



COMUNE DI
ROGOLO

PGT

Piano di Governo del Territorio

Anno 2012

PIANO DELLE REGOLE

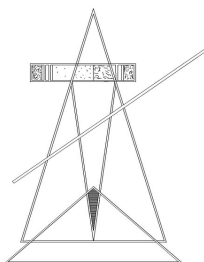
PdR 01

NORMATIVA TECNICA

Adozione	Deliberazione C.C. n. °.....del.....
Approvazione	Deliberazione C.C. n. °.....del.....
Pubblicazione	Pubblicazione B.U.R.L. n. °.....del.....

Il Progettista

barri e luzzi



progettazione edilizia
architettura d'interni
barri roberto architetto
luzzi luciana architetto
luzzi ugo geometra
23018 Talamona-Via Cusini 25b
Tel. 0342.670.696
Fax 0342.233.632
E-mail "info@barrieluzzi.it"

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Piano delle Regole

<i>Indice</i>	<i>Pag.</i>	2
<i>Glossario</i>	<i>Pag.</i>	4
Art. 1	Natura e contenuti del piano delle regole	Pag.	5
Art. 2	Modalità di attuazione	Pag.	7
	2.1 - Componente geologica		
	2.2 - Aree interessate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)		
	2.3 - Carta sensibilità paesaggistica dei luoghi		
	2.4 – Sito di Interesse Comunitario (SIC)		
	2.5 – Zona di Protezione Speciale (ZPS)		
	2.6 - Parco delle Orobie Valtellinesi		
	2.7 - Piano di Indirizzo Forestale (PIF)		
Art. 3	Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità	Pag.	11
Art. 4	Definizione	Pag.	12
	St – Sf – SLP – Edificio esistente – Edificio principale – Edificio accessorio – Edificio accessorio ad uso box - Edificio accessorio interrato		
Art. 5	Indici e parametri	Pag.	15
	It – Uf – If – Uf – V – Sc – Rc – Hmax – Pp – Sd – Distanze		
Art. 6	Tipi di intervento	Pag.	20
Art. 7	Destinazioni d'uso	Pag.	20
Art. 8	Mutamento della destinazione d'uso d'immobili	Pag.	23
Art. 9	Parcheggi Pubblici	Pag.	23
Art. 10	Criteri di perequazione delle previsioni del PdS	Pag.	24
Art. 11	Criteri di premiabilità	Pag.	25
	LIVELLO 1 – Classe Energetica A		
	LIVELLO 2 – Casa Passiva		
Art. 12	Ambito storico	Pag.	28
Art. 13	Ambiti residenziali del tessuto consolidato 1 e 2	Pag.	31
	INDICI E PARAMETRI		
	LOTTI A PREVALENZA RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A NORMATIVA SPECIALE:		
	LOCALITA' BRESSANA 1-2-3-4-5-6		
	VIA STAZIONE 7		
	LOCALITA' CALCHERA 8		
Art. 14	Ambiti consolidati Commerciali-Artigianali 1	Pag.	36
	Lotti a prevalenza commerciale-artigianale sottoposti a normativa speciale		
	PRAZURA 1		
	PRAZURA 2		

Art. 15	Ambiti consolidati Commerciali-Artigianali 2 Pag. 38
	LOTTO A NORMATIVA SPECIALE RN "ROTONDA NUOVA"
Art. 16	Ambiti produttivi consolidati Pag. 39
Art. 17	Aree agricole Pag. 40
	17.1 - Ambiti agricoli a coltura non specializzata Pag . 41
	17.2 – Ambiti agricoli di tutela del paesaggio costituenti la REL Pag. 45
	TUTELA 1 – TUTELA 2 – TUTELA 3
	17.3 – Ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale .. Pag. 52
Art.17bis	Lotti Edificabili a valenza turistica – Aree Stralcio dall'Ambito Agricolo in zona montana..... Pag. 56
	LOTTI SINGOLI – LOTTI BINATI – LOTTO BINATO
Art. 18	Vincoli, limitazioni e rispetti Pag. 59
Art. 19	Aree non soggette a trasformazione Pag. 62
Art. 20	Disciplina urbanistica del commercio – Normativa integrativa per le attività commerciali e le attività equiparate Pag. 63
Art. 21	Disposizioni per i distributori di carburante Pag. 67
Art. 22	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica..... Pag. 68

GLOSSARIO

Segue elenco delle abbreviazioni utilizzate nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole. Le simbologie sono riportate seguendo l'ordine alfabetico.

CDU	Certificato di Destinazione Urbanistica
DIA	Denuncia di Inizio Attività
DdP	Documento di Piano
DGR	Decreto di Giunta Regionale
Dlg	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PGT	Piano di Governo del Territorio
PRG	Piano Regolatore Generale (strumento superato con il PGT ai sensi della LR 12/2005)
PAI	Piano di Assetto Idrogeologico
PdR	Piano delle Regole
PdS	Piano dei Servizi
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PII	Piano o Programma Integrato d'Intervento
PL	Piano di Lottizzazione
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PPR	Piano Paesistico Regionale
RER	Rete Ecologica Regionale
REL	Rete Ecologica Locale
RD	Regio Decreto
SC	Superficie Coperta
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SIC	Siti di Interesse o Importanza Comunitario (Progetto Comunitario Reti Ecologiche "Natura 2000")
SLP	Superficie Lorda di Pavimento
ZPS	Zone a Protezione Speciale (Progetto Comunitario Reti Ecologiche "Natura 2000"-Direttiva Habitat)

Art. 1 - Natura e contenuti del piano delle regole.

1. Il Piano delle Regole, in conformità ai disposti di cui alla L. 12/2005, disciplina le scelte urbanistico-insediative enunciate nel Documento di Piano secondo lo schema seguente:

- a) stabilisce le disposizioni cartografiche e normative che regolano le trasformazioni:
- nei Centri Storici e negli insediamenti storici del territorio;
 - nelle aree residenziali, terziarie e commerciali, produttive insediate, ivi comprese le aree libere intercluse e di completamento;
 - nelle aree rurali, distinguendo:
 - le aree agricole
 - le aree agricole di tutela
 - le aree agricole di valore paesaggistico-ambientale
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- b) definisce le regole di recupero e trasformazione del sistema insediativi urbano e rurale esistente stabilendo:
- le destinazioni d'uso ammissibili nelle varie parti del territorio secondo criteri di compatibilità e di integrazione funzionale;
 - i tipi di intervento per gli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale;
 - i parametri di configurazione e gli indici per gli insediamenti urbani e rurali in riferimento ai caratteri tipologici, morfologici, funzionali e alle densità preesistenti;
 - le prescrizioni assegnate ai fini della sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi previsti;
- c) si correla al Piano dei Servizi (PdS) per il principio della perequazione urbanistica;
- d) assume i vincoli derivanti da leggi e disposizioni sovraordinate e le limitazioni derivanti dalle condizioni fisiche, geologiche, idrogeologiche, sismiche e paesaggistico-ambientali, quali condizioni per la ammissibilità e le caratteristiche degli interventi;
- e) rende cogenti le prescrizioni sui singoli progetti, emanate dal Responsabile del Servizio competente, ritenendole specifiche puntuali finalizzate all'ottenimento della miglior qualità degli interventi rispetto al contesto;
- f) non opera sugli ambiti soggetti a Piano Attuativo e Programma Integrato d'Intervento.

2. Le disposizioni del Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

3. La facoltà di deroga è limitata alla realizzazione o modifica di opere pubbliche, o private ma di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005.

La sola deroga per privati è ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi di cui alla L.R. 6 /1989 art. 19.

4. Gli indici stabiliti dal piano operano dalla data di adozione delle presenti norme. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e ricostruzione, il rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse.

5. Il Piano delle Regole vige a tempo determinato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della LR 12/05.

6. Durante l'iter di approvazione del PdR vige il regime di salvaguardia come regolato dalla normativa vigente.

7. A seguito dell'entrata in vigore del PGT e del PdR le norme e disposizioni del PRG decadono integralmente.

8. I Permessi di Costruire, le Autorizzazioni, le DIA, le SCIA o eventuali altre pratiche edilizie anteriori all'adozione del PdR sono regolari fino alla validità del provvedimento stesso, comprendendo in tale categoria le pratiche edilizie per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori.

9. Le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo, regolarmente stipulati, mantengono la loro efficacia fino a decorrenza dei termini di validità.

10. Ai sensi dell'art. 25 comma 5 della L.R. 12/2005 sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati anteriormente all'adozione del PdR.

Art. 2 - Modalità di attuazione

1. Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, DIA e, nei casi in cui è consentita, SCIA.
2. In situazioni di particolare complessità funzionale, e/o architettonica, e/o paesaggistico ambientale, il piano è attuato attraverso piano urbanistico attuativo. E' sempre facoltà del cittadino proporre istanza di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) ai sensi degli artt. 87 ÷ 93 della L.R. 12/2005.
3. Nelle situazioni di cui al comma 2, relative ad aree di contenuta dimensione, può essere altresì previsto dalle tavole di piano o proposto dai privati o dal Comune, l'intervento edilizio unitario, consistente in un unico progetto edilizio esteso all'area di particolare complessità.
4. Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo di:
5. realizzazione e cessione gratuita delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi compresi i parcheggi, entro tre anni dal rilascio del primo permesso di costruire e, comunque, prima del rilascio del certificato di agibilità;
6. cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previste o non realizzabili, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
7. estensione dell'intervento all'intera area soggetta a intervento edilizio unitario, realizzabile anche per parti attraverso il rilascio di permessi di costruire a stralci;
8. adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.
9. E' consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica Popolare in riferimento alla normativa statale Legge n. 16 del 18 aprile 1962 e successive modifiche e integrazioni;
10. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono consentite distanze tra fabbricati inferiori a quelle di norma, con un minimo di 10 m. dove almeno uno dei fronti sia finestrato, e verso i confini con spazi pubblici, ove lo richieda una migliore organizzazione morfologica e funzionale degli interventi, fermo restando la possibilità di deroga in forza dell'ultimo comma dell'art. 9 DM 2 aprile 1968 n. 1444 per gli edifici all'interno del perimetro del piano attuativo.
11. Per gli interventi di cui ai commi 2 e 3, l'individuazione delle aree per servizi pubblici prevista dalle tavole di piano costituisce impostazione generale da assumere come riferimento per la progettazione che potrà perfezionare motivatamente l'assetto urbanistico di piano.

12. Le aree comprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi e potranno essere oggetto di varianti nel rispetto degli indici ivi previsti, delle aree pubbliche stabilite dal Piano dei Servizi e standard fissati all'art. 9.

Art. 2.1 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso in classi di fattibilità geologica, sismica ed idrogeologica.

Il Piano delle Regole richiama quale sua parte integrante tutta la “componente geologica, idrogeologica e sismica”, compresa di Reticolo Idrico Minore come definito dalla Delibera Regionale 7/7868 del 25-01-2002.

Art. 2.2 – Aree interessate dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PGT recepisce cartografia e normative del Piano di Assetto Idrogeologico approvato con DPCM 24.05.2001 e smi per lo più riportato nella componente geologica.

L'aspetto che si intende sottolineare riguarda la parte di territorio comunale di fondovalle, che pur non essendo interessata dalla presenza del fiume Adda, che scorre poco a nord, rientra nella zonizzazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Fasce PAI: A – B – C.

Le fattibilità urbanistiche sono subordinate alle disposizioni contenute nelle NTA del PAI con rispettive limitazioni e fattibilità.

Il PGT recepisce la cartografia e le norme del PAI. Per facilitare la lettura sono state riportate sugli elaborati grafici le linee di individuazione delle Fasce A – B – del PAI.

Per le opere idrauliche dovranno essere rispettate le disposizioni del RD 523/1904 e s.m.i..

Le costruzioni realizzabili entro il perimetro del Centro Edificato comunale, poste in fascia B, dovranno **rispettare le prescrizioni riportate nello studio di approfondimento idraulico della componente geologica comunale** (parte integrante del PGT) ed accompagnati da specifico studio della compatibilità idrogeologica, a firma di geologo o ingegnere idraulico abilitato ad esercitare la professione,

Il soggetto richiedente titolo abilitativo dovrà sottoscrivere di essere a conoscenza che l'area ricade entro la fascia PAI e pertanto rinuncia alla richiesta di risarcimento ad Enti Pubblici in caso di danni subiti da allagamento a seguito di esondazioni.

Art. 2.3 – Carta sensibilità paesaggistica dei luoghi

Tutto il territorio è soggetto a valutazione dell'impatto paesistico applicando la classe di sensibilità del luogo oggetto d'intervento stabilita nel documento di piano e sulla carta di sensibilità paesistica.

Art. 2.4 - Sito di Interesse Comunitario (SIC)

Parte del territorio comunale montano di Rogolo è ritenuto, dal Progetto Comunitario Reti Ecologiche "Natura 2000" e dalla "Direttiva Habitat", Sito di Interesse Comunitario o Sito Importanza Comunitaria, denominato SIC IT2040027 – Valle del Bitto di Gerola. Gli interventi, sia pubblici che privati, in ambito SIC dovranno sottostare alla procedura di valutazione di incidenza prevista dalla DGR 8 agosto 2003 – n. 7/14106 e sue eventuali integrazioni e/o modificazioni. Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni riportate nel PIANO DI GESTIONE DEL SIC e sottoposti a parere del Parco delle Orobie Valtellinesi, quale Ente Gestore del SIC.

Gli interventi in tali aree dovranno far riferimento a quanto riportato nell'art. 17 del PTPR che al punto 2 precisa gli obiettivi generali che il progetto deve perseguire:

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

Ogni intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza e alle misure mitigative/compensative come riportato nello Studio di Incidenza del PGT.

Art. 2.5 – Zona di Protezione Speciale (ZPS)

Parte del territorio comunale montano di Rogolo rientra nell'ambito territoriale a tutela denominato Zona di Protezione Speciale ZPS - IT 2040401, promosso dalla Direttiva Habitat e Reti Ecologiche Natura 2000.

Gli interventi, sia pubblici che privati, in ambito ZPS, come per i SIC, dovranno sottostare alla procedura di valutazione di incidenza prevista dalla DGR 8 agosto 2003 – n. 7/14106 e sue eventuali integrazioni e/o modificazioni. Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni riportate nel PIANO DI GESTIONE DELLA ZPS e sottoposti a parere del Parco delle Orobie Valtellinesi, quale Ente Gestore della ZPS.

Ogni intervento dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza e alle misure mitigative/compensative come riportato nello Studio di Incidenza del PGT.

Art. 2.6 - Parco delle Orobie Valtellinesi

Parte del territorio comunale montano di Rogolo rientra nell'ambito territoriale del Parco delle Orobie Valtellinesi al cui interno è presente la Zona di Protezione Speciale ZPS - IT 2040401.

Gli interventi consentiti, sia pubblici che privati, rientranti in ambito del Parco dovranno risultare conformi alle disposizioni del "Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Orobie Valtellinesi" e subordinati all'autorizzazione dell'Ente stesso.

Con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 10 del 22/02/2013 è stato approvato il Piano di Indirizzo Forestale del Parco delle Orobie Valtellinesi. Tale disciplina è prevalente alle previsioni di PGT e della presente normativa del PdR.

Il PdR si integra, in fase di approvazione, della normativa e cartografia del PIF del Parco delle Orobie Valtellinesi approvata in data successiva all'adozione di PGT. Ogni intervento entro l'area di competenza del Parco dovrà essere verificato anche in merito alle prescrizioni contenute nel PIF.

Art. 2.7 – Piano di Indirizzo Forestale Comunità Montana V. Morbegno – PIF CM

Nelle aree boscate regolamentate dal Piano di Indirizzo Forestale, di competenza della Comunità Montana Valtellina di Morbegno, gli interventi consentiti sono quelli previsti nello stesso PIF. Le norme di tale Piano sono prevalenti rispetto alla disciplina comunale del presente Piano delle Regole, con perimetrazioni di dettaglio delle fasce boscate effettuate alla scala 1:2.000, redatta dalla Dott.ssa Tiziana Stangoni. Con nota prot. 1790 del 01/03/2013 la Comunità Montana Valtellina di Morbegno ha espresso parere favorevole alla perimetrazione proposta in località Erdona e Masonacce, pertanto sulle tavole grafiche è stata riportata la perimetrazione di maggior dettaglio della Dott.ssa Stangoni.

