COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch.GIAN ANDREA MASPES & ing.PIETRO MASPES

NORME TECNICHE

DISPOSIZIONI GENERALI

Elaborato:

RN.01

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Generale:

_____

Delibere:

Adottato con DCC n. 37 del 28 dicembre 2012

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

Sommario

Sommario 3

PARTE PRIMA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE: DISPOSIZIONI GENERALI 7

TITOLO 1. - Generalità 8

Articolo 1.1. - (Riferimenti al Piano di Governo del Territorio) 8

Articolo 1.2. - (Contenuto e finalità del Piano delle Regole) 8

Articolo 1.3. - (Elaborati del Piano delle Regole). 9

Articolo 1.4. - (Valore ed efficacia degli elaborati). 11

Articolo 1.5. - (Coordinamento con altri documenti) 12

1.5.1. - Coordinamento con gli elaborati del PGT 12

1.5.2. - Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi - Atti *d'asservimento* 12

1.5.3. - Coordinamento con le norme geologiche 12

1.5.4. - Coordinamento con il Piano di classificazione acustica 12

1.5.5. - Conformità con le indicazioni del PTCP 12

1.5.6. - Rinvio ad altre disposizioni di legge 12

TITOLO 2. - Equità del Piano 14

Articolo 2.1. - (Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica) 14

2.1.1. - Criteri di equità che regolano il PGT 14

2.1.2. - Perequazione diffusa 15

2.1.3. - Perequazione nei Piani Attuativi del consolidato 16

2.1.4. - Compensazioni per l'incentivazione del recupero dei nuclei di antica formazione 17

2.1.5. - Norme per incentivare la cessione di aree per uso pubblico 17

Articolo 2.2. - (Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali) 17

2.2.1. - Richiamo alle norme ambientali, paesaggistiche e sovraordinate. 19

TITOLO 3. - Modalità di attuazione del Piano delle Regole 20

Articolo 3.1. - (Intervento edilizio diretto). 20

Articolo 3.2. - (Permesso di costruire subordinato a prescrizioni attuative). 21

3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV) 21

3.2.2. - Permesso di costruire condizionato (CND) 24

Articolo 3.3. - (Piani Attuativi). 25

Articolo 3.4. - (Piani attuativi: disposizioni specifiche). 26

Articolo 3.5. - (Piani Attuativi vigenti). 27

Articolo 3.6. - (Programmi integrati di intervento) 27

Articolo 3.7. - (Progetto urbano) 28

Articolo 3.8. - (Modifica delle destinazioni d'uso) 29

Articolo 3.9. - (Edificabilità e saturazione) 30

Articolo 3.10. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private) 30

3.10.1. - Parcheggi privati in aree agricole o di non trasformazione. 32

Articolo 3.11. - (Costruzioni accessorie). 32

Articolo 3.12. - (Costruzioni provvisorie) 34

TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica 35

Articolo 4.1. - (Il Piano Territoriale Regionale) 35

Articolo 4.2. - (Gli "elementi" che concorrono a costituire gli ambiti di elevata naturalità e le indicazioni del PTCP) 36

Articolo 4.3. - (Le componenti del sistema paesistico ambientale) 39

4.3.1. - Aree di particolare interesse paesaggistico 39

4.3.2. - Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 del Piano del paesaggio lombardo 40

4.3.3. - I Terrazzamenti 40

4.3.4. - Varchi o corridoi paesistico-ambientali 40

4.3.5. - Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica 41

4.3.6. - I varchi inedificabili 42

4.3.7. - Aree di naturalità fluviale 43

4.3.8. - Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica 44

4.3.9. - Edifici e manufatti di valore storico e culturale 44

4.3.10. - I giardini e gli episodi arborei di valore monumentale 45

4.3.11. - Le strade ed i sentieri storici 45

4.3.12. - Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico 45

4.3.13. - Aree di particolare interesse mineralogico e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico. 46

4.3.14. - I solchi vallivi, i fondi delle convalli, forre e cascate. 46

4.3.15. - Assetto idrogeologico e sismico ... 47
4.3.16. - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti ... 47
4.3.17. - Elettrodotti ... 48
4.3.18. - Inquinamento acustico ... 48
4.3.19. - Inquinamento atmosferico e luminoso ... 48
Articolo 4.4. - (Le Classi di sensibilità paesaggistica) ... 49
Articolo 4.5. - (Unità Tipologiche di paesaggio) ... 50
Articolo 4.6. - (Paesaggi delle energie di rilievo) ... 51
4.6.1. - Energie di rilievo e paesaggio delle sommità ... 52
4.6.2. - Aree glacializzate. ... 53
Articolo 4.7. - (Paesaggi di versante) ... 53
4.7.1. - Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali. ... 55
4.7.2. - Coltivi di versante ... 57
4.7.3. - Paesaggio del sistema insediativo consolidato ... 58
4.7.4. - Il Paesaggio dei terrazzamenti ... 60
Articolo 4.8. - Il Paesaggio di fondovalle ... 60
4.8.1. - Il paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria ... 61
4.8.2. - Paesaggio del sistema insediativo consolidato ... 63
Articolo 4.9. - (Il Paesaggio delle Criticità) ... 63
Articolo 4.10. - (Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storico culturali) ... 65
4.10.1. - Immobili sottoposti a tutela speciale. ... 66
4.10.2. - Beni storico-artistico-monumentali ... 66
4.10.3. - Interventi in presenza di componenti ambientali o paesaggistiche. ... 66
4.10.4. - Cartellonistica ... 67
Articolo 4.11. - (Conservazione della morfologia urbana) ... 67
4.11.1. - Centri e nuclei di antica formazione ... 67
4.11.2. - Tutela e sviluppo del verde nell'abitato. ... 68
4.11.3. - Tessuto urbano consolidato esterno ai centri storici ... 68
4.11.4. - Installazione di impianti fotovoltaici e similari ... 69
TITOLO 5. - Disciplina d'uso del territorio comunale ... 70
Articolo 5.1. - (Ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole) ... 70
CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato ... 73
Articolo 5.2. - (Catasto storico e prima levata IGM) ... 73
Articolo 5.3. - (Gli ambiti di antica formazione) ... 73
5.3.1. - CS_01 - (Centri e nuclei di antica formazione) ... 74
5.3.2. -CS_02 - (L'antico nucleo d'alpeggio di Caldenno) ... 77
Articolo 5.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale) ... 80
5.4.1. - Aree RES_1 - (Residenziale di media densità) ... 80
5.4.2. - Aree RES_2 - (Ambiti con edificazione residenziale diffusa) ... 83
5.4.3. - Aree RES_3 - (Ambiti residenziali di completamento) ... 85
5.4.4. - Aree RES_4 - (Piani attuativi in esecuzione) ... 85
5.4.5. - Aree RES_E – (Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato) ... 85
5.4.6. - Aree RES_T - (Turistico residenziali di versante) ... 87
5.4.7. - Aree TUR_1 - (Strutture ricettive esistenti) ... 88
5.4.8. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale ... 90
Articolo 5.5. - (Gli ambiti del territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e direzionale) ... 109
5.5.1. - Aree PRO_1 - (Miste produttive, commerciali e direzionali esistenti) ... 109
5.5.2. - Piano Attuativo nel consolidato a destinazione artigianale. ... 111
5.5.3. - Permessi di costruire convenzionati nel territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e direzionale. ... 112
CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura) ... 114
Articolo 5.6. - (Ambiti destinati alla produzione agricola) ... 114
5.6.1. - Disposizioni di carattere generale ... 114
5.6.2. - Aree AGR_1 – (Aree agricole a valenza sovraccomunale) ... 119
5.6.3. - Ambiti AGR_2 – Aree agricole ordinarie ... 120
5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche ... 120
5.6.5. - Aree AGR_V – (Aree agricole di potenziale trasformazione) ... 121
5.6.6. - AGR_T - Edifici in zona agricola non adibiti alla conduzione del fondo ... 122
CAPO III – Infrastrutture e servizi ... 125
Articolo 5.7. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità) ... 125
Articolo 5.8. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.) ... 125

