzioni ecc.).
3. I progetti delle opere che influenzano le visuali indicate dovranno dimostrare, attraverso idonei elaborati e foto-inserimenti, la non interferenza con le viste passive da tutelare; la Commissione per il Paesaggio è chiamata a verificare la compatibilità degli impatti.
4. Nell'ambito dei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, gli elaborati di progetto dovranno comprendere uno specifico studio prospettico percettivo dalle viste più significative.

5. *Cartellonistica pubblicitaria*

È vietata l'installazione di nuovi cartelli stradali lungo le strade statali, le strade provinciali e le ferrovie nelle aree esterne ai centri abitati, come definito dal Codice della Strada.
Le disposizioni di questo articolo non si applicano ai cartelli di segnaletica stradale come definiti dal Codice della Strada, ai cartelli istituzionali per la segnalazione turistica e alle frecce di segnalazione delle deviazioni di percorso per il raggiungimento di attività limitrofe.
L'installazione di cartelli pubblicitari lungo le strade, che agiscono come insegne per attività limitrofe, è comunque soggetta al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 68. Aree a rischio di compromissione o degrado

1. Interessano la Cava di cloritoscisto, di materiale lapideo (pietra ollare), sita in località Munt individuata nel "Catasto cave cessate" della Provincia di Sondrio. Si tratta di una cava storica di pietra ollare, inserita dalla Comunità Montana della Valchiavenna all'interno del progetto per la realizzazione di una rete di percorsi storici che collegano diverse cave di pietra ollare della Valchiavenna.
2. È vietato qualsiasi intervento che possa compromettere il sito stesso. Sono favoriti tutti gli interventi volti alla valorizzazione e riconoscibilità del sito, quali la riqualificazione paesistica e ambientale del contesto, la realizzazione di percorsi di fruizione funzionali alla raggiungibilità del sito e la predisposizione di idonea cartellonistica informativa.

3. Per la definizione di ulteriori disposizioni in merito ai criteri di gestione e di intervento si rimanda agli enti sovraordinati di cui al comma 1.
4. *Aree percorse da incendi*

La legge quadro in materia di incendi boschivi n. 353/2000 definisce divieti, prescrizioni e sanzioni sulle zone boschive e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco prevedendo la possibilità da parte dei comuni di apporre, a seconda dei casi, vincoli di diversa natura sulle zone interessate. La tavola R.01 rappresenta le aree percorse da incendi presenti sul territorio comunale. Si tratta, necessariamente, di indicazioni non esaustive perché il vincolo suscettibile di variazioni; dovrà, pertanto, essere cura dei proprietari e degli aventi titolo verificarne la sussistenza.

Art. 69. Opere di compensazione ambientale

1. Sono considerate opere di compensazione ambientale ai fini delle presenti norme:
   - gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate
   - gli interventi per migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e per la formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità;
   - la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
   - l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento;
   - tutte le opere volte alla riduzione degli impatti generati dalle infrastrutture della mobilità e dagli impianti tecnologici rilevanti;
   - eventuali altre opere previste dalla legislazione vigente e dagli strumenti sovraordinati.
2. Gli interventi che, ai sensi delle presenti norme e della normativa sovraordinata, richiedono la realizzazione di opere di compensazione ambientale sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale o alla sottoscrizione di impegnativa unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere con atto notarile, che ne garantisca la realizzazione contestualmente a quella dell'intervento e l'ultimazione entro la fine dei relativi lavori.
3. Ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della LR 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, come rappresentate sulla tavola R.01, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata per il comune di Prata Camportaccio nel 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

TITOLO VI. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 70. Atti abilitativi diretti

1. L'entrata in vigore del presente Piano di Governo del Territorio (PGT) comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle segnalazioni certificate di inizio attività 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.

Art. 71. Piani Attuativi vigenti

1. Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alla scadenza convenzionale o fino alla loro completa attuazione, si applicano le specifiche disposizioni di tali piani, compresi gli impegni dagli stessi derivanti, ancorché non corrispondenti alle prescrizioni del presente Piano delle Regole.
   I piani attuativi si intendono completamente attuati ove:
   a) siano state cedute le aree per servizi previste;
   b) risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste in convenzione.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione di lotti residuali di Piani attuativi per i quali l'Amministrazione ha anticipato la realizzazione delle urbanizzazioni è condizionato al pagamento della quota di spettanza delle urbanizzazioni medesime.
3. Ad avvenuta completa attuazione del piano attuativo si renderanno applicabili le prescrizioni del presente Piano delle Regole.

Art. 72. Edifici in contrasto con il Piano delle Regole

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifica delle destinazioni d'uso in atto, nonché interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Art. 73. Abrogazioni

1. Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente, dalla data della loro definitiva approvazione, quelle del PGT approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43-44 del 21/12/2009 e dalle relative varianti.