Art. 3 – Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità

Alla richiesta di certificato di Agibilità, o all'atto di autocertificazione dei requisiti di agibilità, il proprietario, mediante atto di ricognizione, deve individuare le aree pertinenti all'edificio, costituendo un vincolo che impedisca un successivo impiego della capacità edificatoria. Tale vincolo va trascritto sui registri comunali e indicato sui CDU.

Le aree asservibili ad un edificio devono appartenere allo stesso ambito.

La verifica degli indici urbanistici, per lotti parzialmente edificati, si determina escludendo l'area asservita all'epoca dell'edificazione, sulla rimanente superficie si applicano gli indici e i parametri previsti nel PdR.

In assenza di specifico vincolo di pertinenza, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici realizzati anteriormente al 06 agosto 1967, ai fini della determinazione dell'area asservita, si esclude l'area compresa in una poligonale chiusa costruita con linee parallele al perimetro dell'edificio esistente poste ad una distanza di mt 1.50.

Art. 4 - Definizioni.

1. **St - Superficie territoriale (mq):** è l'area delimitata da un ambito di trasformazione urbanistica subordinato a piano attuativo, comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sono da escludere le strade pubbliche esistenti, eventuali aree demaniali di corsi d'acqua; sulla St si applicano gli indici It e Ut.

La superficie territoriale si determina mediante rilievo topografico.

2. **Sf - Superficie fondiaria (mq):** è un'area individuata nel piano a destinazione omogenea, il cui intervento edilizio non è subordinato a piano attuativo. Va misurata al netto delle aree per le urbanizzazioni e delle strade esistenti o previste dal piano di interesse pubblico.

La superficie territoriale si determina mediante rilievo topografico.

3. **SLP - Superficie Lorda di Pavimento (mq):** è la somma delle superfici dei singoli piani, al lordo delle murature perimetrali. Gli spessori delle pareti possono convenzionalmente essere ridotte se realizzate in conformità alle LR n. 39 del 21.12.2004 e LR n. 33 del 28.12.2007 art.12.

Fermo restando il computo di cui sopra, seguono delle precisazioni differenti per edilizia residenziale ed edilizia non residenziale.

Nella SLP residenziale sono computati:

ogni piano abitabile inclusi soppalchi, piani seminterrati o interrati se agibili per residenza e/o attività con permanenza di persone;

Sono esclusi dal conteggio della SLP residenziale:

le superfici destinate a strutture per il risparmio energetico come pannelli solari, sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati negli edifici, tetti verdi anche se accessibili, serre bioclimatiche opportunamente orientate e strutturate, teleriscaldamento, manufatti per il risparmio dei consumi idrici;

- a. i balconi permanentemente aperti, le pensiline, gli elementi di finitura estetica delle coperture piane purchè vi sia l'esclusione della permanenza di persone;
- b. i piani interrati e/o seminterrati, posti nel sedime dell'edificio principale, con altezza netta interna non superiore a mt. 2.50, (non sono ammesse controsoffittature interne per ridurre l'altezza), locali che per caratteristiche escludono la permanenza di persone quali depositi condominiali, spazi per impianti tecnologici, cantine; qualora un piano seminterrato o interrato abbia altezza utile interna superiore a mt. 2.50, dovrà calcolarsi la SLP ma per la determinazione del volume non dovrà essere moltiplicata per l'altezza complessiva di piano ma solo per la parte eccedente i mt 2.50 posta fuori terra, misurando dal piano di campagna all'estradosso del solaio di copertura del manufatto (*vedasi schema esemplificativo alla voce Volume al seguente art.5.5*);
- c. i sottotetti purchè con altezza media ponderale interna non superiore a mt. 1.80 e minima inferiore a mt. 1.40;
- d. i volumi tecnici soprastanti l'ultimo piano abitabile, purchè di altezza utile inferiore ai mt 2.50, quali vani scale per accesso alla copertura o al piano sottotetto non abitabile, vani ascensori, vani per l'alloggiamento di impianti tecnologici o attrezzi per la cura del tetto verde.

Nella SLP non residenziale:

Nell'edilizia non residenziale si comprendono gli edifici adibiti ad attività artigianali, industriali, commerciali e direzionali.

Sono compresi nel conteggio della SLP non residenziale:

- a. i locali a piano interrato o seminterrato con permanenza di persone;
- b. la superficie di tettoie aperte e semiaperte, di vani fuori terra destinati ad impianti tecnologici;

Sono esclusi dal conteggio della SLP non residenziale:

- a. i locali a piano interrato o seminterrato adibiti a box per i mezzi dell'attività, magazzino, con permanenza temporanea di persone per svolgere mansioni di sistemazione, carico e scarico, vanno però conteggiati nella verifica degli oneri e della quota sul costo di costruzione;
- b. la superficie di costruzioni destinate al trattamento e smaltimento di rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;
- c. vasca di trattamento delle acque di riciclo del processo di lavorazione.

Edificio esistente: ai soli fini dell'applicazione delle norme del PdR, un edificio s'intende esistente qualora sia:

- costruzione fisicamente esistente;
- costruzione con provvedimento abilitativo regolarmente emanato e regolare nei termini di inizio e fine lavori;
- costruzioni fatiscenti di cui permangono le murature perimetrali e ne sia ricostruibile, con rilievo e documentazione fotografica, la volumetria originaria, diversamente si considera l'altezza media delle murature perimetrali esistenti;

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo e/o fine lavori per edificio esistente si intende la costruzione fisicamente realizzata secondo lo stato dei luoghi.

Non sarà possibile applicare le norme sugli edifici esistenti a qualsiasi situazione diversa da quanto sopra specificato; in particolare tali norme non potranno applicarsi su:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;
- edifici o parti di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati entro i termini di validità del titolo abilitativo;
- edifici costruiti in totale assenza di titolo e/o con variazioni essenziali.

E' sempre ammessa la ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte a causa di eventi calamitosi che si dovessero verificare in tempi successivi alla data di adozione del PdR, nel rispetto del sedime e dei volumi preesistenti, documentabili da progetti approvati.

5. **Edificio principale:** un edificio si definisce principale quando costituisce la destinazione d'uso principale ammessa nell'ambito di appartenenza ed è agibile secondo le normative della propria funzionalità (esempio fabbricato residenziale, commerciale o produttivo).

6a. **Edificio accessorio:** è un manufatto privo delle caratteristiche di agibilità avente le seguenti altezze massime interne:

- quota all'intradosso della copertura piana non superiore a mt. 2.50;
- altezza media interna, misurata sotto il travetto per strutture in legno, inferiore a mt. 2.50.

E' consentita la costruzione di accessori al servizio di fabbricati principali residenziali ad uso ripostigli, depositi attrezzi (giardinaggio, legna, ecc.) per costruzioni esistenti che ne risultino non sufficientemente provviste, sono esclusi i box in quanto disciplinati al successivo punto 6b del presente articolo.

Dovranno essere edificati a ml. 5.00 dai confini oppure a confine con stipula di convenzione tra confinanti. E' inderogabile la distanza di ml. 5.00 dai cigli stradali e comunque da convenzionare con l'Amministrazione Comunale che può stabilire distanze diverse per particolari esigenze.

Detti fabbricati accessori sono esclusi dal computo volumetrico.

La superficie coperta da dette costruzioni non potrà superare i 20 mq. e dovrà essere legata ad un fabbricato principale, mediante sottoscrizione del richiedente, e registrato dal Responsabile dell'area tecnica comunale, sul registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

Dette costruzioni non sono ammesse in nessun ambito agricolo, i fabbricati accessori per tali ambiti sono disciplinati nell'articolo specifico degli ambiti agricoli.

6b. **Edificio accessorio ad uso box:** è un manufatto privo delle caratteristiche di agibilità avente le seguenti altezze massime interne:

- quota all'intradosso della copertura piana uguale o inferiore a mt. 2.50;
- altezza media interna, misurata sotto il travetto per strutture in legno, uguale o inferiore a mt. 2.50.

E' consentita la costruzione di accessori ad uso box autoveicoli al servizio di fabbricati principali residenziali esistenti.

Dovranno essere edificati a ml. 5.00 dai confini oppure a confine con stipula di convenzione tra confinanti. E' inderogabile la distanza di ml. 5.00 dai cigli stradali, o comunque da convenzionare con l'Amministrazione Comunale che può stabilire distanze diverse per particolari esigenze.

Detti fabbricati accessori sono esclusi dal computo volumetrico.

La Superficie Coperta non potrà superare i mq. 45,00 per ogni unità abitativa afferente.

Dette costruzioni non sono ammesse nelle zone agricole, fatto salvo i box pertinenziali all'edificio destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo.

7. **Edificio accessorio interrato ad uso box:** in ottemperanza alla L.122/1989 e alla L.R. 12/2005 è ammessa la realizzazione di box pertinenziali interrati.

Al fine di salvaguardare il territorio, ed evitare la formazione di elevati muri di sostegno per l'accesso ai box, si puntualizza come può essere un manufatto interrato.

Rispetto al terreno naturale esistente prima dell'intervento, la costruzione deve essere:

- a. per terreni con pendenza inferiore al 30%: completamente interrata;
- b. per terreni con pendenza superiore al 30%: completamente interrato il prospetto a monte (compreso la soletta di copertura), a valle è ammessa una sporgenza massima di mt.1.00, in tal caso non è ammessa la costruzione a confine, salvo convenzione con il confinante.

Dette costruzioni non sono ammesse nelle zone agricole poste a quota superiore a 300 mt slm.

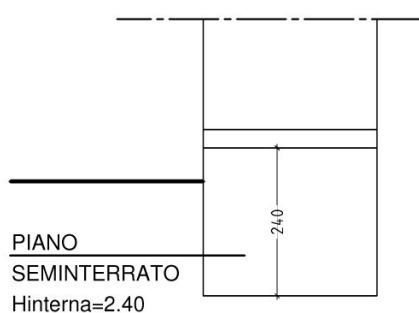
Art. 5 – Indici e parametri

1. **It - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq):** esprime la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni superficie territoriale (St), è la volumetria massima costruibile per ogni mq di St, si distingue in It 1 inteso quale indice base e trasferibile, It 2 inteso quale indice massimo raggiungibile con i fattori di premiabilità e non trasferibile.
2. **Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):** esprime la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) interessata da intervento attuativo.
3. **If - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq):** esprime la volumetria massima costruibile a mq di superficie fondiaria (Sf), si distingue in If 1 inteso quale indice base e trasferibile, If 2 inteso quale indice massimo raggiungibile con i fattori di premiabilità e non trasferibile.
4. **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):** esprime la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) interessata da intervento diretto.
5. **V - Volume degli edifici (mc):** è il prodotto che si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per l'altezza di interpiano, calcolando convenzionalmente cm 30 lo spessore del solaio di interpiano. Per il piano abitabile con copertura inclinata

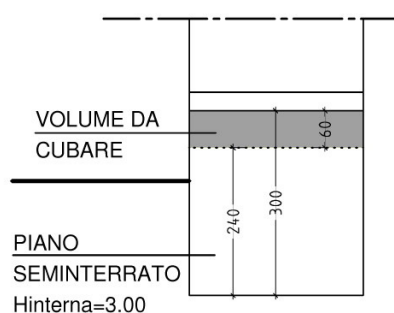
si utilizza l'altezza media ponderale del piano in aggiunta ai 30 cm del solaio sottostante.

Per i piani seminterrati si conteggia la volumetria determinata moltiplicando la SLP per l'altezza fuori terra oltre i mt. 2.40, per terreni in pendenza si conteggia la media ponderale di tutti i fronti, oltre l'altezza dei mt 2.40.

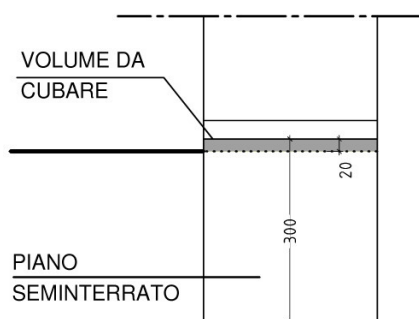
SCHEMA ESEMPLIFICATIVO PER PIANI SEMINTERRATI



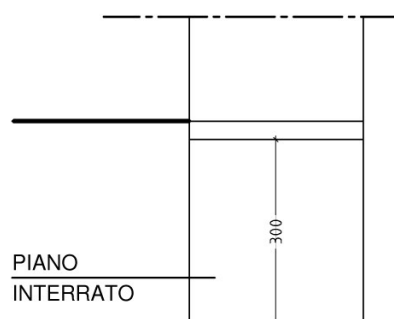
ESEMPIO 1
NON SI CUBA



ESEMPIO 2



ESEMPIO 3



ESEMPIO 4
NON SI CUBA

6. **Sc – Superficie coperta (mq):** La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle murature perimetrali. Si escludono le parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline e simili) il cui aggetto non superi mt. 1.50, la parte eccedente verrà computata nella superficie coperta.
7. **Rc – rapporto di copertura:** è il rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

8. **Hmax – altezza massima dell'edificio:** è determinata dal rapporto fra la superficie del prospetto più alto emergente dal piano di campagna e la sua base.

L'altezza è rilevata dalla quota di campagna all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, nel caso di coperture con struttura in legno si misura sotto il travetto, mentre per edifici produttivi è ammessa la misura sotto la quota del carroponete. La quota di progetto del terreno non potrà apportare forti alterazioni al piano di campagna esistente. Quando la variazione è superiore ai 50 cm dovrà essere richiesta apposita autorizzazione alla Commissione Paesaggio.

9. **Pp – superficie a parcheggio privato:** è la superficie da destinare a parcheggio privato per autoveicoli, da determinare per ogni intervento in base al Volume e/o alla Slp in progetto in riferimento alle destinazioni d'uso come di seguito specificato.

Tale superficie è da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza in ambiti scoperti o in ambiti coperti sia degli edifici principali, sia in edifici accessori anche interrati, comprensiva delle aree di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.

La superficie minima di parcheggio privato da riservare è diversa in funzione del tipo di intervento e della destinazione d'uso dell'intervento.

Interventi residenziali

Per ogni intervento di ampliamento, sopralzo, ristrutturazione di edifici residenziali devono essere riservati spazi destinati a parcheggi privati nella misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc di costruzione.

Per interventi di nuova costruzione la superficie da destinare a parcheggio privato è di mq. 1.5 per ogni 10 mc di costruzione.

Oltre alle aree a parcheggio privato è fatto obbligo realizzare un numero minimo di autorimesse chiuse o coperte nella porzione di un posto auto ogni unità immobiliare e comunque non meno di 1 posto auto ogni mq. 150 di SLP.

Interventi non residenziali

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione di edifici con destinazione non residenziale devono essere riservati spazi destinati a parcheggio privati, in ambito privato, nella misura non inferiore alle seguenti quantità rispetto alla SLP:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - commercio | 1 mq / 1 mq SLP |
| - terziario – uffici | 0.40 mq / 1 mq SLP |
| - ricettivo | 1 mq / 1 mq SLP |

- artigianato 0.50 mq / 1 mq SLP

In caso di difficoltà a reperire le superfici per posti auto all'interno dell'area su cui insiste il fabbricato principale i parcheggi possono essere reperiti in spazi non contigui allo stesso entro il raggio di mt 150, purchè accessibili e siano resi pertinenziali con atto di asservimento trascritto.

Nel caso di comprovata impossibilità nel reperire l'area, il privato può richiedere la monetizzazione al comune, che ne quantificherà l'onere.

10. **Sd – superficie drenante:** è la superficie del lotto di intervento da mantenere a tappeto erboso piantumato con alberature di medio ed alto fusto. Sono escluse dal computo i giardini pensili e le aree a verde sistemate sulle coperture di box o altri accessori interrati. L'area è verificata in percentuale alla Sf ed è variabile per ambito.

11. Distanze

Si verificano per tutti gli interventi previsti con minimi imposti per singolo ambito.

- 11.1 **Df – distanza tra fabbricati:** è la distanza minima, in proiezione orizzontale, che intercorre tra le pareti edificate fuori terra o parti di pareti fronteggianti di edifici, disposti tra loro in parallelo e ad angolo inferiore acuto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1.50.

Può essere derogata solo con convenzione tra confinanti, trascritta sui Registri Immobiliari, limitatamente all'ipotesi in cui si fronteggino, per non oltre metri 8, un fabbricato con parete finestrata e un fabbricato accessorio, avente le caratteristiche descritte nelle presenti norme.