CAPO IV – (Aree non soggette a trasformazione urbanistica) 126
Articolo 5.9. - (Aree non soggette a trasformazione) 126
5.9.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola 126
5.9.2. - Aree idriche 127
5.9.3. - Alvei ed aree ripariali 127
TITOLO 6. - (Disposizioni per il commercio e per le attività equiparate) 128
Articolo 6.1. - (Richiamo al Programma Triennale della Regione) 128
Articolo 6.2. - (Rapporti con gli ambiti del territorio comunale) 128
Articolo 6.3. - (Nuovi esercizi) 129
Articolo 6.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali) 130
Articolo 6.5. - (Rapporti con il sistema della viabilità) 130
Articolo 6.6. - (Tutela ambientale) 131
Articolo 6.7. - (Ambiti di rilevanza storica e ambientale) 131
Articolo 6.8. - (Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali) 131
6.8.1. - Pianificazione attuativa 131
6.8.2. - Permesso di costruire. 132
TITOLO 7. - (La carta dei vincoli) 133
Articolo 7.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale) 133
Articolo 7.2. - (Vincoli legati alla presenza di impianti o infrastrutture) 133
7.2.1. - Fasce di rispetto stradale 133
7.2.2. - Fasce di rispetto ferroviario 136
7.2.3. - Fasce di rispetto delle linee di metanodotto 136
7.2.4. - Fascia di rispetto cimiteriale 136
7.2.5. - Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche 136
7.2.6. - Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione 137
7.2.7. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche 138
7.2.8. - Tutela dalle attività agricole nocive 138
Articolo 7.3. - (Vincoli di carattere ambientale paesaggistico) 139
7.3.1. - La rete ecologica 139
7.3.2. - Fasce di bosco non trasformabile 140
7.3.3. - Tutela del verde 141
7.3.4. - Immobili assoggettati a tutela. 144
7.3.5. - Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico. 144
Articolo 7.4. - (Vincoli ambientali connessi con la struttura geomorfologica del territorio comunale) 144
7.4.1. - (Tutela del suolo, del sottosuolo, dell'aria e dell'acqua). 145
7.4.2. - Fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto idrogeologico 145
7.4.3. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua 145
7.4.4. - Fasce di rispetto delle acque pubbliche 145
7.4.5. - Aree di salvaguardia delle risorse idriche. 146
7.4.6. - Vincolo idrogeologico 147
Articolo 7.5. - (Altre precauzioni ecologico ambientali) 147
7.5.1. - Tutela dei Chirotteri 147
7.5.2. - Inquinamento luminoso e Chirotteri 147
7.5.3. - Tutela dell'avifauna 148
7.5.4. - Mitigazioni ambientali 148
7.5.5. - Compensazione ambientale 148
TITOLO 8. - DISPOSIZIONI SEGNALATE DA ARPA e ASL 150
Articolo 8.1. - (Richiami normativi di interesse generale) 150
TITOLO 9. - (Norme transitorie e finali) 153
Articolo 9.1. - (Deroghe) 153
Articolo 9.2. - (Ufficio di Piano e Commissione paesaggio) 153
Articolo 9.3. - (Norme generali per stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole). 153
Articolo 9.4. - (Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi) 154
Articolo 9.5. - (Regolamenti attuativi - Norma di chiusura) 154
PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE 155
TITOLO 10. - (Disposizioni geologiche) 157
PARTE TERZA – ALLEGATI 166

RNA - Perequazione: Schema operativo **167**
RNB - Efficienza energetica: riferimenti normativi **172**
Elenco Elaborati del PGT di Berbenno V. **177**

PARTE PRIMA: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO 1. - Generalità

Articolo 1.1. - (Riferimenti al Piano di Governo del Territorio)

Il Governo del territorio del comune di Berbenno di Valtellina è concepito nel rispetto sia degli ordinamenti statali, regionali e comunitari, sia delle peculiarità paesaggistiche, ambientali, naturalistiche, storiche e culturali proprie del luogo e si attiene ai seguenti principi che costituiscono le fondamenta del PGT:

1. salvaguardia del patrimoni storico e sostenibilità ambientale
2. minimizzazione del consumo di suolo
3. equità nella distribuzione degli oneri e dei diritti edificatori
4. risparmio energetico

Il Piano di Governo del Territorio pertanto definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale e viene articolato nel Documento di Piano, Piano del Servizi e Piano delle Regole, al fine di indirizzare tutte le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Persegue quindi obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa; definisce le regole finalizzate alla tutela delle risorse ambientali non riproducibili, e mediante la perequazione urbanistica, precisa i criteri di equità di trattamento urbanistico delle proprietà

Tutte le trasformazioni urbanistiche e gli interventi edilizi che, in relazione alla normativa vigente necessitano di titolo abilitativo, devono risultare sottoposti al Piano di Governo del Territorio, oltre che agli strumenti sovraordinati; gli interventi su edifici o manufatti esistenti sono consentiti solo in adeguamento alle disposizioni del PGT.

Articolo 1.2. - (Contenuto e finalità del Piano delle Regole)

Il Piano delle Regole non ha termini di validità, è sempre modificabile, produce effetti diretti sul regime dei suoli e, in accordo con gli indirizzi di controllo della qualità urbana e territoriale individuati nel Documento di Piano:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inteso come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo anche le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e possibile causa di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 5, comma 1 lettera b)

e) individua:

- **le aree di rilevanza ambientale e/o paesaggistica**
  - i nuclei di antica formazione
  - gli ambiti urbani consolidati
  - le aree e gli immobili assoggettati a tutela
  - le aree che risultano, in base a specifico studio del geologo, soggette a vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica
  - le aree destinate all'agricoltura
  - tutte le aree soggette a trasformazione urbanistica fino alla stipula delle convenzioni attuative.
- **Il Piano delle regole non disciplina invece (se non in via transitoria):**
  - gli ambiti di trasformazione (Cfr. il Documento di Piano) da realizzare tramite piani attuativi secondo le indicazioni dell'elaborato DN.01 - "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano" e relativi allegati;
  - la "Città pubblica" che viene attuata sulla base dei progetti di opere pubbliche e delle indicazioni stabilite nel Piano dei Servizi.

Articolo 1.3. - (Elaborati del Piano delle Regole).