- 11.2 **Dc – distanza dai confini:** è la distanza minima che intercorre tra le pareti edificate fuori terra dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1.50 fino alla linea di confine. Sono esclusi gli oggetti aperti: sporti di gronda, terrazzi, balconi che potranno essere edificati fino a mt. 1.50 dal confine, purchè privi di pilastri o murature di sostegno che devono rispettare le prescrizioni d'ambito, con sottoscrizione del progetto da parte del confinante la sporgenza può aumentare fino a mt. 2.50 purchè priva di pilastri o murature di sostegno.

Si ricorda che la distanza tra fabbricati dovrà comunque sempre rispettare i mt. 10 o particolare prescrizione d'ambito.

Possono essere stipulati accordi diversi fra confinanti, i quali devono essere trascritti in atto pubblico per vincolo reciproco da allegare alla pratica edilizia.

Tali accordi possono riguardare:

- a. la costruzione in aderenza al confine di proprietà con accordo di progettare un edificio nello stesso stile architettonico tipologico, si richiede la progettazione per l'intero;
- b. costruire a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta, nel rispetto comunque del parametro Df.
- c. la costruzione di fabbricati accessori, possono essere realizzati a confine con stipula di convenzione.
- d. Si considera assimilata alla distanza dai confini delle proprietà anche la distanza che intercorre tra l'edificio e il confine di aree disciplinate dal Piano dei Servizi, anche se transitoriamente non di proprietà pubblica. Ogni distanza inferiore sarà oggetto di sottoscrizione di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- e. Nei casi di intervento di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione (purchè non contempli un ampliamento in aggravio delle distanze esistenti) possono essere mantenute le distanze esistenti anche se inferiori a quelle prescritte, ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968.

11.3 Ds – distanza dei fabbricati dalle strade: è la distanza minima, in proiezione orizzontale, dalla parete edificata fuori terra di un edificio al ciglio stradale esistente o nelle previsioni di piano.

11.3.1 La sede stradale, sia veicolare che pedonale, comprende i marciapiedi, le banchine, le scarpate, i rilevati di sostegno della strada e tutte le strutture di delimitazione della strada (parapetti, cunette e simili).

11.3.2 Si applica a tutti gli interventi, la distanza minima, che si differenzia se l'intervento è entro o esterno al centro abitato, deve essere pari almeno:

all'interno del centro abitato:

ml 5.00 per strade tipo F

ml 7.50 per strade tipo E

all'esterno del centro abitato:

- ml 10.00 per strade tipo F vicinali
- ml 20.00 per strade tipo F comunali
- ml 30.00 per strade tipo C

11.4 **Dr – distanza delle recinzioni dalle strade:** è la distanza minima, perpendicolare al ciglio stradale a partire dal filo esterno del muro di recinzione.

- a. Si applica nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.
- b. E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in accordo con il Responsabile di Polizia Municipale, prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza.
- c. Per recinzioni in prossimità di incroci stradali e di accessi carrai privati, si prescrive l'impiego di recinzioni con tubi orizzontali o maglie larghe al fine di evitare ostruzioni alla visibilità. Per il medesimo motivo sono proibite altezze di siepi oltre i 40 cm dalla quota del piano stradale,
- d. Per soluzioni diverse si potrà definire con l'Amministrazione comunale l'arretramento di cm 1.50 dal ciglio stradale con cessione gratuita per formazione di marciapiede.

Art. 6 - Tipi di intervento

1. Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R. n. 12/2005,
2. Il piano prescrive puntualmente, per gli edifici di interesse storico-architettonico, i tipi di intervento ammessi che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di norma, sono soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato.
4. L'amministrazione Comunale può proporre la redazione di piani attuativi, anche se non individuati nel Piano delle Regole, qualora si presentino problematiche particolari o interessi pubblici da salvaguardare.

Art. 7 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o

compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale.

1. Le destinazioni d'uso delle diverse aree disciplinate nei vari ambiti sono stabilite in riferimento alla classificazione seguente:

a) Residenziale (*Ambito Storico art. 12 – Ambiti residenziali del tessuto Consolidato art. 13*), che consente l'insediamento delle seguenti funzioni o attività:

- la residenza;
- le attività ricettive;
- il commercio al minuto per esercizi di vicinato;
- i pubblici esercizi;
- l'artigianato di servizio, con esclusione delle carrozzerie;
- il terziario;
- le attrezzature e i servizi pubblici e di uso pubblico;
- le attività esistenti in salvaguardia.

b) Ambiti a prevalenza Commerciale e Artigianale (*Ambiti Consolidati Commerciali-Artigianali 1 e 2 – vedi rispettivamente seguenti artt. 14 e 15*) che consente l'insediamento delle seguenti funzioni o attività:

- la residenza,
- le attività ricettive;
- il commercio al minuto per esercizi di media distribuzione fino a mq 1.500 di superficie di vendita;
- i pubblici esercizi;
- l'artigianato di servizio, limitatamente ai servizi alla persona;
- i deposito merci;
- il terziario;
- i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

c) Ambiti a prevalenza Produttiva (*Ambiti Produttivi Consolidati vedi seguente art. 16*), che comprende:

- la residenza, limitatamente ad un alloggio di custodia per ogni attività prevista, con SLP max non superiore a mq 200;
- il commercio al minuto di tipo non alimentare per esercizi fino alla media struttura di vendita (mq 1.500);
- i pubblici esercizi;
- il terziario;

- l'artigianato;
- i depositi di merci e automezzi;
- i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- i distributori di carburante;
- gli impianti di lavaggio dei veicoli.
- industria;
- impianti di produzione energia elettrica

d) Agricolo che consente l'insediamento delle seguenti funzioni o attività:

- le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola;
- le strutture per la conduzione del fondo;
- le attività di allevamento;
- l'agriturismo e il turismo rurale;
- le attrezzature per l'equitazione;
- la residenza per interventi di recupero di edifici esistenti non più connessi o funzionali alla attività agricola aziendale.

2. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.

3. La destinazione d'uso esistente degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, saranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

4. Le vecchie stalle presenti all'interno delle aree edificate (ambiti storici, di completamento o produttivo), devono essere delocalizzate con trasferimento in ambito agricolo. Sono consentiti interventi tecnologici che ne dimostrino il miglioramento sotto il profilo igienico sanitario ed ambientale. Eventuali concimaie presenti entro l'ambito devono essere inderogabilmente allontanate. Resta inteso che per i ricoveri mantenuti deve essere adottato ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico-sanitari.

Art. 8 – Mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili

8.1 - I mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a comunicazione al comune, fatte salve le previsioni dell'art.20 del dlgs 42/2004 in ordine alla limitazione delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

8.2 - I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche comunali, attuati con opere edilizie, generano aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche nei casi in cui la nuova destinazione comporti un fabbisogno di parcheggi pubblici maggiore rispetto alla precedente destinazione, secondo la tabella di cui al successivo art. 9.

In tal caso, il Comune potrà valutare la sussistenza o meno dell'interesse pubblico all'acquisizione di un'area destinata a servizi sita preferibilmente nelle vicinanze, di dimensioni non inferiori a quelle necessarie per soddisfare il deficit di standard determinato dal mutamento di destinazione d'uso; in caso positivo, inviterà l'interessato a cedere gratuitamente al Comune l'area individuata; in caso di indisponibilità alla cessione o comunque in caso di insussistenza dell'interesse pubblico all'acquisizione, verrà corrisposta all'Amministrazione una somma a copertura del valore economico dell'area dovuta.

Art. 9 - Parcheggi Pubblici

Oltre alle aree destinate a parcheggio pubblico previste nel Piano dei Servizi, si prescrive che per gli interventi sotto elencati venga assicurata una dotazione delle seguenti ulteriori aree destinate a parcheggio privato aperto al pubblico.

Tipologie	Aree minime di Parcheggio Pubblico
Residenza	1/10 Volume 1 parcheggio privato esterno al fabbricato per ogni unità abitativa
Produttivo - Artigianale	10% SIp
Ambulatori, edifici culturali e sociali	25% SIp
Negozi di vicinato ***	35% SIp
Uffici Pubblici e privati, negozi generici, medie strutture	50% SIp

Supermercati, grandi magazzini	200% Slp o in accordo col piano del commercio se la dotazione richiesta è superiore
Cinema e teatri, impianti sportivi coperti, edifici per il culto	50% Slp
Impianti sportivi scoperti	20% Slp

Tali aree devono essere ricavate nell'area di pertinenza o comunque nelle immediate adiacenze dell'intervento edificatorio, marginalmente all'edificio, devono essere facilmente accessibili dalle strade e comunque atte al parcheggio e alla manovra degli automezzi.

*** Nel caso di intervento all'interno degli ambiti "Centri ed insediamenti storici" e "Completamento" l'Amministrazione Comunale può ridurre lo standard e richiederne la monetizzazione, purchè si verifichi la presenza di aree pubbliche adeguate nelle vicinanze.

Negli altri ambiti l'eventuale monetizzazione è ammessa solamente in caso di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione richiesta, o nel caso di dimostrata inopportunità, sotto il profilo del pubblico interesse, della localizzazione dell'area proposta in cessione.

Art. 10 - Criteri di perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Sulle aree per servizi pubblici, individuate e specificate nel Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito nel PdR. Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree, appartenenti ad ambiti con medesima destinazione d'uso, in cui è ammessa l'edificazione. Ad esempio un bonus edificatorio in ambito residenziale può essere trasferito nel medesimo o in altro ambito residenziale, mentre un bonus in ambito commerciale può essere trasferito nel medesimo o in altro ambito commerciale. Il trasferimento del diritto edificatorio potrà avvenire solo contestualmente al trasferimento al Comune, a titolo gratuito, dell'area corrispondente al diritto trasferito. La densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà raggiungere un incremento dell'If e della Sc superiore al 15% rispetto a quello previsto nell'ambito di appartenenza. Tutti gli altri parametri andranno verificati. Il trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire mediante atto trascritto sul registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

La porzione di suolo ceduta gratuitamente al Comune dovrà avere un'estensione tale per cui sia realmente trasformabile e fruibile, in linea di massima pari almeno al 50% dell'intera area prevista per servizi di cui la porzione oggetto di cessione fa parte.

2. Nel caso in cui, sulle aree del punto 1, l'intervento è realizzato dai privati in regime di convenzione per l'uso pubblico, decade l'utilizzabilità del "bonus" ivi definito.

3. I Piani Urbanistici Attuativi prevedono i limiti minimi e massimi di utilizzazione del "bonus" di cui al punto 1.

4. Il "bonus", di cui al punto 1, è trasferibile fino al raggiungimento dell'indice limite (If2) stabilito dal Piano delle Regole per l'ambito di appartenenza del lotto a favore del quale avviene il trasferimento, o nel caso di incentivi si potrà raggiungere il valore di If2 maggiorato del 15%.

5. All'interno delle aree residenziali consolidate di cui all'art. 13 è consentita altresì la compensazione degli indici attraverso il trasferimento, fino al raggiungimento dell'indice limite, delle Superfici lorde di pavimento demolite e non ricostruite in altre aree oggetto di intervento.

6. La dimensione delle superfici trasferibili di cui al comma 5 è stabilita in sede di rilascio del permesso di costruire relativo alle aree oggetto di intervento di demolizione senza ricostruzione ed iscritta in apposito Registro Comunale sul quale saranno annotate, fino ad esaurimento, le quote trasferite che saranno espressamente indicate, per dimensione e provenienza, nelle richieste e negli atti di permessi di costruire relativi alle aree che le utilizzano.

7. I trasferimenti, di diritti edificatori e le cessioni di aree a standard, devono essere previsti e disciplinati in sede di convenzione afferente il permesso di costruire o il piano attuativo

8. Il Comune può definire, con apposito provvedimento, specifiche norme regolamentari per l'applicazione della perequazione e della compensazione.

Art. 11 - Criteri di premiabilità.

Nel rispetto del principio fondativo del DdP, il Piano delle Regole determina dei fattori di premiabilità atti:

- all'incentivo del recupero di ambiti storici o singoli edifici storici o di valenza agricolo-testimoniale;
- alla qualità progettuale valutata in funzione del livello di efficienza energetica dell'edificio.

I fattori di premiabilità sono trasferibili. Quando impiegati vanno registrati sul "Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori", indicato l'uso nelle richieste e l'attribuzione nei relativi Permesso di Costruire.

I fattori introdotti sono:

- a. Fqp: qualità progettuale nei centri storici (5% Vr)
- b. Fqe: qualità energetica

a. Fqp – qualità progettuale negli interventi di recupero entro i centri storici: 5% Vr
(Vr=Volume fabbricato oggetto di recupero)

a.1 - vedasi nella normativa del centro storico di Rogolo;

a.2 - Prescrizioni particolari per la premiabilità per qualità progettuale negli interventi di recupero entro il centro storico di ERLA: 5%

Ad ogni intervento di recupero conservativo di edifici storici, compartimentati entro l'ambito di "Centro storico di ERLA", ed effettuato nel rispetto delle regole del restauro scientifico ed indirizzati al sostanziale recupero del patrimonio edilizio nelle sue specificità storiche, architettoniche, tipologiche tali da garantire una rilettura interpretativa del tessuto urbano, andrà attribuito un fattore di premiabilità, trasferibile esternamente all'ambito.

Per ottenere la possibilità di utilizzare e trasferire l'incentivo volumetrico (o fattore premiale) il progetto di recupero andrà approvato dalla commissione del paesaggio, il trasferimento potrà avvenire ad intervento di recupero concluso, a seguito di verifica di regolarità della costruzioni rispetto al progetto e agli elementi significati al fine dell'attribuzione dell'incentivo.

Tale verifica spetta del Direttore Lavori con apposita certificazione.

L'incentivo è a sostegno degli interventi di tutela e valorizzazione del paesaggio locale pertanto i progetti per poter usufruire dell'incentivo volumetrico, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- non prevedere ampliamenti e/o alterazioni della sagoma dell'edificio;
- impiegare materiali locali e tipici del manufatto originario, serramenti in legno, (si escludono i materiali plastici o alluminio simil-legno), pietra locale, ardesia nelle coperture, legno nelle coperture;
- eliminare le superfetazioni, le opere aggiunte nel tempo e non in sintonia con l'edificio principale (tettoie, box, terrazzi, avvolgibili in plastica, ecc.);
- le aperture dovranno rispettare le proporzioni originali e non introdurre forme ad arco se non recupero di forme preesistenti;
- recupero dei solai interni a volta;
- uso di materiali lapidei nelle pavimentazioni esterne.

E' a discrezione della commissione del paesaggio valutare per ogni caso il corretto impiego dei materiali e delle finiture esterne.

Spesso i fabbricati residenziali posti in ambito storico presentano dei manufatti in aderenza non in sintonia con l'edificio principale. Il progetto di recupero potrà prevederne la demolizione ed il recupero in altro ambito residenziale.

L'indice potrà essere utilizzato indistintamente nei comparti residenziali dell'intero territorio comunale e potrà essere sommato al fattore di qualità energetica, di seguito disciplinato.

b) Fqe: qualità energetica

Sono previsti due livelli di premiabilità come di seguito specificato:

1.

LIVELLO 1: CLASSE ENERGETICA A

raggiungimento classe energetica dell'edificio "A" secondo i parametri e i limiti previsti dalla normativa di REGIONE LOMBARDIA vigente al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

L'incentivo attribuibile è definito singolarmente per ogni ambito, pertanto si rimanda alla disciplina specifica.

2.

LIVELLO 2: CASA PASSIVA

Conseguimento degli obiettivi del modello CASA PASSIVA, di cui si riportano i criteri principali in vigore al momento di adozione del Documento di Piano.

Comfort

- Ricambio d'aria igienico: $n_{res} \quad 0,3 \text{ h}^{-1}$
- Temperatura superficiale interna minima da comfort: $T_{simin} \quad 17^{\circ}\text{C}$
- Surriscaldamento estivo: $h_{26} \quad 10\%$

Energia

- Fabbisogno energetico specifico utile per riscaldamento e raffrescamento:
 $IE_{inv} \quad 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ e $IE_{est} \quad 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
- Fabbisogno energetico specifico primario totale: $IE_{prim} \quad 120 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Potenza

- Potenza specifica trasportabile con portata d'aria igienica: $P_{risc} \quad 10 \text{ W/m}^2$ e
 $P_{raff} \quad 4 \text{ W/m}^2$

Secondari

- Tenuta all'aria minima: $n_{50} \quad 0,6 \text{ h}^{-1}$
- Rendimento di recupero minimo degli impianti di Ventilazione: $\eta_{rec} \quad 75\%$
- Consumo elettrico massimo dell'impianto di ventilazione: $\eta_{VMCel} \quad 0,45 \text{ Wh/m}^3$

L'incentivo è definito singolarmente per ogni ambito, pertanto si rimanda alla disciplina specifica d'ambito. Qualora il titolare di un intervento non fosse interessato all'incentivo volumetrico, pur rispettando i parametri per cui potrebbe essere attribuito, è possibile richiedere la riduzione del 50% del contributo relativo alla quota sul costo di costruzione.