All'interno dell'intero territorio comunale, l'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nei seguenti elaborati:

Tavola R.01 - "Carta dei vincoli"

Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree"

Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"

Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"

Tavola RC.01 – Disposizioni in materia di attività commerciali

Tavola RM.01 – Carta della mobilità

RN.01 - "Norme Tecniche del Piano delle Regole – Disposizioni Generali"

RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti)

RN.03 - "Abaco dei valori dell'abitato ed elementi della memoria"

RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi"

RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione"

RNS.03 – "Schede analitiche: Edifici e Nuclei di antica formazione"

Inoltre costituiscono parte integrante degli Atti di PGT:

L'elaborato DN.01 - "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano"

Lo studio geologico del dott. geologo Maurizio Azzola, la cui normativa è ricompresa nelle presenti norme (Cfr. PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE TITOLO 10. - (Disposizioni geologiche) redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, ed il relativo corredo di documentazione e analisi, che costituiscono parte integrante della Normativa del PGT ed in particolare del Piano delle Regole;

Tavole di riferimento al Documento di Piano:

Al fine di consentire la ricostruzione del percorso che ha condotto alla definizione della Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" opportuno fare riferimento anche al Documento di Piano ed in particolare ai seguenti elaborati:

Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio", che raccolgono, con intersezioni e sovrapposizioni, i risultati delle indagini ambientali e paesaggistiche condotte sul territorio comunale nel Documento di Piano, a cui fare riferimento prima degli interventi di trasformazione sul territorio comunale, tra cui:

Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica"

Tavola 4.4.1 - "Analisi delle destinazioni d'uso dei suoli extraurbani e Rete Ecologica a livello locale"

Tavola 4.2.A - "Evoluzione storica delle aree urbanizzate"

Tavola 4.4.4 - "Carta del Rischio archeologico"

Il percorso è estremamente utile per definire punti di riferimento e criteri di valutazione a cui la Commissione per il Paesaggio ed i Tecnici che operano sul territorio si possono riferire nella valutazione e nella predisposizione dei progetti.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Verificate le condizioni degli insediamenti sotto il profilo:

- della situazione igienico sanitaria
- dello stato di conservazione edilizia

- della coerenza architettonica e ambientale rispetto al contesto urbano
- della omogeneità con le destinazioni d'uso

Il Piano delle Regole stabilisce anche l'organizzazione urbanistica del territorio comunale consolidato, quale insieme delle parti dello stesso su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, per cui:

a) individua beni storici, artistici, monumentali, ambientali e gli ambiti territoriali meritevoli di valorizzazione, salvaguardia, tutela e conservazione;
b) individua e delimita le zone da sottoporre a piano attuativo nell'ambito del territorio già consolidato e ne indica le tipologie di intervento ed i criteri di recupero.
c) recepisce la congruità urbanistica e ambientale con i Piani Territoriali, secondo le indicazioni del Documento di Piano;
d) promuove la realizzazione di una razionale dotazione di attrezzature urbane nelle diverse parti del territorio consolidato in conformità alle indicazioni specificate nel Piano dei Servizi;
e) si raccorda con il Piano dei Servizi per quanto attiene alla organizzazione del sistema della mobilità e dei parcheggi;

Articolo 1.4. - (Valore ed efficacia degli elaborati).

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- tra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra tavole di Piano e Norme, queste ultime

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

Nel caso in cui le tavole del Documento di Piano non consentano di individuare esattamente, in relazione al livello di dettaglio legato alla scala delle tavole medesime, gli allineamenti e le sezioni stradali da assumere per l'esecuzione delle opere edilizie, il Responsabile del Servizio può determinare punti fissi di riferimento.

Nel computo delle superfici SF e/o ST, nel caso in cui le superfici catastali dovessero non coincidere con quelle reali, si devono assumere ad ogni effetto le superfici reali, documentate da rilievi e da calcoli analitici dettagliati; essi costituiscono parte integrante del progetto.

Articolo 1.5. - (Coordinamento con altri documenti)

1.5.1. - Coordinamento con gli elaborati del PGT

I Parametri di riferimento per l'edificabilità, gli indici edilizi, le classificazioni delle destinazioni d'uso, i criteri di tutela di salvaguardia di particolari categorie di edifici sono raccolti nell'elaborato "R.N.02 - Normative di base", parte integrante di tutti e tre i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, al fine di garantire unicità interpretative dei parametri di riferimento e il migliore coordinamento tra i documenti.

Per quanto invece non trattato nelle presenti norme, si rinvia al Documento di Piano ed al Piano dei Servizi.

1.5.2. - Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi - Atti *d'asservimento*

Il Titolo 3 dell'elaborato DN.01 - "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano" del Documento di Piano stabilisce modalità e criteri a cui attenersi per la trasposizione della capacità edificatoria, nonché le definizioni e le procedure assunte per applicare la perequazione, la compensazione e attivare quindi premialità ed incentivi

1.5.3. - Coordinamento con le norme geologiche

Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio; di seguito nella PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE si riportano le norme integrative delle presenti disposizioni.

1.5.4. - Coordinamento con il Piano di classificazione acustica

Le disposizioni del Piano comunale di classificazione acustica sono prevalenti, in caso di contrasto, sulle presenti norme tecniche per quanto attiene alle tematiche del settore.

1.5.5. - Conformità con le indicazioni del PTCP

La normativa del Piano delle Regole recepisce le indicazioni e le prescrizioni del PTCP immediatamente prevalenti e rinvia ai contenuti dello stesso per quanto attiene alle disposizioni per attrezzature, impianti ed insediamenti di rilevanza sovracomunale.

1.5.6. - Rinvio ad altre disposizioni di legge

Per quanto non previsto dalle presenti norme, in ottemperanza al principio di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa (Cfr. L 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni), si rinvia alle disposizioni statali, regionali ed al Regolamento di Igiene dell'ASL provinciale.

Inoltre si richiama particolare attenzione:

- al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.),
- al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e ss.mm.) nonché
- al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) e ss.mm.

TITOLO 2. - Equità del Piano

Articolo 2.1. - (Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica)

2.1.1. - Criteri di equità che regolano il PGT

L'impostazione del Piano delle Regole, in coerenza con i criteri di equità definiti nel TITOLO 1 "Disposizioni Generali e contenuti del PGT" del Documento di Piano (Cfr. DN.01 "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano"), e nello spirito della LR 12/2005, si affida in modo deciso alle politiche di perequazione e di incentivo, volte in primis al recupero edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici, base imprescindibile per gestire la complessa politica di Governo del Territorio.

Diventa pertanto di fondamentale importanza la cessione diretta e diffusa di aree da parte dei privati, direttamente coinvolti nella concertazione finalizzata all'erogazione dei servizi, alla realizzazione delle compensazioni ambientali, al contributo concreto per la realizzazione anche di piccoli interventi, quali la connessione della mobilità lenta, l'integrazione del sistema del verde, la realizzazione di spazi di sosta, interventi spesso anche di modesta entità, ma che contribuiscono sensibilmente a migliorare la qualità urbana.

Lo squilibrio generato dal tradizionale Piano Regolatore che esalta rendita ed organizzazione finanziaria con la messa a disposizione di nuove aree, ovvero con i lauti privilegi concessi a qualcuno senza adeguate contropartite, di fatto riduce la capacità competitiva d'impresa ed emargina le economie minori.

Con il PGT invece deve essere possibile disincentivare i fenomeni di trasformazione territoriale proprio dove gli appetiti finanziari e la rendita sono particolarmente forti ed il valore delle aree diventa esorbitante e spesso causa di situazioni di monopolio.

Si tratta ora di promuovere un mercato libero da tutti quei fattori che, distorcendo la concorrenza, sono causa di elevati costi esterni, ambientali, sociali, economici, che ricadono sulla collettività.

Perequazione, incentivi, competizione sono alcune delle novità che, anche senza negare la partecipazione privata alla realizzazione di interventi immobiliari, comportano una contropartita in termini **quantitativi e qualitativi** in ordine alla realizzazione di servizi, al completamento delle reti, alla valorizzazione del paesaggio, al miglioramento della funzionalità urbanistica ed ambientale, alla sostenibilità delle scelte, al contenimento dei consumi energetici, alla tutela del paesaggio e, in alcune particolari situazioni, alla soluzione del problema relativo alla "prima casa".

Piano delle regole e "città pubblica"

Il PGT riconosce da una parte il ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali per la costruzione della "città pubblica"; contemporaneamente persegue l'obiettivo della "equità".