Art. 12 – Ambito storico

Il piano delimita, all'interno del tessuto urbano consolidato, i centri storici ed individua, nel resto del territorio, gli edifici e le aree di interesse storico e testimoniale per i quali si applicano le disposizioni del presente articolo.

In tale ambito si riporta il tessuto urbano e/o gli edifici d'epoca antecedente al 1940.

Valutazione per la tutela del rischio archeologico.

Su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia emerge che nel territorio comunale vi sono stati rinvenimenti archeologici di epoca protostorica. Non essendo rilevata la corretta localizzazione di tali rinvenimenti, si prescrive la massima attenzione in tutti gli interventi di scavo (sia pubblici che privati) entro l'ambito storico e nei pressi degli insediamenti storici in ambito agricolo, in prossimità di edifici di culto o storici. Si raccomanda nel particolare l'area prossima alla Chiesa di San Giorgio e al Castello Vicendomini. In ogni intervento dovrà essere prevista una valutazione per la tutela del rischio archeologico.

Prescrizioni particolari per gli interventi

- si consente l'illuminazione di monumenti, chiese ed edifici storici solo su tre lati, lasciando privo di illuminazione un lato;
- sono vietati fari e fasci luminosi con irraggiamento verso l'alto;
- al fine di tutelare i chiotteri si prescrive negli interventi di recupero dei fabbricati vengano osservate le specifiche "Linee Guida del Ministero dell'Ambiente" e l'uso di Sali di Boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno degli edifici anziché l'uso di pireto di sintesi.

ROGOLO CENTRO

Il centro di Rogolo è in gran parte recuperato, pochi sono gli edifici fatiscenti. Il PdR garantisce il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modesti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario.

Qualsiasi intervento dovrà essere orientato alla conservazione, attuabile con intervento diretto, fatti salvi i casi di ristrutturazione urbanistica dove è possibile intervenire solo in attuazione di Piano di Recupero.

1. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 7.1 compatibili con i caratteri storici e architettonici, con la precisazione che, nei centri storici, non è consentito l'artigianato di servizio agli autoveicoli e che negli immobili di cui alla successiva lettera b3) è consentita l'attività di agriturismo e turismo rurale di cui all'art. 17 - punto 17.1a.
2. I tipi di intervento sono così regolamentati:
 - 2.1 all'interno del perimetro dei centri storici, i progetti dovranno assumere, come riferimento per l'approfondimento progettuale, oltrechè l'impianto tipologico e architettonico storico circostante, gli elementi di analisi e di valutazione approfonditi, relativi all'immobile oggetto di intervento e darne atto nella descrizione delle soluzioni tipologiche ed architettoniche adottate;
 - 2.2 sono ammessi tutti i tipi di intervento e l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 10% della SLP esistente, per adeguamenti igienico-sanitari (raggiungimento di altezze dei locali affinché siano abitabili, superficie adeguate) con la precisazione che qualsiasi intervento di ricostruzione deve esplicitare i riferimenti all'impianto tipologico e architettonico storico circostante, rilevabile negli edifici e nella tessitura del territorio;
 - 2.3 l'intervento di restauro e risanamento conservativo dell'involucro edilizio, il cambio d'uso di edifici originariamente destinati a rustici agricoli o ad attività economico-produttive oggi dismesse, è ammesso al fine all'inserimento di funzioni residenziali o ad esse compatibili e consente le modifiche ed introduzioni indispensabili alle nuove destinazioni, semprechè realizzate nel rispetto dei valori architettonici emergenti;
3. Indici, parametri e prescrizioni di intervento sono:
 - 3.1 è possibile l'aumento dei parametri esistenti, SLP (Superficie Lorda di Pavimento), Sc (Superficie coperta) e V (volume), del 10% per interventi di adeguamento e miglioramento igienico-sanitario con l'eccezione di cui al successivo punto 3.2;

- 3.2 il recupero dei sottotetti con conseguente aumento di SLP è consentito nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 4 e 5;
- 3.3 l'altezza massima nei casi di ricostruzione sarà in adeguamento agli edifici limitrofi.
4. Le prescrizioni per il recupero dei sottotetti sono le seguenti:
- 4.1 il recupero è consentito per i sottotetti esistenti che presentano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05;
- 4.2 ai sensi del comma 1bis dell'art. 65 della L.R. 12/2005, non sono ammissibili gli interventi di recupero che comportino modifiche alla pendenza, nel rispetto dell'aumento volumetrico concesso potranno essere innalzate le linee di colmo e di gronda per adeguamento delle altezze interne, nel rispetto dei diritti di terzi secondo la normativa da codice civile;
- 4.3 le nuove aperture necessarie a raggiungere l'illuminazione di norma saranno ammesse solo con serramenti complanari all'andamento della copertura, (senza alcuna emergenza dalle pareti o dalle falde,) e saranno consentite in quanto non comportino gravi alterazioni dei fronti prospicienti spazi pubblici;
- 4.4 i parcheggi di pertinenza saranno previsti come stabilito al comma 3 dell'art. 2 o, in caso di dimostrata irreperibilità, potranno essere monetizzati, si predilige la realizzazione dei posti auto per la corretta funzionalità urbana.
5. Esclusivamente nel caso di intervento in attuazione di piano di recupero esteso unitariamente ad una pluralità di unità edilizie, è consentito:
- derogare alle limitazioni di cui ai punti precedenti;
 - in tali casi l'ampliamento "una tantum" previsto al punto 3.1 viene innalzato al 20% a cui si possono aggiungere gli incentivi volumetrici derivanti dalle premiabilità previste dalla presente normativa Fqp per qualità progettuale.
6. Nel caso di interventi per la realizzazione di opere pubbliche che siano assoggettati al parere della competente Soprintendenza sono ammessi, oltre a quanto al comma 6, anche parziali integrazioni volumetriche necessarie alla funzionalità dell'immobile.
7. Nel caso di utilizzo del fattore di incentivo Fqp, relativo al recupero entro ambiti storici di un solo edificio, non è ammesso l'aumento volumetrico dell'edificio oggetto di recupero, la premiabilità è trasferibile in ambito residenziale.
8. Negli interventi in cui è prevista la realizzazione di negozi a Piano Terra, le aperture dovranno rispettare le proporzioni dell'edificio esistente, dovranno essere illuminate con sistemi a risparmio energetico, dovranno inserirsi in modo discreto nel contesto evitando l'eccessiva predominanza. Non potranno essere dotate di insegne a cassonetto illuminate con neon, ma dovranno essere costituite da

lettere singole con carattere semplice e lineare ed illuminate con faretti esterni alla scritta.

Le vetrine dovranno essere sempre a vista, i sistemi di chiusura serali dovranno consentire la vista della vetrina, non sono ammesse serrande, basculanti o portoni sezionali chiusi.

Art. 13 - Ambiti residenziali del tessuto consolidato

1. Il piano individua gli ambiti residenziali consolidati posti all'esterno dell'insediamento storico e li distingue in:

- ambito residenziale consolidato 1
- ambito residenziale consolidato 2 (minor densità edilizia rispetto al consolidato 1)

2. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, fatta salva l'attività ristorativa connessa all'agriturismo;
- attività artigianali non di servizio;
- attività produttivo/industriale.

3. L'edificazione si attua mediante

- intervento diretto, con l'utilizzo dell'indice d'ambito (If1);
- permesso di costruire convenzionato quando vi sia l'utilizzo dell'indice (If2) o dell'indice massimo (If3), come determinato nella tabella che segue e come disciplinato nel successivo comma 4.

4. Gli indici ed i parametri di intervento, per le porzioni d'ambito non comprese in piani attuativi, sono i seguenti:

- per interventi manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ampliamento, per miglioramento vivibilità e adeguamento igienico-sanitario, è ammesso l'incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente.
- per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione complessiva dell'immobile dovranno essere applicati gli indici e verificati i parametri riportati nelle seguenti tabelle:

Indici	Ambito residenziale CONSOLIDATO 1	Ambito residenziale CONSOLIDATO 2
If 1:	1,50 mc/mq	1,00 mc/mq
If 2:	1,70 mc/mq	1,30 mc/mq
If 3 (max)	1,80 mc/mq <i>Applicabile solo per interventi con raggiungimento standard Casa Passiva</i>	1,50 mc/mq <i>Applicabile solo per interventi con raggiungimento standard Casa Passiva</i>

Parametri	Ambito residenziale CONSOLIDATO 1	Ambito residenziale CONSOLIDATO 2
Hmax: altezza massima	13,50 m 3 piani abitabili È concesso il 4° piano per i casi di recupero sottotetto	11,50 m max 3 piani abitabili È concesso il 4° piano per i casi di recupero sottotetto
Rc: rapporto copertura	50% o preesistente	35%
Sd: superficie drenante e verde	30%	30%
Dc	Mt 5.00 * per nuovi edifici o Preesistente	Mt 5.00
De	Mt 10.00	Mt 10.00 o se He > 10 mt : De = o > He (Altezza edificio)

4. Prescrizioni particolari:

- a) l'indice If1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna ai diversi ambiti;
- b) l'indice If2 definisce la capacità edificatoria raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11, con le precisazioni seguenti:
 - il "bonus" derivante dalla cessione di aree per servizi, di cui al comma 5 dell'art. 10, è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2 o +15% se sommato a incentivi di cui all'art.11;

- la compensazione attraverso il trasferimento volumetrico eccedente in altre aree di cui al comma 5 dell'art. 10 e alla successiva lettera g), è utilizzabile fino a raggiungere il valore di If2;
- c) l'utilizzazione complessiva dei "bonus" e della compensazione non può superare il valore di If2 stabilito per le diverse aree; l'indice If3 definisce la capacità edificatoria raggiungibile quale premio agli interventi che raggiungono gli standard della Casa Passiva, per tali interventi si applica la riduzione del 50% sugli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d) nelle aree del presente articolo è consentito il recupero dei sottotetti esistenti in conformità alle disposizioni di cui al capo I del Titolo IV della LR 12/05;
- e) gli edifici esistenti, il cui volume ecceda quello realizzabile con l'applicazione dell'If2, possono essere mantenuti anche a seguito di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Nel caso in cui l'intervento preveda demolizione e ricostruzione, anche parziale, la volumetria eccedente l'indice potrà essere ricostruita oppure trasferita in ambito residenziale del tessuto consolidato.

5. Prescrizioni per attività esistenti entro gli ambiti residenziali - Attività in salvaguardia

All'interno dell'ambito residenziale di completamento sono ubicate alcune attività artigianali-industriali, definite attività in salvaguardia.

Per tali strutture sono ammessi piccoli ampliamenti legati all'attività esistente, rapportati alla verifica degli indici di zona, sempreché non arrechino disturbo alla residenza per emissioni nocive. E' consentita la realizzazione di strutture, interrate e non, per deposito e parcheggio automezzi, con altezza anche superiore ai mt. 2.40.

Si consiglia il mantenimento dell'ordine, soprattutto nei piazzali per deposito attrezzi e spazi di manovra, la mitigazione di tali spazi attraverso sistemazione a verde (rampicanti, cortine arboree, ecc.) e muri di recinzione.

Non sono ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso dei suddetti edifici se non per usi ammessi entro gli ambiti residenziali stabiliti alla lettera a) dell'art. 7.1.

Art. 13.1 - LOTTI A PREVALENZA RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A NORMATIVA SPECIALE

Il piano individua entro gli ambiti residenziali consolidati alcuni lotti liberi singolarmente identificati soggetti a normativa specifica come di seguito indicato.

13.1.1 - Prescrizioni comuni

a. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola, fatta salva l'attività ristorativa connessa all'agriturismo;
- attività artigianali non di servizio;
- attività produttivo/industriale.

b. L'edificazione si attua solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato con **definizione obbligatoria di standard qualitativo** da realizzare o relativa monetizzazione, con le modalità di cui cap. 12.3 del DdP.

13.1.2 - Prescrizioni particolari per singolo lotto

13.1.2.1 – Lotti 1-2-3-4-5-6 LOCALITA' BRESSANA

Gli indici ed i parametri di intervento per ogni lotto sono:

If1 – indice di utilizzazione fondiaria: 1.65 mc/mq

If2 – indice di utilizzazione fondiaria: 1.75 mc/mq – applicabile solo per interventi che raggiungono gli standard qualitativi della Casa Passiva.

Rc 50%

Sd 30%

Dc mt 5.00

De mt 10.00

Hmax - altezza massima: mt 11.50

Hmedia - altezza media: mt 10.00

13.1.2.2 – Lotto 7 - VIA STAZIONE

E' un ambito che nel precedente strumento urbanistico era definito in parte ad espansione residenziale ed in parte a standard per parcheggi pubblici.

Nel lotto è già in corso di costruzione un edificio, secondo i parametri edilizi ed urbanistici che erano previsti nel PRG.

Obiettivo prioritario è la localizzazione dei servizi in modo adeguato e funzionale rispetto alle necessità del paese.

Nel nuovo strumento urbanistico si vuol definire un ambito con parametri specifici e definizione delle aree di interesse pubblico e tipo di intervento, indirizzando la localizzazione e definizione dei servizi nel modo più adeguato e rispondente alle esigenze dei residenti, miglior fruibilità e sicurezza.

Si consente la realizzazione di una volumetria per edificio residenziale-commerciale.

Gli indici ed i parametri di intervento del lotto sono:

Volume realizzabile (*)	mc.	1.400
Rc (**)		50%
Sd		30%
Dc	mt	5.00
De	mt	10.00
Hmax - altezza massima:	mt	12.00
Hmedia - altezza media:	mt	10.00
Numero dei piani	n.	2

(* oltre a quanto già autorizzato con titoli abilitativi precedenti all'adozione di PGT)

(** da verificare sull'intero lotto compreso quanto già realizzato)

Prescrizioni

La nuova costruzione deve rientrare nella classe energetica A o B.

Tempi e modalità di attuazione da definirsi in sede di stipula della convenzione.

13.1.2.4 – Lotto 8 – LOCALITA' CALCHERA

Gli indici ed i parametri di intervento per il lotto sono:

If1 – indice di utilizzazione fondiaria: 1.40 mc/mq

If2 – indice di utilizzazione fondiaria: 1.60 mc/mq – applicabile solo per interventi che raggiungono gli standard qualitativi della Casa Passiva.

Rc		50%
Sd		30%
Dc	mt	5.00
De	mt	10.00
Hmax - altezza massima:	mt	11.00
Hmedia - altezza media:	mt	10.00

Prescrizioni

1. La nuova costruzione deve rientrare nella classe energetica A o B.
2. Lunghezza massima dei fronti mt. 14.00.
3. Definizione fra tutte le proprietà dei lotti effettivi, frazionamenti e permuta, sottoscrizione progetto relativo alle opere di urbanizzazione, sia sottoservizi che

strade interne al comparto, modalità e tempi di attuazione. Il tutto da allegarsi alla prima convenzione stipulare al fine del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 14 – Ambiti Consolidati Commerciali - Artigianali 1

1. Il piano individua le aree a specifica destinazione commerciale e artigianale esistenti all'interno del tessuto consolidato.

2. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola;
- commerciale per grandi strutture di vendita, centri commerciali.

3. L'edificazione si attua mediante intervento diretto quando vi sia l'utilizzo dell'indice edificatorio Uf1; mediante permesso di costruire convenzionato quando vi sia l'utilizzo dell'indice massimo Uf2, come determinato e disciplinato nel successivo comma 4.

4. Gli indici e parametri di intervento sono i seguenti:

- a. Ut = indice di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq
- b. Uf 1 = indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq
l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna all'ambito, è l'indice trasferibile per cessione di aree previste nel piano dei servizi;
- c. Uf 2 = indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,80 mq/mq
l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11;
- b) He = altezza massima
 - per tutte le destinazioni artigianali-produttive: 8,00 m
 - per tutte le destinazioni commerciali: 11.50 m (max 3 piani)
- c) Sd = 25% di cui la metà dovrà essere piantumata, con massima attenzione verso le zone residenziali ed agricole
- d) Rc = 50%

Art. 14.1 – LOTTI A PREVALENZA COMMERCIALE – ARTIGIANALE SOTTOPOSTI A NORMATIVA SPECIALE

Il piano individua entro l'ambito Commerciale-Artigianale 1 alcuni lotti liberi singolarmente identificati soggetti a normativa specifica come di seguito indicato.