Gli obiettivi di qualità urbana caldeggiati dalla nuova legislazione urbanistica e che hanno ispirato la formulazione del presente PGT non possono rischiare una riduzione di valore dei servizi, d'altro canto perché sussista una vera equità di Piano, come visto, è necessario che **tutti gli interventi edilizi**, soprattutto quelli che comportano consumo di suolo per nuovi insediamenti residenziali o produttivi, devono contribuire efficacemente alla realizzazione dei servizi stessi in modo commisurato all'entità degli interventi di trasformazione richiesti, visto e considerato che l'attribuzione ad un'area da parte del comune della destinazione urbanistica, determina l'incremento automatico del valore di mercato dell'area stessa.

L'art. 44 della LR 12/2005 d'altra parte prevede che "*Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.*"

L'estensione del tradizionale "elenco" delle urbanizzazioni secondarie (standard) al nuovo concetto qualitativo dei **servizi di base** individuati nel Piano dei Servizi, implica il reperimento di aree e/o risorse per mettere in atto le azioni del Documento di Piano, con equità, possibilmente senza espropri, e tenendo conto però anche dei valori di posizione delle aree da acquisire nel contesto territoriale.

L'indice territoriale medio rilevato all'interno del territorio consolidato a prevalente destinazione residenziale (Nuclei storici esclusi), è definito Indice Territoriale di Pertinenza

UTp = 0,30 m^2/m^2

è il valore che si assume come "aspettativa" media dei proprietari che dispongono di aree non già asservite all'interno del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale, ma è anche l'indice di riferimento a cui si possono applicare gli incentivi, siano essi previsti dal presente PGT, sia di origine sovraordinata.

2.1.2. - Perequazione diffusa

Il meccanismo utilizzato per cercare di ottenere un miglior livello di equità è quello della perequazione e compensazione già delineato nel Documento di Piano:

1. tutte le aree **all'interno del tessuto urbano consolidato**, che non siano già di proprietà pubblica o già asservite all'uso pubblico o già convenzionate per lo svolgimento di un servizio, dispongono dello stesso indice di utilizzazione territoriale.

2. tutti i lotti liberi che dispongono di diritti di edificabilità, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, provvedono alla cessione, generalmente "virtuale", del **10%** dell'area, **parametro di riferimento** sul quale si attestano i criteri di equità diffusa per la realizzazione dei servizi di base, come definiti nel Piano dei Servizi, e indispensabili per la realizzazione della città pubblica.

   Salvo indicazioni specifiche contemplate dal Piano dei Servizi o da progetti di dettaglio, in luogo della cessione è prevista la monetizzazione, il cui importo di "riscatto" è pertanto legato esclusivamente al valore delle aree in relazione alla potenziale edificabilità diffusa.
3. Nel caso in cui, invece, la cessione dell'area, per esigenze di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi, viene acquisita dal Comune, è compensata con gli stessi parametri di riferimento o con meccanismi di premialità (Cfr. **RNA - Perequazione:** Schema operativo nella PARTE TERZA – ALLEGATI).

Ogni ambito del tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione esclusi) ha lo stesso indice Ut_p di pertinenza (gratuito), un indice Ut_{min} che deve essere realizzato sul lotto e diversi (da zona a zona) valori Ut_{max} raggiungibili con comportamenti virtuosi o con scambi di edificabilità tra soggetti privati o semplicemente mediante acquisizione monetaria dei "volumi" presso il Comune che utilizzerà tali proventi esclusivamente per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale, come indicato da obiettivi ed azioni del Documento di Piano e puntualizzati nel Piano dei Servizi.

Presso il Comune, pertanto, è istituito un database definito "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico a norma dell'art. 11 punto 4 della LR. 12(2005.

N.B.: sempre nella PARTE TERZA – ALLEGATI (Cfr. RNA - Perequazione: Schema operativo e le tabelle con gli esempi di calcolo per la determinazione delle cessioni).

2.1.3. - Perequazione nei Piani Attuativi del consolidato

Oltre alla perequazione diffusa, a maggior ragione, anche nell'ambito dei Piani Attuativi è previsto lo stesso meccanismo perequativo di cessione minima al comune di una quota della Superficie territoriale, che il comune potrà utilizzare con gli stessi criteri in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi[1].

Le cessioni per i servizi di base si intendono al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo che devono essere comunque sempre cedute, con le opere relative, per legge.

[1] La scheda di ciascun ambito assoggettato a Piano Attuativo specifica la quantità minima in percentuale. Orientativamente si sono mantenute quelle previste dal Piano Regolatore previgente.

2.1.4. - Compensazioni per l'incentivazione del recupero dei nuclei di antica formazione

Come stabilito nel Documento di Piano, ai fini del risanamento urbanistico e ambientale di tali ambiti e di alcuni edifici ivi collocati, soprattutto in presenza di elevato numero di proprietari, il comune corrisponde ad ogni proprietario che cede la rispettiva quota di proprietà, un corrispondente "bonus volumetrico" commerciabile oppure utilizzabile anche in ambiti diversi del comune, secondo programmi di intervento che verranno stabiliti annualmente con apposita deliberazione della Giunta Comunale in relazione alle disponibilità.

2.1.5. - Norme per incentivare la cessione di aree per uso pubblico

A prescindere dalle cessioni virtuali o meno abbinate agli interventi di edificabilità, salvo specificazioni più puntuali contenute nel Piano dei Servizi, nelle aree del territorio consolidato sono previsti criteri per incentivare l'acquisizione delle aree pubbliche anche all'esterno del territorio urbano consolidato.

La cessione gratuita al comune di aree finalizzate al soddisfacimento di servizi di interesse pubblico o alla realizzazione di opere di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, consente al proprietario di disporre di un "bonus" in capacità edificatoria (Uf per le zone residenziali, RC per quelle produttive) secondo la tabella ed i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

L'edificabilità di cui sopra è trasferibile nelle zone residenziali che non siano già assoggettate a Piano Attuativo.

Alle aree già cedute, già utilizzate o già asservite alla data di adozione del PGT, non è ovviamente attribuito alcun indice di edificabilità ai sensi del presente articolo.

In caso di cessione di aree, la dimensione minima da cedere è di m^2 300 riducibile solo nei casi di ridotta originaria dimensione del mappale interessato.

Con il trasferimento della edificabilità, dalle aree pubbliche cedute ai lotti edificabili è possibile raggiungere l'indice UF massimo del lotto (o RC massimo per le aree artigianali) che, in ogni caso, non possono mai essere superati.

I disposti del presente articolo non precludono all'Amministrazione Comunale, nei limiti e con le procedure di legge vigenti, di procedere all'esproprio per pubblica utilità nelle situazioni di necessità ed urgenza.

Articolo 2.2. - (Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali)

Il rispetto degli indici di utilizzazione minimi e massimi previsti per determinare la SLP di ciascun ambito in relazione alle proprie caratteristiche è obbligatorio, il primo (UT_{min}) per conseguire una edificabilità sufficientemente compatta per evitare sprechi di suolo, mentre l'indice

massimo (UT o UT_{max})rappresenta, sempre per ciascuna zona, **il massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio**[2], raggiungibile sia con gli incrementi di SLP esplicitati nella Tabella 1 – Incentivi e Premialità nel tessuto urbano consolidato oppure con quelli previsti dalla legislazione vigente. I valori massimi, puntualmente definiti per ciascun ambito in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi ed alle valutazioni di sostenibilità ambientale, non sono comunque **mai derogabili,**

L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle eventuali disposizioni più restrittive attinenti alla presenza puntuale di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio che potrebbero limitarne ulteriormente l'edificabilità come dettagliatamente specificato nel TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica.