14.1.1 - PRESCRIZIONI COMUNI AI LOTTI A NORMATIVA SPECIALE

- a. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- agricola;
 - commerciale per grandi strutture di vendita, centri commerciali.
- b. L'edificazione si attua solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato con definizione obbligatoria di standard qualitativo da realizzare o relativa monetizzazione, con le modalità di cui cap. 12.3 del DdP.

14.1.2 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER SINGOLO LOTTO

14.1.2.1 – *Lotto 1 LOCALITA' PRAZURA*

Gli indici ed i parametri di intervento per ogni lotto sono:

- a. Uf 1 = indice di utilizzazione fondiaria: mq/mq 0,70
l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna all'ambito, è l'indice trasferibile per cessione di aree previste nel piano dei servizi;
- b. Uf 2 = indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,80 mq/mq
l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11;
- c. He = altezza massima mt 7.50
- d. Sd = 25% di cui la metà dovrà essere piantumata, con massima attenzione verso le zone residenziali ed agricole
- e. Rc = 50%
- f. Volumetria massima per residenza mc 500 (oltre agli indici sopra riportati)

14.1.2.2 – *Lotto 2 LOCALITA' PRAZURA*

Gli indici ed i parametri di intervento per ogni lotto sono:

- c. Uf 1 = indice di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq/mq
l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna all'ambito, è l'indice trasferibile per cessione di aree previste nel piano dei servizi;
- d. Uf 2 = indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,80 mq/mq
l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11;

- e) He = altezza massima mt 7.50
- f) Sd = 25% di cui la metà dovrà essere piantumata, con massima attenzione verso le zone residenziali ed agricole
- g) Rc = 50%
- h) Volumetria massima per residenza mc 300 (oltre agli indici sopra riportati)

Art. 15 – Ambiti Consolidati Commerciali - Artigianali 2.

1. Il piano individua le aree a specifica destinazione commerciale, terziaria ed artigianale in parte edificata ed in parte di nuova edificazione.

2. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola;
- commerciale per grandi strutture di vendita, centri commerciali.

3. L'edificazione si attua mediante intervento diretto quando vi sia l'utilizzo dell'indice edificatorio Uf1; mediante permesso di costruire convenzionato quando vi sia l'utilizzo dell'indice massimo Uf2, come determinato e disciplinato al successivo comma 4.

4. Gli indici e parametri di intervento sono i seguenti:

a) Ut = indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq

b) Uf 1 = indice di utilizzazione fondiaria d'ambito: 0,60 mq/mq

l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna ai diversi ambiti, è l'indice trasferibile per cessione di aree previste nel piano dei servizi;

c) Uf 2 = indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,70 mq/mq

l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11;

d) He = altezza massima

per tutte le destinazioni ammesse: 10,50 m

e) Sd = 30% di cui la metà dovrà essere piantumata

f) Rc = 50%

15.1 - Ambito speciale RN – "ROTONDA NUOVA"

Trattasi di lotto in prossimità della rotatoria lungo la Strada Statale 38 all'innesto della Provinciale per Mantello, meglio definito a Fg. 4 n. 316 a cui è concessa

un'edificazione di mc. 580.00 oltre a possibili aumenti determinati dal trasferimento di capacità edificatoria di terreni posti nell'ambito produttivo consolidato dell'art. 16 del presente piano delle regole.

Possono anche essere concessi aumenti volumetrici a seguito di cessione a titolo gratuito di aree disciplinate dal PdS e fino al raggiungimento massimo di una volumetria premiale entro il 15% della volumetria ammessa ($\leq 580 \cdot 15\%$).

L'intervento è attuabile successivamente a presentazione di Permesso di Costruire convenzionato con l'Amministrazione Comunale per definizione distanze dagli ambiti definiti nel PdS. Rispetto alla quota del parcheggio comunale, posto a nord del lotto, l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 6.50 (calcolata secondo le indicazioni dell'art.5 punto 9 e definendo piano di campagna la quota del parcheggio comunale).

Per quanto riguarda i parametri non indicati si rimanda al presente art.15.1 si rimanda alla normativa generale d'ambito, cioè come riportato nella prima parte dell'art. 15.

Considerata la posizione del lotto, presso la rotonda centrale del paese, si prescrive di sottoporre il progetto a parere della Commissione Paesaggio, la quale dovrà giudicare l'intervento ed esprime un parere in merito alla qualità estetica dell'edificio (forme, proporzioni, rapporto vuoti e pieni, colori, materiali).

Art. 16 - Ambiti Produttivi Consolidati

1. Il piano individua gli ambiti produttivi di recente formazioni oggi in fase di completamento.
2. La realizzazione di destinazioni complementari e compatibili con la destinazione produttiva (terziario, direzionali e commerciali) non dovrà superare il limite del 30% della SLP.

Indipendentemente dal rapporto con la SLP è ammessa comunque in ogni unità edilizia una superficie commerciale di vendita, pubblici esercizi, o paracommerciali, complessivamente pari a quella massima degli esercizi di media struttura di vendita.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricola;
- commerciale per grandi strutture di vendita, centri commerciali.

3. Gli indici e i parametri di intervento sono i seguenti:

- a) Ut = indice di utilizzazione territoriale: 0,50 mq/mq
- b) Uf 1 = indice di utilizzazione fondiaria d'ambito: 0,60 mq/mq
l'indice Uf1 definisce la capacità edificatoria che il piano assegna ai diversi ambiti, è l'indice trasferibile per cessione di aree previste nel piano dei servizi;
- c) Uf 2 = indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,70 mq/mq
l'indice Uf2 definisce la capacità edificatoria massima raggiungibile nell'ambito d'intervento attraverso l'utilizzo di "bonus" di cui agli artt. 10-11;
- d) He = altezza massima: 10,50 m
- e) Rc = rapporto di copertura 50%
- f) Sd = 20% di cui la metà dovrà essere piantumata

4. Le prescrizioni particolari sono le seguenti:

- a) le aree classificate come aree di pertinenza delle attività produttive sono inedificabili e non concorrono al calcolo degli indici di cui alla lettera a del comma 3; è consentita la pavimentazione per la movimentazione ed il deposito di materiali, garantendo un minimo di Sd (superficie drenante) pari al 20%;
- b) in ogni caso di intervento nelle aree di pertinenza delle attività produttive e nelle aree per deposito e vendita di materiali edili, dovrà essere realizzata una densa cortina arborea ed arbustiva lungo la recinzione di confine.

Art. 17 – Aree agricole

1. Il piano individua le aree agricole, nelle quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R. 12/2005, e le distingue in:
- ambito agricolo a coltura non specializzata
 - ambito di tutela (tutela 1 – tutela 2 – tutela 3)
 - aree agricole di valore ambientale
 - aree agricole di valore paesaggistico-ambientale
2. Le destinazioni d'uso comprese nell'attività agricola sono quelle stabilite all'art. 7.1 lettera d), nei limiti fissati ai commi che seguono per le diverse aree e destinazioni d'uso specifiche per l'ambito agricolo, nel rispetto di ogni ulteriore limitazione fissate ai successivi punti del presente articolo 17 e con la precisazione che nelle aree agricole sono ammesse le opere di messa in sicurezza idraulica e di approvvigionamento idrico e, con l'esclusione delle aree agricole di valore paesaggistico-ambientale, le opere necessarie alla protezione civile e alla pubblica sicurezza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttivo artigianale/industriale;
- direzionale/commerciale;
- le destinazioni non connesse all'esercizio dell'attività agricola.

3. Gli interventi edificatori relativi a nuovi fabbricati sono assentibili solo mediante Permesso di Costruire, rilasciato ai soggetti, subordinato ai requisiti e verifiche, di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e con lotto minimo di proprietà di MQ. 5.000, anche non contiguo ma entro il medesimo ambito. L'accorpamento dei diritti superficiali e/o volumetrici è ammesso in aree di proprietà con lotto minimo di MQ. 5.000 contiguo.

4. Gli interventi di restauro, ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti devono rispettare le caratteristiche tipologiche architettoniche del manufatto esistente, rispettare l'inserimento ambientale dell'edificio e delle sistemazioni esterne (camminamenti, posti auto, verde circostante, pergolati, alberature, ecc.).

5. All'interno di detti ambiti vi sono edifici contrassegnati con apposito simbolo, i quali sono stati demoliti in tempi antecedenti l'adozione del PGT, in quanto pericolanti. Qualora prima della demolizione sia stato depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale un disegno planovolumetrico a testimonianza delle dimensioni dell'edificio esistente, questo potrà essere ricostruito secondo le indicazioni d'ambito, con la stessa volumetria esistente prima della demolizione.

17.1 - Ambiti agricoli a coltura non specializzata

Sono aree destinate all'agricoltura senza precisa specializzazione, idonee all'insediamento di residenze dell'imprenditore agricolo, qualora non vi sia possibilità di recuperare edifici esistenti, nonché infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività (stalle, silos, serre, magazzini, locali lavorazione e/o vendita prodotti agricoli).

Le porzioni d'ambito che ricadono entro i varchi previsti dal PTCP, già interessati dalla fascia di rispetto della nuova SS38, concorrono al conteggio del lotto minimo ma in tali comparti non è ammessa l'edificazione.

Gli indici di seguito riportati si applicano sull'intera superficie aziendale, differenziandoli per zona, anche se discontinua, ivi comprese le parti ricadenti in ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale, ad esclusione dei lotti singoli o binati che non possono essere utilizzati in tale conteggio, in ambiti agricoli di valore ambientale, in ambiti di tutela e le aree agricole in comuni contermini. Sulle aree su cui è calcolato

l'indice deve essere istituito apposito vincolo trascritto di "non edificazione" regolarmente trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Il lotto minimo di proprietà deve comunque avere un superficie minima di mq. 5.000 non contiguo ma entro il medesimo ambito agricolo comunale, l'accorpamento ai fini del calcolo delle superfici e volumetrie realizzabili potrà avvenire come previsto dalla L.R. 12/2005.

Gli indici consentiti, come dall'art.59 della L.R. 12/2005 sono:

Per residenze:

If = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

If = 0,01 mc/mq su terreni a bosco o pascolo

If = 0,03 mc/mq su altri terreni

He = altezza massima = 7,50 m, con un massimo di 2 piani abitabili

Dc = 10 mt.

Ds = 5 mt o come indicazioni specifiche rispetto al tipo di strada

Pp = 1 mq per ogni 10 mc di costruzione

Per attrezzature:

Non sono conteggiate nel computo dei volumi realizzabili, in quanto non sottoposte a limiti volumetrici, ma sono soggette a verifica di superficie:

Rc = 1/10 intera superficie aziendale

He = 8,00 m maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali (come per la realizzazione di silos), previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento.

Dc = 20 mt

Distanza degli allevamenti aziendali dagli ambiti

residenziali – commerciali – direzionali = 200 mt

Ds = 10 mt

Pp = 1 mq per 1 mq di SLP - per punto vendita prodotti agricoli

Gli ampliamenti di allevamenti esistenti o la nuova realizzazione è consentita purchè:

- vengano messi in atto gli interventi e le tecniche agronomiche necessari alla compatibilità dell'insediamento dal punto di vista dello smaltimento dei reflui e della emissione di odori ai sensi delle disposizioni vigenti;
- che venga realizzata una fitta cortina arborea ed arbustiva in prossimità della concimaia e possibilmente lungo i confini;

In tale ambito agricolo, al solo imprenditore agricolo, è consentito:

- la realizzazione di piccoli manufatti di superficie coperta ed altezza massima rispettivamente non superiori a mq 10 e a mt 2, da utilizzare come deposito attrezzi o come locali di accumulo di acqua piovana a scopo irriguo;
- la realizzazione di **recinzioni**, mediante paletti in legno e rete o corde metalliche con altezza non superiore a mt 1.40, di aree pertinenti le aziende agricole esistenti e dei complessi edificati. Salvo i casi in cui è prevista la protezione di orti, per l'impiego delle reti si prescrive che le stesse siano rialzate almeno cm 20 dal piano di campagna al fine di consentire il passaggio delle fauna.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno su cui insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

Nelle rimanenti aree, la delimitazione dei lotti di proprietà, potrà avvenire esclusivamente mediante l'impiego di siepi, mantenute ad un'altezza massima di mt 1.60. La realizzazione delle recinzioni dovrà avvenire nel rispetto degli elementi naturali esistenti nonché dei sentieri e delle strade vicinali dal ciglio dei quali dovrà essere rispettato un arretramento pari a mt 1.00.

Potranno essere realizzate recinzioni provvisorie a protezione del bestiame, costituite da paletti e fili con corrente elettrica a 12 Volt., amovibili.

In caso di dismissione dell'attività, gli edifici potranno essere recuperati, compatibilmente a quanto prescritto dal Piano Geologico (classe di fattibilità) e ai vincoli dettati dagli elementi paesistico-ambientali, per gli usi di seguito descritti:

17.1a - Attività di agriturismo e turismo rurale:

- l'esercizio delle attività di agriturismo e agriturismo rurale è consentita nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il recupero di immobili rurali esistenti, sui quali possono essere effettuati interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti necessari all'adeguamento igienico sanitario e tecnologico;
- per attività agrituristica non ci si deve limitare alla sola attività di ricezione e ospitalità ma ad un'attività connessa al turismo rurale, ad aziende didattiche (visite sugli alpeggi, storia, cultura e tradizioni locali, visite ai vigneti del versante Retico), di sperimentazione, ricerca e formazione professionale;
- il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e l'organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto,

nonchè delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 100% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno, ristoro e punto vendita), da pavimentare con materiale drenante;

- il progetto d'intervento dovrà provvedere al rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali, alle scoline, ai canali irrigui;
- negli ambiti agricoli è consentita la realizzazione di spazi per la sosta di mezzi da campeggio, nonchè gli impianti tecnologici e i servizi igienici accessori, in rapporto alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda dal certificato di connessione rilasciato dalla Provincia, tali aree dovranno essere pavimentate con materiale drenante e con predominanza a prato, i luoghi dovranno essere idonei per caratteristiche morfologiche naturali, non si dovranno effettuare delle forti alterazioni dei terreni e formazione di muri di sostegno.

17.1b - Attrezzatura per l'equitazione

- per le abitazioni e le strutture di accoglienza e ristoro e per le strutture complementari è consentito il recupero degli edifici esistenti di cui al successivo punto 17.2, e di quelli dell'azienda agricola laddove l'attività sia integrativa a quella agricola aziendale;
- il progetto d'intervento dovrà prevedere una compiuta sistemazione arborea dell'area di pertinenza dell'attività;
- è consentita la copertura stagionale dei galoppatoi mediante strutture amovibili con Superficie coperta non superiore a mq 500, altezza massima pari a ml 8,00 e con caratteri costruttivi compatibili con il paesaggio circostante.

17.1c - Residenziale – Turistico residenziale:

- l'intervento è ammissibile con cambio d'uso purchè vengano assunti gli oneri dell'adeguamento delle urbanizzazioni ed infrastrutture di servizio necessarie, verificata la compatibilità con la zona, sia di carattere geologico che paesistico-ambientale.

Prescrizioni per il recupero di edifici agricoli esistenti in disuso

Gli edifici non più adibiti ad usi agricoli quali cascine e nuclei rurali potranno essere recuperati per gli usi alle lettere sopra descritte al comma 17.1, purchè compatibili a quanto prescritto dal Piano Geologico (classe di fattibilità) e ai vincoli dettati dagli elementi paesistico-ambientali, nel rispetto di:

- a) dove tali edifici facciano parte di unità poderali agricole alla data di adozione delle presenti norme, la modifica d'uso è assentibile previa atto di vincolo trascritto che

escluda, per la medesima unità poderale anche a seguito di frazionamento, la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi, da indicare sul CDU del mappale;

b) i progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area d'intervento;

c) gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali), della rete ecologica;
- la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio;
- l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo-pedonale del territorio e loro sistemazione.

17.2 – Ambiti agricoli di tutela del paesaggio costituenti la REL

Sono ambiti che per le proprie caratteristiche ambientali, paesaggistiche, morfologiche si distinguono nel territorio comunale. Sono di interesse strategico e determinano la rete ecologica locale (REL). Sono distinti in:

- TUTELA 1
- TUTELA 2
- TUTELA 3

La Rete Ecologica Locale è in relazione anche con gli ambiti agricoli sia di fondovalle che del versante in quanto li collega in modo funzionale e strutturale.