Tabella 1 – Incentivi e Premialità nel tessuto urbano consolidato

			PREMIALITA'	%
SOLO PER I PIANI ATTUATIVI	1		**Organicità e unitarietà dell'intervento – (esclusi PA per i quali è esplicitamente negata la possibilità di frazionamento)**	
		1.1	Comparto sopra i 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	5,00%
		1.2	PL da 4.001 a 7.000 mq che non viene frazionato in più piani attuativi (unica convenzione)	2,00%
		1.3	L'ambito viene frazionato oppure ha una St < 4.000 mq	0,00%
	2		**Realizzazione diretta di servizi**	
		2.1	Servizi per la collettività o di infrastrutture oltre quanto già dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Computati, ai fini della presente fattispecie, anche interventi per la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Nell'ambito della facoltà di trattativa tra pubblico e privato, fermi restando puntuali riferimenti ai valori di mercato; incremento di SLP fino 15 % max	
	3		**Cessioni al comune di porzioni di fabbricato nell'ambito del nucleo di antica formazione**	
		3.1	SLP premiale corrisponde a quella effettivamente ceduta all'interno del nucleo di antica formazione e che l'Amministrazione ritiene di accettare nell'interesse della collettività.	
	4		**Classe energetica dei fabbricati previsti**	
		4.1	Classe edificio A+	5,00%
		4.2	Classe edificio A	2,00%
		4.3	Classe edificio inferiore alla A	0,00%
		4.4	Classe edificio A in caso di intervento su edificio esistente	10,00%

[2] Anche gli incrementi "una Tantum" previsti o proposti dalle normative statali sono da intendersi riferiti esclusivamente agli Indici di pertinenza, mai a quelli massimi che rappresentano il massimo carico ambientale sostenibile dalla zona, motivo per cui sono inderogabili.

PREMIALITA'			%
	4.5	Classe edificio B in caso di intervento su edificio esistente	5,00%
5	**Utilizzo di fonti rinnovabili** [3]		
	5.1	Solare termico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista), fotovoltaico integrato architettonicamente (nella misura di almeno 1 Kw ogni 150 mq di SLP) e geotermico (nella misura di almeno 10kcal/giorno ogni mq di SLP prevista)	5,00%
	5.2	Utilizzo di due sole delle fonti rinnovabili sopra citate	3,00%
	5.3	Utilizzo di una sola delle fonti sopra citate	1,00%
	5.4	Nessun utilizzo di fonti rinnovabili	0,00%
6	**Comportamento "virtuoso" nella attuazione dei progetti.**		
	9.1	Eventuali altre scelte progettuali virtuose (accessibilità ai disabili, architettura bioclimatica, installazione di opere d'arte. La determinazione di punteggi e premialità è affidata alla concertazione con gli uffici comunali.	3,00%

2.2.1. - Richiamo alle norme ambientali, paesaggistiche e sovraordinate.

Si ribadisce che i parametri di edificabilità delle diverse zone devono sempre superare anche la "griglia" delle prescrizioni ambientali e paesaggistiche (Cfr. TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica), sottostare alle eventuali limitazioni imposte dalla vincolistica generale (Cfr. Articolo 7.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale) ed, ovviamente, alle disposizioni della PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE

[3] Nella Documentazione integrativa in calce al presente documento si riportano anche le principali disposizioni nazionali di settore a cui fare riferimento (Cfr. RNB - Efficienza energetica: riferimenti normativi)

TITOLO 3. - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, fatti salvi i casi previsti per le opere pubbliche ove prevalgono specifiche norme nazionali e regionali, si attua mediante modalità attuative indirette e modalità attuative dirette; più precisamente:

a) Modalità attuative indirette:

- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, prescritti dal Piano o proposti dai privati, comprensivi dei Programmi integrati di intervento e di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi previsti dalla legislazione vigente.

b) Modalità attuative dirette:

- Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e titoli abilitativi secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- Permesso di costruire convenzionato. L'art. 10 della LR 12/05 (punto 2) prevede espressamente che **entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato**, si possa intervenire anche mediante permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente e dei criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- Permesso di costruire condizionato: si tratta di una modalità analoga al permesso di costruire convenzionato utilizzata per la definizione di situazioni molto puntuali e di ridotte dimensioni.
- Permesso di costruire ex art. 60 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e per gli altri servizi di base.

Opere di urbanizzazione primaria, secondaria o attrezzature per servizi di base dovranno essere realizzati contestualmente agli interventi edilizi ed ultimati nei tempi stabiliti di fine lavori.

Per tutte le aree edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi di ampliamento, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse nei termini di tempo previsti.

Articolo 3.1. - (Intervento edilizio diretto).

L'intervento edilizio diretto si applica in conformità ai titoli abilitativi previsti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e comprende, in particolare, il permesso di costruire (Cfr. art. 38) e la denuncia di inizio attività (DIA, Cfr. art. 41), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività

(SCIA) e la Comunicazione ai sensi dell'art. 6, comma 2 DPR 380/2001 da attivare secondo le disposizioni di legge vigenti.

L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le aree dove non è previsto l'intervento urbanistico preventivo; nelle aree dov'è previsto l'intervento urbanistico preventivo si applica successivamente ad esso.

Il titolo abilitativo alla costruzione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale per la cessione al comune delle aree di urbanizzazione primaria previste dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi, secondo le modalità previste dall'art. 47 della LR12/2005.

Qualora sull'area interessata dalla richiesta di titolo abilitativo siano previste dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale dal Piano dei Servizi, il rilascio del titolo abilitativo è pure subordinato alla stipula di una convenzione atta a garantire al Comune la disponibilità dell'area richiesta per tali servizi.

Articolo 3.2. - (Permesso di costruire subordinato a prescrizioni attuative).

Sono previste due modalità di intervento finalizzate a consentire interventi urbanistici rapidi in aree strategiche del territorio comunale senza necessariamente dover ricorrere alla procedura dei Piani Attuativi: il permesso di costruire convenzionato ed il permesso di costruire condizionato.

Per entrambe le modalità la cessione d'area (comunque dovuta per la realizzazione della Città Pubblica nella quota AS del 10% comune a tutte le aree del tessuto urbano consolidato), contribuisce al bilancio delle cessioni.

3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV)

In conformità ai disposti dell'art. 10, comma 2 della LR 12/2005, le norme d'ambito assoggettano al permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi che riguardano immobili ricadenti in zone con caratteristiche fisico, tipologico e morfologiche tali da connotare l'esistente, al fine di garantire il massimo rispetto nell'evenienza di interventi integrativi o sostitutivi.

Vi sono poi situazioni già puntualmente individuate (Cfr. Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree", Tavola S.01 – "Attrezzature pubbliche e d'interesse generale: planimetria d'insieme" ed il punto 5.4.8.2.- Schede CNV: Permessi di Costruire Convenzionati) in cui è prevista l'assunzione diretta dell'impegno di cessione e/o asservimento di aree con la contestuale realizzazione di attrezzature per servizi di base e/o di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura dovuta per i piani attuativi.

Si tratta dei casi in cui è consentito ai proprietari delle aree strategiche contrassegnate (Cfr. anche schede) di usufruire, come visto, della procedura più snella del titolo abilitativo diretto, anche se subordinato a convenzione, invece del Piano Attuativo, comunque attivabile, anche d'ufficio, in caso d'inerzia dei proprietari.

Il **permesso di costruire convenzionato** è comunque una modalità che contempera l'interesse pubblico e privato perché coinvolge direttamente i proprietari nella realizzazione di opere e servizi per la "Città Pubblica" da definire nel dettaglio in fase di convenzione.

In caso di dimostrata impossibilità a procedere alla cessione diretta delle aree è eccezionalmente consentito il ricorso alla monetizzazione. L'importo della monetizzazione dovrà essere commisurato alla contestuale realizzazione dei servizi da parte del comune.

La documentazione tecnica da allegare alla pratica per il rilascio del titolo abilitativo subordinato a Convenzione è la seguente:

1. Premessa d'avvio

La richiesta di intervento deve essere preceduto da uno studio planivolumetrico unitario (o da più planivolumetrici alternativi) dell'intero comparto che sia condiviso e sottoscritto da tutti i proprietari delle aree incluse nel perimetro sottoposto a Concessione Convenzionata.

2. Documentazione relativa allo Stato di Fatto

- Stralci significativi degli atti del PGT che riguardano l'ambito interessato dall'intervento;
- Planimetria catastale aggiornata in scala 1:1.000 o 1: 2.000
- Stralcio aerofogrammetrico in scala 1:2.000 (e foto aerea se disponibile)
- Rilievo planimetrico con l'indicazione e il posizionamento degli edifici e delle infrastrutture presenti anche al contorno (almeno 50 metri) del perimetro di comparto interessato dalla pianificazione esecutiva;
- Rilievo quotato con curve di livello sovrapponibile al precedente
- Rilievo della consistenza degli edifici esistenti sopra individuati, specificando le loro altezze, i distacchi e le relative distanze, nonché i calibri stradali e la presenza di marciapiedi, fontane, santelle, passaggi porticati, consistenze arboree o altri elementi vari di arredo urbano o di interesse ambientale;
- stralcio ambiti tipo-morfologici in scala adeguata (eventualmente corredati da schede di approfondimento conoscitivo)
- Rilievo dei fronti stradali, soprattutto se continui, corredati da adeguata documentazione fotografica;
- Rilievo e consistenza delle opere di urbanizzazione, dei sotto servizi tecnologici esistenti al fine di valutare distanze, dislivelli portate ecc. e le possibili condizioni per gli eventuali allacciamenti.

3. Documentazione minima di progetto:

- Planimetria di progetto con l'individuazione:
  - delle cessioni, specificando le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - delle aree di concentrazione volumetrica
  - aree di inviluppo degli edifici, e sedimi di massima proposti
  - delle distanze dalle strade esistenti, da quelle di progetto e dai confini;
  - dei distacchi tra gli edifici (esistenti e in progetto)
- progetto planivolumetrico con:
  - tipologia degli edifici in progetto
  - sezioni schematiche
  - fronti schematici continui lungo gli assi stradali
- tabelle di dimensionamento con la verifica di:
  - superficie massima coperta
  - superficie minima drenante
  - superficie minima a verde
  - superficie lorda di pavimento
  - dotazione di aree per servizi
- renderinig tridimensionale con viste prospettiche, fotomontaggio e visualizzazioni informatiche virtuali rispetto alle visuali più significative della zona da sottoporre a parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio;

4. Opere convenzionate e opere di urbanizzazione

- Progetto esecutivo delle opere definite nella scheda e da riportare in convenzione;
- Progetto esecutivo delle eventuali opere di compensazione o mitigazione ambientale
- Schema plani altimetrico delle reti e degli allacciamenti ai pubblici servizi con eventuale dimensionamento delle sezioni
- Computo metrico estimativo, distinto per ciascuna delle opere sopra elencate, redatto secondo il prezziario di riferimento in uso presso l'Amministrazione comunale

5. Atti e relazioni scritte:

Atti di proprietà

Relazione tecnico descrittiva delle scelte progettuali, con esplicitazione motivata delle eventuali alternative, dei "punteggi" maturati in ordine alle soluzioni tecniche o ai comportamenti "virtuosi" in materia di risparmio energetico, della perfetta coerenza con gli orientamenti del Documento di Piano e le disposizioni del Rapporto Ambientale

Relazione di verifica della sostenibilità ambientale dell'intervento

Scheda dimostrativa del calcolo delle premialità e delle cessioni

Qualora ne ricorrano le condizioni, lo studio planivolumetrico può eccezionalmente prevedere l'individuazione di più lotti distinti in grado di garantire ciascuno l'attuazione della quota parte di cessioni per la realizzazione della città pubblica, da dimostrare nella specifica tabella di calcolo allegata allo studio.

In questo caso il rilascio del titolo abilitativo e la stipula della contestuale convenzione (garantita mediante polizza fidejussoria) può avvenire anche in tempi successivi, purché nell'arco dei successivi 5 anni.

E' facoltà del Comune valutare la possibilità, per i concessionari, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione, che dovrà comunque contenere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire convenzionato, con i termini di inizio e di ultimazione delle stesse;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune
- le garanzie finanziarie (fidejussone) con specificate le eventuali sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo

3.2.2. - Permesso di costruire condizionato (CND)

Il **permesso di costruire condizionato** è una modalità analoga alla precedente, ma che parte da accordi già condivisi da comune e proprietari, più puntuali in ordine alle opere da realizzare in cambio del conseguimento diretto del titolo abilitativo per realizzare le costruzioni previste.

Gli indici di utilizzazione e le destinazioni d'uso previste per le nuove costruzioni restano quelle incluse nei perimetri in cui le aree si trovano collocate.

Analogamente a quanto previsto dalla legge per i Piani Attuativi[4], resta inteso che la semplificazione procedurale non esime il soggetto attuatore dall'obbligo di concorrere alla dotazione minima di urbanizzazioni dell'ambito interessato che ne sia carente. Pertanto le opere di urbanizzazione primaria e la cessione delle relative aree sono a carico di chi interviene.

Tali ambiti sono puntualmente individuati sulla Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree", sulla Tavola S.01 – "Attrezzature pubbliche e d'interesse generale: planimetria d'insieme" ed al punto 5.4.8.3.- Schede CND: Permessi di costruire condizionati); si tratta per lo più di aree di modesta entità ma ubicate in punti strategici del tessuto urbano, che:

- ► o presentano problemi di viabilità
- ► o richiedono rapide soluzioni per concludere situazioni pregresse;
- ► o si riferiscono a casistiche in ordine alle quali l'Amministrazione ha già avviato accordi preliminari con portatori di interessi diffusi.

[4] Cfr. Art. 46 della LR 12/05 che prevede la cessione gratuita delle aree per le Urbanizzazioni, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

In luogo delle procedure inerenti ai Piani Attuativi si è ritenuto più rapido ed efficace prevedere la sottoscrizione di un **permesso "condizionato"**, così definito perché diventa immediatamente attuabile purché ci si attenga, oltre ovviamente agli obblighi della disciplina generale, anche alle prescrizioni riportate nella tabella allegata alle schede di cui al punto 5.4.8.3.- Schede CND: Permessi di costruire condizionati.

Nel caso in cui i proprietari delle aree incluse nel perimetro della citata Modalità Attuativa non intendano accordarsi su tempi e modi di realizzazione delle aree da cedere per la definizione delle indicazioni concordate, l'ambito stesso si intende automaticamente sottoposto alle procedure previste dall'Articolo 3.3. - (Piani Attuativi), eventualmente anche predisposti d'Ufficio.

A garanzia della esatta esecuzione delle opere e delle cessioni previste dagli interventi, il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- alla approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale con le stesse modalità di cui al precedente 3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV);
- dalla stipula della convenzione in forma di atto pubblico da trascrivere, a cura e spese del Concessionario, nei Registri Immobiliari.

Articolo 3.3. - (Piani Attuativi).