17.2 a - TUTELA 1

Sono gli ambiti agricoli ricadenti nei varchi posti a ridosso della nuova SS38 e a nord della Ferrovia come definiti dal PTCP, inoltre vi sono comprese le aree poste in prossimità di corsi d'acqua e/o canali d'irrigazione, destinate per lo più all'agricoltura senza precisa specializzazione, individuate dal PGT.

Si promuove la salvaguardia:

- dei varchi al fine della percezione del territorio agricolo di fondovalle e delle visuali paesaggistiche sui versanti delle Alpi Retiche e/o Prealpi Orobie;
- delle aree prossime ai torrenti e canali per il rispetto degli spazi vitali dei corsi d'acqua e possibili luoghi di fruibilità pubblica per passeggiate o semplicemente spazi agricoli che convivono con gli elementi naturali del paesaggio;
- sia i varchi che le aree prossime ai torrenti risultano importanti per il passaggio periodico della fauna tra gli opposti versanti della Bassa Valtellina o quali luoghi di sosta per spostamenti dell'avifauna.

Nella parte di territorio Comunale sul confine con Cosio Valtellino si individua un corridoio molto importante, che in molti punti è ridotto al limite della sezione del torrente San Giorgio, purtroppo regimato con argini in muratura, compensato però dalla vasta area agricola del Comune confinante.

Negli ambiti in prossimità dei corsi d'acqua sono consentiti solo interventi finalizzati al mantenimento e al potenziamento della vegetazione esistente, alla messa in sicurezza idrogeologica del territorio e per la realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali e ogni altra opera pubblica necessaria a tali scopi.

Gli interventi dovranno essere realizzati principalmente secondo la tecnica dell'ingegneria naturalistica.

All'interno dei varchi è consentito l'uso agricolo.

Sono ammesse recinzioni solo di tipo temporaneo per custodia degli animali, costituite da paletti removibili con fili con corrente elettrica a 12 Volt, oppure recinzioni a maglia larga e senza cordoli alla base o in siepe di essenze autoctone. Si prevede l'eliminazione o la sostituzione delle recinzioni non compatibili con le tipologie sopra descritte.

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.

Deve essere contenuta l'eventuale illuminazione notturna, e, in caso essa sia necessaria, devono essere utilizzate lampade a basso impatto (ad esempio a vapori di sodio) e direzionate verso il basso senza dispersione in atmosfera.

Non sono ammessi cambi di quota o riempimento dei lotti, se non conseguenti a estesi interventi di bonifica, (successivamente a calamità naturali di esondazioni o riqualificazioni territoriali subordinate ad opere pubbliche contermini).

I canali irrigui e corsi d'acqua presenti non devono subire interventi di cementificazione e/o intubamento, bensì devono essere mantenuti con fondo naturale e a cielo aperto.

Deve essere mantenuta la permeabilità dei suoli.

Dove presenti interventi di sbancamento, riempimento, deposito, devono essere effettuati gli interventi di ripristino, riportando l'area alle condizioni dei terreni limitrofi e all'esclusivo uso agricolo.

17.2 b - TUTELA 2

Sono ambiti ad alto valore ambientale e paesaggistico di fondovalle la cui salvaguardia, recupero e valorizzazione sono qualificanti per il paese, individuabili in:

1. una vasta area verde a nord del paese;
2. un'area a ridosso dell'ambito produttivo, prossimo all'area di rispetto cimiteriale.

La prima è una proposta di ampliamento del varco inedificabile e dell'agricolo strategico, entrambi posti a nord di tale area, nonché rispetto del corridoio ecologico promossi dal PTCP.

Importante la loro tutela ai fini paesaggistici ed ecologici. Costituiscono corridoi ed ambiti importanti per lo spostamento della fauna fra i due versante, Retico ed Orobico. Lo spostamento lungo gli ambiti di Tutela 2 sono interrotti dallo svincolo sulla SS38 che risulta invalicabile, si auspica pertanto la realizzazione di un sottopasso faunistico.

1.

L'ambito di tutela, posto a nord dell'attuale SS38, è un'ottima visuale del verde agricolo del fondovalle valtellinese e la sua salvaguardia consente un'ampia vista del versante Retico e comunque importante per il paese di Rogolo, in quanto ampia area verde prossima all'abitato ormai circondato da aree produttive e commerciali.

In secondo luogo detto ambito ha un particolare valore per il futuro di Rogolo, potenzialmente è l'unica area in cui potrà svilupparsi l'abitato raggiunta la saturità dell'ambito residenziale.

In sintonia, con quanto annunciato dal DdP, il PdR impone la salvaguardia di tale area. Non sono ammessi cambi d'uso se non per interventi promossi dall'Amministrazione comunale per formazione di aree verdi fruibili e spazi gioco, nel rispetto del naturale andamento morfologico.

Non è ammesso nessun tipo di intervento edilizio, né stabile né in forma provvisoria, né per attività agricole e/o produttive.

E' proibita l'installazione di impianti di trasmissione, antenne di radio-fonia, ecc..

Non sono ammesse recinzioni, di nessun tipo, nemmeno per attività agricola.

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.

Non potranno effettuarsi cambi di quota o interventi sbancamento e/o riempimento, se non conseguenti a estesi interventi di bonifica, successivi a calamità naturali di esondazione.

Deve essere contenuta l'eventuale illuminazione notturna, e, in caso essa sia necessaria, devono essere utilizzate lampade a basso impatto (ad esempio a vapori di sodio) e direzionate verso il basso senza dispersione in atmosfera.

2.

Il secondo ambito da riqualificare è posta ad ovest del cimitero ed è rappresentato dal lavatoio "Fregè" con le alberature che lo circondano. E' uno spazio territoriale da valorizzare e recuperare per la memoria storica, area filtro fra il costruito residenziale e produttivo, nonché tutela dell'area cimiteriale rispetto alla zona produttiva.

In tale ambito è ammesso il recupero del lavatoio creando eventuali spazi di sosta e ricreativi, l'area verde è da mantenere con alberature a macchia caratterizzate da essenze autoctone.

Non è ammesso nessun tipo di intervento edilizio, né stabile né in forma provvisoria, né per attività agricole e/o produttive.

E' proibita l'installazione di impianti di trasmissione, antenne di radio-fonia, ecc..

Non sono ammesse recinzioni, di nessun tipo, nemmeno per attività agricola.

Non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici a terra.

Deve essere contenuta l'eventuale illuminazione notturna, e, in caso essa sia necessaria, devono essere utilizzate lampade a basso impatto (ad esempio a vapori di sodio) e direzionate verso il basso senza dispersione in atmosfera.

17.2 c - TUTELA 3

Sono ambiti posti nella prima fascia montana soprastante l'abitato di Rogolo.

In esso sono compresi i nuclei storici di Cassin, Castello, Ronch, Erla, Case Erla, Fistolera, Fistolera di sopra.

Le aree poste nell'ambito di tutela 3 sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini delle superfici aziendali per imprenditori agricoli, sia per volume che superficie coperta realizzabile in ambito agricolo.

Nell'ambito sono compresi i ruderi del Castello Vicendomini e della Chiesetta di S. Giorgio, per i quali si prescrive il **vincolo paesaggistico**, per cui ogni intervento sarà soggetto a parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici competente per la Provincia di Sondrio.

Sono compresi prati di modeste dimensioni, boschi e zone recentemente boscate rade o miste a prati. per le quali si prescrive l'eliminazione delle alberature spontanee in fase di ricolonizzazione. I prati dovranno essere coltivati a prato stabile, con possibilità di inserire orti o piccoli frutti, e andranno sfalciati almeno una volta all'anno con mantenimento della coltivazione a prato polifita stabile con divieto di alberature, a favore della conservazione paesaggistica del territorio antropizzato.

Il mantenimento della piantumazione sarà eccezionalmente ammesso ai soli fini della sicurezza dei versanti, in seguito a verifica geologica e agronomica dell'area interessata che ne dimostri l'indispensabilità o quantomeno una particolare utilità.

Rispetto a tale norma sono prevalenti le discipline del PIF di Comunità Montana e del Parco delle Orobie Valtellinesi per gli ambiti di rispettiva competenza. Pertanto il taglio dovrà essere sempre sottoposto a loro parere.

Entro tale ambito si rileva la presenza di un albero monumentale riconosciuto nel Censimento della Provincia alla "Scheda 1° Censimento n. 104" – Castagno ubicato in località Erla a quota 490 mt slm, individuato nel Documento di Piano e nella cartografia sia di DdP che PdR.

Si prescrive la tutela e la segnalazione attraverso cartellonistica specifica.

Si sottolinea che il taglio degli esemplari **riconosciuti alberi monumentali** può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie previo adeguati accertamento da parte di tecnico forestale specialistico circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative dandone comunicazione agli enti competenti.

Normativa speciale per il recupero degli edifici in:

ERLA – CASE ERLA – RONCH – CASSIN

Sono nuclei storici montani, in cui è evidente lo stato di degrado e abbandono.

Erla e Case Erla sono due nuclei storici, dove è inconfondibile l'antico stato di dimora stabile, le case riportano il numero civico. Meritano il loro recupero nelle forme e tecniche originarie, quali nuclei rurali di elevato valore storico-testimoniale.

Lo stato attuale di conservazione è per lo più intatto, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione che hanno alterato forma e aspetto edilizio, Sono evidenti piccoli interventi di protezione da infiltrazioni d'acqua dal tetto, che hanno portato alla posa di lamiera provvisorie sulle coperture.

Le sistemazioni delle aree pertinenziali dei fabbricati sono caratterizzate da murature in pietra a secco, che delimitano l'intero nucleo.

Il PdR vuol garantire il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modesti ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario.

Qualsiasi intervento dovrà essere orientato alla conservazione dell'impianto urbanistico e della tipologia architettonico-edilizia, attuabile con Permesso di Costruire o DIA, fatti salvi i casi di ristrutturazione urbanistica dove è possibile intervenire solo in attuazione di Piano di Recupero. Ogni progetto dovrà essere sottoposto a parere della Commissione Paesaggio.

1. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono quelle stabilite alla lettera a) dell'art. 7.1 compatibili con i caratteri storici e architettonici, è consentita l'attività di agriturismo e turismo rurale di cui all'art. 17 .

2. I tipi di intervento sono così regolamentati:

- i progetti dovranno assumere, come riferimento per l'approfondimento progettuale, oltrechè l'impianto tipologico e architettonico storico circostante, gli elementi di analisi e di valutazione approfonditi relativi all'immobile oggetto di intervento e darne atto nella descrizione delle soluzioni tipologiche ed architettoniche adottate;
- l'intervento ammissibile è di restauro e risanamento conservativo con la precisazione che possono essere consentite parziali ricostruzioni ove il rilievo particolareggiato, allegato al progetto di intervento, evidenzi l'incoerenza di parti e l'opportunità di ricostituire la coerenza con i caratteri tipologici e architettonici dell'insieme;
- agli edifici esistenti, che hanno subito interventi di ristrutturazione, non in sintonia con i caratteri storici-tipologici dei fabbricati rurali circostanti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, per gli altri casi si prescrive la sostituzione di materiali ed elementi non consoni alla tipologia architettonica ed edilizia montana;
- al fine di tutelare i chiostrini si prescrive che negli interventi di recupero dei fabbricati vengano osservate le specifiche "Linee Guida del Ministero dell'Ambiente" e l'uso di Sali di Boro (Borace) nel trattamento delle parti in legno degli edifici anziché l'uso di pireto di sintesi, tutto ciò in aggiunta a quanto già prescritto nello studio di incidenza del PGT;
- si ribadisce il divieto che vige su tutto il territorio comunale di installazione di fari e fasci luminosi con irraggiamento verso l'alto;
- si consente l'illuminazione di monumenti, chiese ed edifici storici solo su tre lati, lasciando privo di illuminazione un lato.
- Valutazione per la tutela del rischio archeologico.
Su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia emerge che nel territorio comunale vi sono stati rinvenimenti archeologici di epoca protostorica. Non essendo rilevata la corretta localizzazione di tali rinvenimenti, si prescrive la massima attenzione in tutti gli interventi di scavo (sia pubblici che privati) entro l'ambito storico e nei pressi degli insediamenti storici in ambito agricolo, in prossimità di edifici di culto o storici. Si raccomanda nel particolare l'area prossima alla Chiesa di San Giorgio e al Castello Vicendomini. In ogni intervento dovrà essere prevista una valutazione per la tutela del rischio archeologico.

3. Indici, parametri e prescrizioni di intervento sono:

a3) è prescritto il mantenimento della SLP e della Sc esistente;

b3) in via eccezionale sono ammessi dei piccoli aumenti volumetrici e di altezza, per adeguamento igienico-sanitario, L'intervento dovrà essere in sintonia sia nella tipologia edilizia che nei materiali con il manufatto originario.

L'aumento volumetrico è ammesso una sola volta, rispettando le seguenti percentuali da applicarsi per scaglioni volumetrici come di seguito specificato:

SCAGLIONI PER AUMENTO DI VOLUME	PERCENTUALE DI INCREMENTO
1° scaglione – Fino a 250 mc	8%
2° scaglione - da 250 a 500 mc	4%
3° scaglione – oltre 500 mc	1%

L'aumento di altezza, per una sola volta, dovrà rispettare le seguenti percentuali da applicarsi per scaglioni di altezze:

SCAGLIONI PER AUMENTO ALTEZZA	PERCENTUALE DI INCREMENTO
1° scaglione – Fino a 3.50 mt	10%
2° scaglione - da 3.50 a 7.00 mt	5%
3° scaglione – da 7.00 a 8.00 mt	2%
4° scaglione – oltre 8.00 mt	-

In tali interventi dovranno essere rispettate le disposizioni del codice civile;

c3) l'altezza massima nei casi di ricostruzione sarà pari alla preesistente, salvo i casi di miglioramento igienico-sanitario;

d3) non è prevista la realizzazione e verifica di parcheggi di pertinenza.

4. Per ogni intervento è prescritta la tutela e la valorizzazione della vegetazione di alto fusto esistente, (con adeguate sostituzioni in caso di patologia di degrado o moria), di cui il progetto di intervento dovrà fornire indicazioni particolareggiate;

5. Esclusivamente nel caso di intervento attraverso piano di recupero esteso unitariamente ad una pluralità di unità edilizie, è consentito derogare alle limitazioni sopra prescritte sulla base di approfondito rilievo delle caratteristiche e delle trasformazioni storiche e dello stato di conservazione degli edifici.

6. Nel caso di interventi per la realizzazione di opere pubbliche che siano assoggettate al parere della competente Soprintendenza sono ammesse parziali integrazioni volumetriche necessarie alla funzionalità dell'immobile.

7. Nel caso di utilizzo del fattore di incentivo Frs, relativo al recupero entro ambiti storici, non è ammesso l'aumento volumetrico dell'edificio oggetto di recupero, ma il bonus volumetrico è cedibile e trasferibile in ambito residenziale di completamento o di espansione.

8. Ad una proposta progettuale di recupero dell'intero nucleo, può essere concesso un bonus volumetrico per la realizzazione di un edificio nuovo in prossimità del nucleo recuperato, rispettoso delle caratteristiche tipologiche costruttive del nucleo antico, riconoscibile rispetto alla parte originaria con caratteristiche innovative riconducibili all'attuale epoca di realizzazione.

17.3 – Ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale

Sono aree prevalentemente a bosco con zone a prato permanente per maggengo e pascolo. Entro tale ambito sono compresi nuclei residenziali (un tempo rurali destinati per lo più alla vita d'alpeggio), oggi ristrutturati per seconde case: Erdona, Pra Tagliata, Pra Riva.

Sono compresi ampie zone a prato alternate a boschi e zone recentemente boscate, per le quali si prescrive l'eliminazione delle alberature spontanee in fase di ricolonizzazione. Vigge comunque la normativa del PIF di Comunità Montana Valtellina di Morbegno o Parco Orobie Valtellinesi per i rispettivi territori di competenza, prevalenti rispetto alle presenti norme.

I prati dovranno essere coltivati a prato stabile, con possibilità di inserire orti o piccoli frutti, e andranno sfalciati almeno una volta all'anno con mantenimento della coltivazione a prato polifita stabile con divieto di alberature, a favore della conservazione paesaggistica del territorio antropizzato.