Alcuni ambiti del territorio consolidato possono essere assoggettati alla redazione di un Piano Attuativo, nel rispetto sia della specifica disciplina di ciascuno di essi, sia delle norme dettate dal Piano dei Servizi.

Negli ambiti per i quali è obbligatorio il ricorso al Piano Particolareggiato, potranno essere previste suddivisioni in comparti, purché di dimensioni tali da garantire l'organica attuazione delle previsioni in esso contenute e salvo i casi in cui non sia espressamente esclusa tale possibilità.

Anche i Piani di Recupero dovranno prevedere unità minime di intervento sottoponibili, in caso di necessità, alla stipula di convenzione in grado di assicurare l'attuazione organica delle previsioni contenute nei piani stessi.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani particolareggiati anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in

Consorzio ai sensi dell'Articolo articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti) e del comma 4 dell'Art. 12 della LR 12/2005.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, per cui l'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

1. Piani Particolareggiati (PP) previsti dall'Art. 13 della legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 con gli eventuali comparti edificatori di cui all'Art. 23.
2. Piani di Zona (PZ) previsti dalla legge 18 aprile 1962 n. 167, modificata con legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10;
3. Piani per Insediamenti Produttivi (PIP) previsti dall'Art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
4. Piani di Recupero edilizio ed urbanistico (PREU) previsti dalla legge 5 agosto 1978 n. 457;
5. Piani di Lottizzazione previsti dalla legge n.765 del 6 agosto 1967.

Articolo 3.4. - (Piani attuativi: disposizioni specifiche).

Nei piani attuativi relativi agli ambiti residenziali non si applica l'indice Uf, ma solo l'indice Ut esteso alla superficie territoriale interessata dal Piano stesso e solo con la redazione del Piano Attuativo verrà assegnata a ciascun lotto edificabile la Superficie Lorda di Pavimento (SL) massima di pertinenza.

Nei piani attuativi relativi agli ambiti produttivi, commerciali o per strutture annonarie, una volta definite le cessioni per infrastrutture, servizi pubblici e di uso pubblico, si applicano invece rapporti di copertura (riferiti quindi esclusivamente alla superfici fondiaria), salvo restando le quantità minime di parcheggio (pubblico, privato o convenzionato) indotte dalle destinazioni d'uso specifiche di ciascun lotto.

Con la redazione del Piano Attuativo stesso verrà assegnato, pertanto, a ciascun lotto edificabile la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) o la Superficie Coperta (SC) massima di pertinenza.

L'ubicazione delle aree pubbliche o per servizi pubblici e di uso pubblico oppure delle eventuali infrastrutture indicate sulle tavole del PGT all'interno del Piani Attuativi, ha valore di massima fino allo studio di maggior dettaglio, purché tale studio sia in grado di dimostrare un effettivo miglior assetto urbanistico e quindi una più accentuata fruibilità dei servizi da parte della collettività.

I Piani attuativi devono sempre essere corredati dalla convenzione in conformità a quanto previsto dall'art. 46 del LR 12/2005.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta sempre la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi per ciascuno di essi.

Articolo 3.5. - (Piani Attuativi vigenti).

Per ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o per i programmi integrati definitivamente approvati (convenzione sottoscritta da proprietari e comune), prevalgono le previsioni regolate dagli elaborati del PA e dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Negli ambiti nei quali lo strumento attuativo è stato solo adottato, si prevede l'adeguamento alla disciplina del PGT.

Fino alla data di scadenza convenzionale si applicano le disposizioni previste negli impegni assunti anche se non coincidenti con le prescrizioni del presente Piano delle Regole.

I Piani attuativi in atto si intendono completamente realizzati solo a condizione che:

- siano state cedute le aree per i servizi pubblici e di interesse pubblico previsti in convenzione;
- siano state realizzate, ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione e le eventuali opere per attrezzature pubbliche o di uso pubblico definite in convenzione.

Eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di cui sopra o di validità della convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani attuativi.

Ad ultimazione di tutti i lavori e di tutti gli interventi convenzionati, ovvero alla scadenza naturale della convenzione, si renderanno applicabili le prescrizioni del Piano delle Regole.

Articolo 3.6. - (Programmi integrati di intervento)

In conformità a quanto previsto dal Capo I, Titolo IV della LR 12/2005 ed alle indicazioni del Documento di Piano, il Programma integrato di intervento ha la finalità di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di specifiche porzioni del territorio comunale (Cfr. Art. 87 della LR 12/2005) e deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori pubblici e privati e risorse finanziarie comuni.

I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione, il Sindaco - ai sensi dell'art 93, comma 4, LR.12/05 - avvia il procedimento di diffida e messa in mora preordinato alla declaratoria di decadenza del piano ad ogni effetto.

L'esecuzione dei Programmi Integrati d'Intervento comporta sempre la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi per ciascuno di essi.

Articolo 3.7. - (Progetto urbano)

Il progetto urbano è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

La procedura di progetto urbano è obbligatoria anche per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore dei fabbricati nei piani attuativi ed in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione su fondi confinanti con strutture pubbliche ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità.

Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con il contesto, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.

La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa pubblica o privata; nel secondo caso i proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento.

La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP

- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento
- le schede dei materiali
- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.

Sulla proposta di assetto preliminare, la Commissione per il Paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione.

La proposta e gli emendamenti della Commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di dieci giorni; entro la successiva decade chiunque può presentare contributi partecipativi.

Con la pubblicazione, il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.

Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della Commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della Commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Articolo 3.8. - (Modifica delle destinazioni d'uso)

In assenza di documentazione in grado di attestare in termini di legge (autocertificazioni, permessi di costruire, DIA ecc.) la destinazione d'uso di un immobile o di parte di un immobile, essa viene desunta dalla classificazione catastale attribuita in fase di primo accatastamento.

Il cambio delle destinazione d'uso di un edificio o di una parte dell'immobile che viene realizzato con opere che non comportano variazione delle dotazioni minime di servizi di interesse pubblico o generale, comportano la semplice richiesta del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Quando invece il cambio di destinazione d'uso implica variazioni alla dotazione dei servizi di cui sopra, come la realizzazione di nuove unità abitative o l'insediamento di attività commerciali, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla cessione o monetizzazione delle

aree per servizi secondo uno schema concordato con l'Ufficio Tecnico e avvallato mediante delibera di Giunta Comunale.

Articolo 3.9. - (Edificabilità e saturazione)

Saturazione delle aree

La realizzazione di edifici che hanno esaurito l'edificabilità massima consentita dagli inerenti indici e parametri sull'area di pertinenza, rendono quest'ultima "satura"; "parzialmente satura" è invece l'area sulla quale è ancora possibile un incremento della SLP, rispetto all'esistente, da calcolare in conformità a quanto previsto dalle presenti NtA.

Tutti i frazionamenti, avvenuti prima e dopo la data di adozione del PGT, producono aree di risulta il cui utilizzo rimane subordinato alla dimostrazione della non saturazione delle stesse.

Edifici e manufatti esistenti

Gli indici ed i parametri urbanistici utilizzati, in quanto vigenti, al momento del rilascio del titolo abilitativo di un edificio o di un manufatto edilizio, definiscono anche l'area di pertinenza dell'edificio stesso, a prescindere dai frazionamenti avvenuti in epoca successiva.

La superficie di pertinenza del fabbricato esistente alla data di adozione del PGT è costituita pertanto dall'area del sedime dell'edificio e dall'area circostante calcolata al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Per gli edifici realizzati in epoche in cui non era ancora previsto il rilascio della "licenza edilizia" da parte del comune, si considerano aree di pertinenza quelle del lotto su cui insistono l'edificio ed i relativi accessori.