Al fine della tutela ambientale e paesaggistica tutte le aree scoperte dovranno essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza, la manutenzione e/o lo sfalcio, potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale, addebitandone gli oneri alla proprietà.

Il mantenimento della piantumazione sarà eccezionalmente ammesso ai soli fini della sicurezza dei versanti, in seguito a verifica geologica e agronomica dell'area interessata che ne dimostri l'indispensabilità o quantomeno una particolare utilità.

Parte dell'ambito rientra in SIC, ZPS e Parco delle Orobie Valtellinesi. Ogni intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di approvazione in funzione della sua specifica appartenenza. Si precisa che all'interno dei Siti di Rete Natura 2000 si ribadisce che è proibita l'installazione e l'utilizzo di fari e fasci luminosi con irraggiamento verso l'alto.

In tali zone è consentito il recupero di fabbricati esistenti, soggetti a valutazione della commissione paesaggio, a Vincolo Idrogeologico, alla valutazione di incidenza per la parte rientrante in SIC o ZPS soggette a parere del Parco delle Orobie Valtellinesi e autorizzazione del Parco delle Orobie Valtellinesi per la parte rientrante nel proprio territorio di competenza.

Nei casi di recupero di edifici esistenti:

- al fine di tutelare i chiofotteri si prescrive negli interventi di recupero dei fabbricati vengano osservate le specifiche “Linee Guida del Ministero dell’Ambiente” e l’uso di Sali di Boro nel trattamento delle parti in legno degli edifici, tutto ciò in aggiunta a quanto già prescritto nello studio di incidenza del PGT;
- si ribadisce il divieto che vige su tutto il territorio comunale di installazione di fari e fasci luminosi con irraggiamento verso l’alto.

17.3 a – Interventi di recupero edifici esistenti

I progetti di recupero o ristrutturazione dovranno garantire:

la correlazione dei tipi edilizi di origine rurale, edificazione su due piani, con rispetto delle proporzioni della misure in pianta (per lo più forme rettangolari), impiego della pietra e divieto tassativo delle finiture esterne con “intonaco a civile”;

- aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell’edilizia tradizionale (lato verticale circa $1.5 \div 2$ volte quello orizzontale), con serramenti in legno, vietato il simil-legno, gli oscuranti preferibilmente interni saranno costituiti da ante in legno, sono vietate le tapparelle;
- evitare la formazione di nuovi balconi, che non potranno avere sporto superiore a mt. 1.00;
- prevedere coperture con struttura in legno e manto in ardesia, lastre di zinco-titanio o lamiera di alluminio grigio e sporti di gronda minimi (max mt 1.00 a copertura di terrazzi su altri fronti max cm 30 o meglio la sola pioda in sporgenza).

Le baite esistenti alla data del 13.02.1980 che non hanno subito interventi di ristrutturazione e ampliamento successivamente a tale data, ai fini di adeguamenti igienico-sanitario e tecnologico, è ammesso una tantum per una sola volta, l’aumento in volume del 20% e con le modalità di seguito prescritte:

- He = altezza massima = 7,50 m, o esistente + 10% con un massimo di 2 piani abitabili
- Dc = esistente o 5 mt. per gli ampliamenti
- Ds = esistente
- Df = esistente o codice civile per le sopraelevazioni;

- ml. 6.00 per gli ampliamenti

Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza se non nel corpo principale.

E' concessa la formazione di piccoli barbecue a ridosso di uno dei muri perimetrali, o muri di sostegno dei terreni in prossimità di case d'abitazione, non è concessa la realizzazione di strutture a copertura del barbecue.

E' esclusa la realizzazione di muri di sostegno e/o di delimitazione della proprietà.

Il ripristino delle aree di scavo, sbancamento o alterate per la formazione del cantiere al termine dei lavori dovrà avvenire accuratamente rispettoso della naturalità del luogo circostante: evitare forti alterazioni dell'andamento naturale dei terreni e procedere all'inerbimento con l'impiego di sementi locali.

I progetti andranno giudicati per la qualità estetica e di inserimento paesaggistico, pertanto l'autorizzazione potrà essere negata qualora non sussistano gli elementi di integrazione con il paesaggio circostante.

Gli interventi ricadenti nel Parco delle Orobie Valtellinesi dovranno rispettare la specifica normativa oltre a quanto sopra esposto.

Qualsiasi intervento ricadenti in SIC e ZPS dovrà far riferimento, oltre a quanto esposto nei punti precedenti, a quanto riportato del PTPR, riprendendo l'art. 17 punto 2 del Titolo III, e riportato all'art.2.4 delle presenti norme.

17.3 b – Prescrizioni particolari per Alpeggi “Mezzana e Piazza”

Sono le zone in alta quota in cui è in atto il ripristino delle attività agricole, monticazione di bovini nel periodo estivo.

Dopo anni di abbandono si torna a svolgere la pratica dell'alpeggio per circa tre mesi all'anno, con pascolo soprattutto bovino, su prati stabili che andranno mantenuti con interventi assidui di manutenzione e mediante pulizie periodiche effettuate con tecniche tradizionali che prevedono l'eliminazione delle alberature spontanee in fase di ricolonizzazione e quindi l'eventuale avanzamento delle tane e del bosco. E' quindi ammesso il taglio e l'estirpazione delle piante che stanno invadendo le superfici a pascolo, con la conseguente loro riduzione, nel rispetto delle normative di rispetto idrogeologico. Vigge comunque la normativa del PIF del Parco Orobie Valtellinesi prevalente rispetto alle presenti norme.

Gli interventi edilizi saranno consentiti ai sensi del titolo III della L.R 12/2005 e con le modalità sopra descritte al presente articolo 17, saranno strettamente inerenti alla pratica agricola e alla conduzione degli alpeggi.

In tutta la zona sono vietate le recinzioni ad eccezione dei fili provvisori da posare solo nel periodo estivo dell'alpeggio e le staccionate in prossimità delle baite che ne delimitino un piccolo regresso di circa mq 50 massimo.

Per le aree comprese negli alpeggi, si consentono, per gli edifici esistenti, interventi di miglioramento igienico-sanitario e adeguamento degli spazi necessari alla conduzione dell'azienda agricola, siano essi locali per lavorazione latte, deposito e/o vendita.

Potranno essere realizzati ampliamenti alla struttura esistente o piccoli nuovi edifici, secondo le tipologie architettoniche ed edilizie tipiche del luogo.

L'imprenditore agricolo potrà richiedere di installare, esclusivamente sulla copertura dell'edificio, pannelli solari termici per produzione acqua calda (esclusa la posa del bollitore che andrà posizionato all'interno del fabbricato) e/o pannelli fotovoltaici. Mentre è proibito installare tralicci e piloni con linee aeree o antenne con pale a vento.

17.3 c – Area di protezione del Lago sull'Alpe Piazza

Sull'Alpe Piazza è presente un piccolo Lago Alpino, per il quale si dettano alcune norme di salvaguardia.

L'area di pascolo andrà delimitata, creando una fascia di rispetto minimo di mt 10.00 dallo specchio d'acqua, ostacolando l'ingresso agli animali presenti al pascolo.

Gli animali non potranno abbeverarsi nel lago ma solo tramite abbeveratoi diffusi sull'alpeggio con approvvigionamento idrico da sorgenti.

Si consente la realizzazione di fontane per detta funzione e relativi interventi di allacciamento.

Le recinzioni ammesse sono di tipo temporaneo, per la delimitazione degli spazi a pascolo, costituite da paletti con fili con corrente a 12 volt.

17.3 d – Prescrizioni per Sentieri – Mulattiere e Viabilità agro-silvo-pastorali

Per gli interventi di realizzazione, manutenzione, ripristini di sentieri, mulattieri e/o strade forestali si rimanda alle prescrizioni riportate nel Piano dei Servizi, anche se richiesti e realizzati da privati su proprietà privata.

I numerosi sentieri esistenti non possono essere interrotti, né con manufatti stabili né provvisori, ma devono trovare continuità e possibilmente integrazione con le aree dei pascoli, poter raggiungere la cascina, il lago di Piazza, le cime.

E' vietata la realizzazione di strade carrabili quale diramazione della strada agro-silvo-pastorale al servizio delle seconde case presenti entro l'ambito.

Sono ammesse deroghe esclusivamente atte a rendere accessibili strutture esistenti per utenti con problemi di disabilità.

Sono vietati interventi di pavimentazione con impiego di cemento, asfalto o qualsiasi altro materiale non naturale.

Art. 17 bis – Lotti Edificabili a valenza turistica – Aree stralcio dall'Ambito agricolo in zona montana

In tale ambito sono individuati dei lotti con specifica capacità edificatoria non soggetti a normativa agricola.

Detti lotti sono posti in ambito prettamente agricolo ma il PdR stralcia dette singole aree dalla normativa agricola, cioè l'edificazione non compete solo all'imprenditore agricolo. Sono lotti con capacità edificatoria propria per residenze turistiche di tipo non permanente. In essi è possibile edificare una specifica volumetria assegnata e non in rapporto all'estensione del lotto.

I lotti seguono una specifica numerazione prevista sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, in quanto alcuni lotti erano già edificabili nel PRG vigente e sono stati riconfermati ed altri sono disciplinati dal DdP in quanto ambiti di trasformazione individuati dal PGT.

Il frazionamento di un terreno non comporta l'aumento delle capacità edificatorie, così come nell'eventuale passaggio di proprietà di un lotto che ha subito frazionamento dovrà essere indicato a quale lotto, dei due che si sono generati, compete l'edificabilità.

Sono sempre da verificare le misure compensative/mitigative indicate nello studio di incidenza, oltre a prescrivere lo studio di incidenza specifico per ogni singolo intervento.

Sono individuati nella cartografia Pdr 02b – lotti previsti nel previgenti PRG – sono invece individuati nella cartografia DdP 15bis i lotti a trasformazione introdotti dal PGT.

Definizione lotti edificabili

- **lotti singoli** con capacità edificatoria pari a mc. 200.00, sono contrassegnati con la lettera S ed un numero di distinzione (S1 – S2 – ecc.)
- **lotti binati** con capacità edificatoria pari a mc. 400.00 (200+200), sono evidenziati a coppie e contrassegnati con numero distintivo e lettera a + b, esempio coppia 1

con lotto 1a binato a 1b, coppia 2 (2a binato a 2b), ecc.; dove si trova solo il numero con la lettera b, e non il corrispondente numero con la lettera a, è perché il lotto a è stato edificato (solitamente indicato in grigio).

- **lotto binato*** con capacità edificatoria pari a mc 150.00 – residuo della capacità edificatoria già realizzata.

Le tipologie nascono dalla possibilità di costruire all'interno del lotto nel diverso rispetto delle distanze dai confini, riprendendo le distinzioni di PRG.

I **lotti singoli** devono rispettare le distanze dai propri confini DC = mt 5.00

I **lotti binati** possono costruire in aderenza (a confine rispetto al terreno con cui sono legati) oppure studiare e sottoscrivere degli accordi particolari fra i proprietari dei due lotti.

Vi sono i lotti già edificati contrassegnati con apposita retinatura di identificazione, i fabbricati in essi costruiti potranno subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di ristrutturazione e restauro nel rispetto dei parametri autorizzati alla data di approvazione del PGT. Le modalità di intervento dovranno essere conformi a quanto riportato nel presente articolo (*Prescrizioni per nuovi interventi – punti 2-4-5*).

PARAMETRI URBANISTICI

LOTTI SINGOLI

Volumetria massima:	mc	200	
Altezza massima:	mt	7.00	
Dc:	mt	5.00	
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	7.50	da strada carrabile
	Mt	5.00	da sentiero

LOTTI BINATI

Volumetria massima:	mc	200	per lotto (a 200+ b 200)
Altezza massima:	mt	6.50	
Dc:	mt	5.00	o aderenza.
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	7.50	da strada carrabile
	Mt	5.00	da sentiero

LOTTO BINATO speciale*

Volumetria massima:	mc	150	
Altezza massima:	mt	6.50	
Dc:	mt	5.00	o aderenza.
De:	mt	10.00	
Ds:	mt	7.50	da strada carrabile

Può essere richiesto Permesso di Costruire in forma separata e in tempi diversi fra i due lotti, in allegato alla prima domanda dovrà essere presentata convenzione fra i due lotti binati e sottoscritta dai rispettivi proprietari.

Nella convenzione deve essere chiaro il rapporto di servitù che si instaura, e il rispetto della scelta tipologica sia architettonica che edilizia delle costruzioni.

Si richiedono proposte progettuali complessive relative ad entrambi i lotti binati.

Prescrizioni per nuovi interventi in quanto dovranno garantire:

1.

- la correlazione dei tipi edilizi di origine rurale, edificazione su due piani, con rispetto delle proporzioni della misure in pianta (per lo più forme rettangolari), impiego della pietra e divieto tassativo delle finiture esterne con "intonaco a civile";
- serramenti in legno, vietato il simil-legno, gli oscuranti preferibilmente interni saranno costituiti da ante in legno, sono vietate le tapparelle;
- evitare la formazione di balconi e portici, che, comunque, non potranno avere sporto superiore a mt. 1.00, è vietato l'impiego di parapetti in legno prefabbricati non tipici della zona, vietata la formazione di portici con tettucci così come le forme ad arco;
- prevedere coperture con struttura in legno e manto in ardesia o lastre di zinco-titanio, e sporti di gronda minimi (max mt 0.80 a copertura di terrazzi su altri fronti max cm 30 o meglio la sola pioda in sporgenza);
- sono ammesse proposte tipologiche moderne, purchè sia chiara la lettura di proporzioni e forme in sintonia con le costruzioni rurali dell'ambito alpino;
- non si ritengono idonee le case prefabbricate in legno in quanto non riscontrabili nelle tipologie locali.

2.

Non è ammessa la realizzazione di vani accessori, (box autoveicoli o depositi attrezzi) alla residenza se non nel corpo principale. Non sono ammessi corpi pertinenziali esterni al fabbricato, neppure gli interrati.

Non sono ammesse recinzioni del lotto salvo piccole staccionata di protezione in zone con elevate pendenze.

E' concessa la formazione di piccoli barbecue a ridosso di uno dei muri perimetrali, o muri di sostegno dei terreni in prossimità di case d'abitazione, non è concessa la realizzazione di strutture a copertura del barbecue.

E' esclusa la realizzazione di muri di sostegno e/o di delimitazione della proprietà.

Il ripristino delle aree di scavo, sbancamento o alterate per la formazione del cantiere al termine dei lavori dovrà avvenire accuratamente rispettoso della naturalità del luogo circostante: evitare forti alterazioni dell'andamento naturale dei terreni e procedere all'inerbimento con l'impiego di sementi locali.

Anche le essenze arboree o arbustive dovranno essere autoctone, non sono ammesse piante non locali.

I progetti sono da giudicare anche per la qualità estetica e per l'armonioso inserimento paesaggistico.

3.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a valutazione della Commissione Paesaggio, anche se non ricadenti entro il vincolo della L.R. 42/2004. I pareri possono essere negati anche per fattori estetici e per mancanza di integrazione con il paesaggio circostante.

4.

Gli interventi ricadenti nel Parco delle Orobie Valtellinesi dovranno rispettare la specifica normativa oltre a quanto sopra esposto.

5.

Qualsiasi intervento ricadenti in SIC e ZPS dovrà far riferimento, oltre a quanto esposto nei punti precedenti, a quanto riportato del PTPR, riprendendo l'art. 17 punto 2 del Titolo III, e riportato all'art.2.4 delle presenti norme.

Art. 18 - Vincoli, limitazioni e rispetti

1. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua compreso fasce PAI: A – B - C
- fasce di salvaguardia delle sorgenti
- vincolo idrogeologico
- beni paesaggistici (art. 136 D.Lgs n 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 D.Lgs n 42/2004)
- limitazioni geologiche
- rispetti stradali
- rispetti ferroviari
- rispetti degli elettrodotti

- rispetti cimiteriali

1. Fasce di tutela corsi d'acqua

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. La fascia di tutela è stabilita nelle tavole geologiche. Fasce di tutela del PAI, approvato con DPCM 24/05/2001, sono poste nel fondovalle: fascia A, quale fascia di deflusso della piena, fascia B di esondazione e fascia C. In esse si devono rispettare le norme tecniche di attuazione del PAI.

2. Fasce di tutela e rispetto delle sorgenti ad uso potabile

Le zone di rispetto delle sorgenti utilizzate per scopo potabile sono stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236, Dlgs 11 maggio 1999 n.152 e D.G.R. 27 giugno 1996 n.6/15137, e sono distinte in:

- a. Zona di tutela assoluta: Area circostante la captazione con raggio non inferiore a 10 m;
- b. Zona di rispetto: Area circostante la captazione con raggio non inferiore a mt 200;
- c. Zona di protezione: Area di "alimentazione" degli acquiferi, con dimensioni non prefissate.

Le possibilità di ampliare le zone 1 e 2 sono da mettersi in relazione alle necessità ed alle caratteristiche idrogeologiche locali.

Si rimanda alla normativa del piano geologico, quale parte integrante del piano urbanistico, e alle planimetrie del piano geologico dove sono individuati i limiti.

3. Zone a vincolo idrogeologico

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, ai sensi del RD 30-12-1923 n. 3267, dell'art. 20 del R.D. 16 maggio 1926 n 1126, L.R. 27/2004 s.m.i., L.R. 31/2008, gli interventi devono essere sottoposti al parere dell'ente competente come stabilito dalle leggi citate, (Comunità Montana, Provincia e/o Parco Orobie Valtellinesi).

Le piste agro-silvo-pastorali possono essere realizzate purchè autorizzate dall'autorità competente, all'interno dell'area interessata dal Piano di Indirizzo Forestale di competenza della Comunità Montana Valtellina di Morbegno e/o del Parco delle Orobie Valtellinesi, e gli interventi assentibili devono essere previsti in tali strumento di pianificazione.

4. Beni paesaggistici

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs n.42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.16 dello stesso D.Lgs..

La domanda di Autorizzazione Paesaggistica dovrà essere corredata di tutta la documentazione richiesta dal D.lgs 42/2004 e L.R.12/2005.

Il torrente San Giorgio rientra fra i "Tratti vincolati non localizzati" (attributo SIBA 140192), pertanto vi è il vincolo di cui all'art.142 lettera c del Dlgs 42/2004.

5. Classi di fattibilità geologica

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti norme, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi.

6a. Rispetti stradali

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme, che sia realizzato nella parte dell'area non prospiciente la viabilità, non è fattibile la diminuzione del rispetto stradale esistente;
- sono escluse dal vincolo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, purchè posizionati in modo tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale;
- la piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada, non potranno comunque essere effettuati opere di alterazione del suolo se non finalizzate a opere stradali (messa in sicurezza, canaline, raccolta acque, ecc.);
- le aree concorrono al calcolo degli indici previsti dal piano per le aree rurali;
- è ammessa la realizzazione di recinzioni con convenzione per l'arretramento;

Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione per la sicurezza della circolazione, non generando vincoli pre-espropriativi ma solo conformativi.

6b. Rispetto nuova SS38 e aree speciali

Sono recepite le fasce di rispetto della nuova SS38, come previste all'art. 51 del PTCP e nella DGP N. 27 del 27/02/2011. Entro detta fascia sono previste le opere di mitigazione e compensazione indicati dal progetto dell'infrastruttura stessa.

7. Rispetti ferroviari

Nelle aree comprese nei rispetti ferroviari, mt 30.00 dalla più vicina rotaia (DPR 753/80 art. 49), è istituito il vincolo di inedificabilità, non sono ammesse nè nuove costruzioni, né ampliamenti o ristrutturazioni.

Si precisa che:

- nel rispetto dell'art. 60 del DPR 753/80 è ammessa deroga se assentita dalle FF.SS., o Azienda proprietaria della ferrovia e competente in materia;
- le aree edificabili concorrono al calcolo degli indici previsti dal piano per le diverse classificazioni, per costruzioni da erigersi esternamente alla fascia vincolata.

E' fatto obbligo mantenere i fabbricati esistenti in assoluta sicurezza.

Le fasce di rispetto ferroviario perseguono lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando vincoli pre-espropriativi ma solo conformativi.

8. Rispetti dagli elettrodotti

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti sono istituite delle limitazioni all'edificabilità.

La fascia a vincolo dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto.

Nelle tavole grafiche non sono riportate le fasce di rispetto ma si rinvia all'effettiva verifica delle distanze per singolo intervento in applicazione della normativa vigente, vedasi art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successivo DM 29-05-2008.

Gli interventi per strutture con permanenza di persone, in prossimità degli elettrodotti, possono essere realizzati solo qualora i valori di induzione magnetica generata dalla linea ad alta tensione siano inferiori a quelli indicati dall'ISS e ISPESL come raccomandazione sanitaria ai fini della prevenzione del rischio di effetti a lungo termine sulla salute umana (0.5 micro Tesla). Si raccomanda la massima attenzione nel caso in cui l'intervento preveda strutture con destinazioni d'uso per l'infanzia.

Le eventuali modifiche alla normativa vigente verranno assunte dal P.G.T. senza comportare variante allo stesso.

Il titolo abilitativo è subordinato a parere dell'ente gestore dell'elettrodotto.

9. Rispetto cimiteriale

Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di attrezzature pubbliche, verde e parcheggi pubblici e piccole costruzioni per la vendita dei fiori e di oggetti di onoranza funebre. Sono esclusi parchi per il gioco, ricoveri per animali sia domestici che di allevamento.

La fascia di rispetto cimiteriale non genera vincoli pre-espropriativi ma solo conformativi.

Art. 19 - Aree non soggette a trasformazione

Sono aree non soggette a trasformazioni:

- "ambiti di tutela del paesaggio": TUTELA 1 – TUTELA 2 – TUTELA 3, di cui al comma 17.2 dell'art.17;
- le aree entro le fasce di rispetto come stabilito dall'art.18 (fasce di tutela dai corsi d'acqua, fasce di salvaguardia dalle sorgenti, rispetti stradali, ecc.);
- le fasce 4 della componente geologica;
- l'area del "MUTT" (ambito agricolo in prossimità di Erdona);
- le aree prossime a visuali, la cui trasformazione possa precludere la visuale stessa;
- l'area umida in Alpe Piazza.

Art. 20 – Disciplina urbanistica del commercio - Normativa integrativa per le attività commerciali e le attività equiparate

L'insediamento di nuove attività commerciali va verificato oltre che nell'aspetto prettamente urbanistico dell'involucro edilizio anche nell'aspetto urbanistico per la particolare destinazione d'uso.

I nuovi insediamenti dovranno:

- rispettare obiettivi ed indirizzi del PROGRAMMA TRIENNALE REGIONALE vigente al momento della richiesta di autorizzazione edilizia e commerciale;
- ricercare soluzioni progettuali di connessione con le strutture esistenti e soprattutto pubbliche;
- proporre soluzioni con interrimento dei parcheggi e realizzazione di spazi verdi soprastanti;
- ricercare soluzioni secondo le tecniche della bioedilizia e preferibilmente coperture con tetto verde.

Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso commerciali, nel rispetto del dlgs 114/98, le attività commerciali sono così classificate:

- **esercizi di vicinato (VIC)** con superficie di vendita fino a mq. 150,00;
- **medie strutture (MS)** con superficie di vendita compresa tra i mq. 151,00 e i mq. 1.500,00;
- **grandi strutture (GS)** con superficie di vendita compresa fra i mq. 1.501,00, e i mq. 10.000,00;

centri commerciali (CC), una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi gestiti unitariamente.

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione e ne determina l'ammissibilità o meno nei vari ambiti.

- **pubblici esercizi** sono i pubblici esercizi inseriti nel contesto urbano quali bar, ristoranti, locali per intrattenimento (pertanto le attività classificabili pubblici esercizi, sono soggette alle medesime disposizioni previste per le attività commerciali).

La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie o rivendita di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata nella misura di 1/8 della slp complessiva.

Rientrano nella classificazione di punti di vendita e di servizio le superfici soggette a licenza comunale di commercio e destinate alla vendita di beni (negozi e centri vendita all'ingrosso) o di servizi (esercizi pubblici, barbieri, farmacie, ecc.).

La realizzazione di nuovi punti di vendita e di servizio è possibile solo nel rispetto di quanto previsto dal presente PdR per ogni AMBITO, inoltre:

- ogni nuova unità di superficie di vendita non può essere inferiore a mq. 40,00;
- è d'obbligo la realizzazione delle quantità minime di parcheggio pubblico prescritte in relazione della categoria di appartenenza.

Spazi con destinazione commerciale

Sono spazi con destinazione commerciale tutte le strutture chiuse o gli spazi aperti in cui avviene la vendita al dettaglio o all'ingrosso, la somministrazione o le attività paracommerciali.

Sono da considerarsi commerciali anche gli spazi accessori all'attività: ufficio, magazzino-deposito, spogliatoi e servizi igienici, cucina e lavaggio, comunque spazi funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'attività commerciale.

Non si considerano spazi commerciali quando l'attività non prevede la vendita, la presenza diretta di pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici, "Terziario-Direzionale", o laboratori artigianali "Artigianato".

Non si considerano commerciali i casi in cui vi sono locali di vendita con un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio un piccolo spaccio aziendale per vendita e promozione dei propri prodotti assemblati in loco

(purchè in minima percentuale rispetto alla attività principale e comunque con superficie inferiore ai mq.100), una mensa all'interno di stabilimento o un bar all'interno di un centro sportivo.

Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende la superficie netta destinata alla vendita, compreso mobilio (casce, scaffalature, banchi, camerini di prova, espositori o simili, ecc.), purchè si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, locali lavorazione e/o confezionamento merci, uffici e servizi igienici, locali tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, locali in cui non è ammesso l'accesso al pubblico, locali in cui non è ammessa la permanenza di persone, zone di accesso e spazi antistanti le vetrine con passaggio comune a più esercizi.

Autorizzazione commerciale ed edilizia

La destinazione commerciale può derivare da locali esistenti già commerciali o per cambio di destinazione d'uso o in strutture di nuova costruzione.

Per nuove strutture o cambio di destinazione d'uso si dovrà procedere a presentazione di DIA o Permesso di Costruire e contestualmente presentare domanda di autorizzazione amministrativa commerciale. Il Permesso di Costruire e l'autorizzazione commerciale verranno rilasciati dallo Sportello Unico per le Attività Produttive in unico provvedimento.

Parcheeggi pertinenziali e standard per attività commerciali

La dotazione minima di standard per le attività commerciali è del 100% della SLP per le categorie **Medie Strutture di vendita (MS)** di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio.

Per gli **Esercizi di Vicinato (VIC)** la dotazione è la medesima delle MS ad eccezione delle strutture entro l'ambito storico o l'ambito di completamento che la dotazione minima è pari al 75% della SLP e di cui almeno la metà è da destinare a parcheggio. Qualora fosse motivata l'impossibilità del reperimento delle quantità minime previste ed a seguito di verifica in zona della presenza di adeguati parcheggi pubblici, il Responsabile del Servizio, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale, potrà valutare fra la monetizzazione o l'attuazione di altra previsione del PdS.

La **grandi strutture di vendita (GS)** (NON INDIVIDUATE NEL PIANO) devono dotarsi di spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggio. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale le autorizzazioni potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere o da asservire per servizi pubblici andranno computate in funzione della dimensione complessiva della SLP.

Compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

Per la realizzazione di nuove attività commerciali con superficie superiore al VIC, richiede degli spazi a parcheggio che devono essere supportati da adeguata soluzione di accessibilità, sia in accesso che in uscita. Le proposte progettuali dovranno verificare che i nuovi innesti non arrechino intralcio e/o pericolo alla viabilità esistente, che non arrechino un sovraccarico non sopportabile dalla rete viaria esistente.

L'adeguata soluzione di raccordo è premessa imprescindibile all'autorizzazione commerciale.

I progetti di trasformazione, che prevedono la realizzazione di nuove strutture commerciali per medie e grandi strutture di vendita devono possedere dei requisiti di mitigazione ambientale. Si prescrive la previsione lungo i confini, sia verso il territorio naturale e/o agricolo che verso il territorio urbanizzato, di macchie arboree d'alto fusto alternate ad essenze arbustive purchè di essenza sempreverdi. La soluzione adottata deve attenuare la percezione delle masse edificate.

Nel caso di richiesta di insediamento di medie strutture di vendita in nuove strutture edilizie, le proposte progettuali dovranno presentare parte dei posti auto interrati e finiture soprastanti a verde e una buona dotazione di verde permeabile piantumato con il rispetto di 2 essenze d'alto fusto per ogni 100 mq di Sf ed essenze arbustive definendo superfici verdi significative.

Gli edifici dovranno rispettare la normativa sul risparmio energetico, sono d'obbligo scelte volte all'utilizzo di energie alternative.

Le coperture dei nuovi fabbricati vanno studiate evitando eccessivo impatto visivo, si richiedono pertanto interventi con tetti verdi, importante soprattutto per le visuali del fondovalle dai due rispettivi versanti montuosi (Retiche ed Orobie).

Nel caso di intervento di recupero di edifici esistenti si prescrive la ricerca di soluzioni in linea con i principi espressi nella premessa di detto articolo e comunque con il

rispetto della soluzione esterna con verde permeabile piantumato con il rispetto di 2 essenza d'alto fusto per ogni 100 mq di Sf ed essenze arbustive definendo superfici verdi significative.

Le *insegne* dovranno essere poste in facciata possibilmente integrate nell'edificio. Eventuali insegna esterne dovranno essere posizionate a terra ed integrate con soluzioni miste a verde.

E' vietato l'impiego di bandierine lungo l'asse della SS38.

Grandi Strutture di Vendita

Nel territorio comunale non sono individuate grandi strutture di vendita, in attuazione alle previsioni di indirizzo Regionale (PTR – Programma Triennale Regionale).

L'insediamento di tali categorie di vendita sarà subordinato ad approvazione di variante al PGT.

Rispetto a variazioni normative, non richiamate o in contrasto, si rimanda al Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di commercio (LR 6/2010) s.m.i. e Regolamenti, Programmazioni e Disposizioni ad esso correlati.

Le presenti norme, per definizioni e disposizioni specifiche, non saranno prevalenti su eventuali definizioni sopraggiunte emanate nella legislazione Statale o Regionale.

Art. 21 - Disposizioni per i distributori di carburante

1. Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità alla L.R. 6 del 02 febbraio 2010 – Capo IV.
2. Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli, nel rispetto delle prescrizioni che seguono.
3. I nuovi distributori possono essere realizzati nelle aree produttive di completamento e negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva con esclusione delle aree soggette a vincolo ambientale; possono altresì essere realizzati all'interno della fascia di rispetto stradale ed estendendosi oltre questa per una profondità complessiva non superiore a mt. 30,00.
4. E' ammesso il trasferimento, entro il territorio comunale, degli impianti esistenti purchè in ambiti consentiti, per miglioramento dell'accessibilità sia in ingresso che

in uscita, per accordo con l'A.C. al fine dell'attuazione di servizi pubblici sugli spazi occupati dall'area del distributore.

5. I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto se comprensivi dell'erogazione di gas metano e/o di gpl e compatibilmente alla verifica delle disponibilità nel bacino di utenza, a cui il Comune appartiene, delineato da Regione Lombardia.
6. Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:
 - a) $U_f = 0,1 \text{ mq/mq}$
 - b) $H_e = m 5,00$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i $m 7,00$
 - c) $R_c = 10\%$
 - d) è da realizzare una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso, garantendo la buona visibilità negli innesti;
 - e) Superficie minima di intervento = $\text{mq } 2.000$, solo per nuovi impianti
 - f) Superficie massima di intervento = $\text{mq } 4.000$
 - h) Distanza minima dalle strade (salvo esistente):
 - per gli edifici = $m 10.00$ nelle aree produttive
 - $m 20.00$ nelle aree rurali
 - per le pensiline = $m 5.00$
 - i) distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = $m 2.00$
 - l) Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia (orientativamente i primi 5 mm) che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato, comunque soggette a parere preventivo dell'ARPA che sarà prevalente rispetto alle presenti norme.

L'autorizzazione sarà subordinata al parere degli Enti Competenti (proprietari o concessionari delle strade – Vigili del Fuoco – ASL – ARPA - Regione).

Art. 22 - Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La Concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene Computato ai fini degli indici U_f e I_f ;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

- 3) le cabine possono essere costruite a confine in deroga alle distanze minime, fatto salvo diversa disposizione, resa rispettivamente dai Responsabili del Servizio Tecnico e in Convenzione con l'Amministrazione Comunale, per salvaguardare la visibilità e compromissione di altri spazi;
- 4) nelle aree standard è ammessa la costruzione di cabine e di elettrodotti di bassa e media tensione solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ubicare la struttura in altre zone; in tali casi l'opera è soggetta a Permesso di Costruire e a parere della Giunta Comunale.