Le domande di sanatoria e di condono edilizio costituiscono conferma dell'esistenza di un edificio (o di una parte abusiva di edificio) alla data in cui venne perpetrato l'abuso per il quale sia poi stato rilasciato il condono edilizio.

Nella verifica degli indici di edificazione di un lotto, si deve tenere sempre conto anche degli edifici esistenti; il Piano delle Regole infatti considera sempre salva la Slp regolarmente esistente.

Articolo 3.10. - (Parcheggi pertinenziali e autorimesse private)

Ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122 e degli articoli 66 e successivi della LR. 12/2005, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi a parcheggio privato (pertinenziale), nella quantità minima prescritta dalla legge e riportata nella tabella che segue:

edifici residenziali	1 mq ogni 3,33 mq di SLP (pari ad 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale) (minimo 1 posto macchina ogni appartamento)
attività ricettive (alberghiere ed extra alberghiere)	1 posto macchina ogni 2 posti letto
Esercizi di vicinato ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande	100 mq ogni 100 mq di SLP
Edifici ad uso terziario	1 mq ogni 5 mq di SLP
Attività produttive	10 mq ogni addetto
Edifici destinati a servizi sportivi, culturali, sanitari	100% della SLP

Tabella 2 - Parcheggi pertinenziali

Per gli edifici a **destinazione commerciale** si rinvia al TITOLO 6. - (Disposizioni per il commercio e per le attività equiparate)

Il calcolo del parcheggio deve tener conto delle diverse destinazioni d'uso dei singoli ambienti: un edificio a prevalente destinazione artigianale, ad esempio, può avere una parte produttiva, una commerciale, una riservata ad uffici e l'appartamento del titolare o del custode.

Per le strutture ricettive nel nucleo di antica formazione, nell'impossibilità dimostrata di recuperare i posti macchina previsti, è facoltà del Comune, previa specifica convenzione, riservarli nelle vicine strutture a parcheggio pubblico.

Per gli esercizi autorizzati alla somministrazione di alimenti e bevande che si trovano nelle aree pedonali, non sono richiesti posti macchina.

I parcheggi devono essere ricavati di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, ma in caso di dimostrata impossibilità per ragioni di accessibilità, sicurezza, igiene o tutela ambientale, potranno essere localizzati all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo i disposti della citata Legge 122/89 e degli artt. 66 e successivi della LR 12/2005.

La localizzazione delle aree a parcheggio deve essere sempre tale da non creare problemi alla viabilità ed agli accessi da e per le strade pubbliche; le rampe in pendenza che si immettono su strade pubbliche devono avere una parte pianeggiante di almeno 4 metri fuori dalla sede stradale per lo stazionamento del veicolo.

Le superfici destinate a parcheggio possono essere sia interrate sia fuori terra e multipiano, purché conformi alle specifiche norme di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

Come previsto dall'art. 69 della LR 12/2005, i parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

In casi particolari, e alla luce di motivate ragioni giustificatrici, l'Amministrazione comunale potrà variare tali parametri, purché siano in ogni caso salvaguardate le effettive esigenze della viabilità e fatti salvi i limiti minimi prescritti dalla legge.

Autorimesse private

In ogni nuova costruzione a destinazione residenziale o ricettiva è fatto obbligo, all'interno della dotazione di parcheggi di cui sopra, la realizzazione di almeno un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:

- per la residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento;
- per gli esercizi alberghieri propriamente detti: un posto macchina ogni due posti letto;
- per le altre strutture ricettive (garni, pensioni, multiproprietà ecc., ad esclusione di colonie e collegi): non meno di un posto macchina ogni tre posti letto.

3.10.1.- Parcheggi privati in aree agricole o di non trasformazione.

Adibire un'area agricola a parcheggio è a tutti gli effetti un cambio della destinazione d'uso dei suoli. Il problema diventa di evidente rilevanza paesaggistico ambientale quando si provvede alla trasformazione del terreno l'asfaltatura o con la stesa di materiale arido al fine di consentire il movimento di mezzi meccanici, il deposito di macchine (es. attrezzature edili o di vario genere), l'accatastamento di legname o di altro genere di materiali.

Tali interventi **non sono mai ammissibili**, salvo che per periodi di tempo limitati (massimo sei mesi), a seguito di richiesta motivata da esigenze di improrogabilità ed urgenza e con il Parere vincolante della Commissione per il Paesaggio che detta eventuali prescrizioni di tutela dall'impatto visivo.

E' inoltre obbligatorio il versamento di una cauzione a favore del Comune, commisurato all'entità delle opere necessarie per la rimessa in pristino dell'intervento.

La realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita, esclusivamente in interrato, per edifici residenziali in zona agricola posti al di sotto dei 700 m s.l.m. e raggiunti da strada e accesso carrabili esistenti.

Articolo 3.11. - (Costruzioni accessorie).

Sono considerate costruzioni accessorie i manufatti posti al servizio della costruzione principale sia essa con destinazione residenziale o di altro tipo (artigianale, industriale, terziario, commerciale).

Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate; un uso diverso comporta l'immediata demolizione d'ufficio a spese del proprietario.

Le costruzioni accessorie ammesse nelle zone residenziali non sono computate nella Superficie Lorda di pavimento e devono rispondere ai requisiti di seguito elencati:

- essere pertinenziali ad un edificio principale esistente e ricadere nel lotto in cui ricade il fabbricato principale o nel lotto ad esso contiguo. Qualora l'edificio principale sia costituito da più unità immobiliari riconducibili a proprietà diverse è eccezionalmente consentita la realizzazione di più di un accessorio, purché la superficie complessiva degli accessori stessi sia inferiore o pari a 1/10 del minore valore tra lo spazio scoperto esistente e quello derivante dall'applicazione del rapporto di copertura di zona.
- superficie coperta massima di 15 mq per ogni unità principale appartenente alle categorie A e D, comunque nel rispetto del parametro di SC di cui al punto precedente e di SD;
- altezza massima fuori terra non superiore a m 2,50 e altezza massima interna non superiore a m. 3,00;
- superficie finestrata non superiore a 1/30 di quella del piano di calpestio;
- distanza di almeno m.5,00 dai confini di proprietà e di 10 metri da pareti finestrate di edifici esistenti (ammessa la costruzione in aderenza in presenza di pareti cieche o in caso di accordo tra proprietari confinanti).

(Cfr. anche le disposizioni specifiche per le costruzioni accessorie nel Nucleo di antica formazione).

Non sono ammesse deroghe sulle distanze tra edifici, tuttavia le costruzioni accessorie possono essere erette su confine di proprietà in caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti; in tal caso l'altezza massima fuori terra si misura a partire dalla quota del terreno confinante. In presenza di terreni in pendio l'altezza di m. 2,50 va verificata sulla mezzeria della pareti.

In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00 e il progetto dovrà essere tipologicamente conforme alla costruzione della quale costituisce pertinenza ed essere sottoposto all'esame paesistico dei progetti di cui all'art. 35 e successivi delle NtA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Nelle costruzioni accessorie non è consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.

Le norme del presente articolo si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private.

Decoro urbano

Tettoie in lamiera, legnaie, depositi fatiscenti, cumuli di materiale abbandonato ecc., sia per il decoro urbano, sia anche per il negativo effetto che determinano sul turismo, devono essere eliminati oppure occultati alla vista da spazi pubblici.

Il titolo abilitativo per la realizzazione di una costruzione accessoria deve essere pertanto accompagnato anche dal progetto relativo alle sistemazioni esterne dell'area di pertinenza

dell'edificio principale e corredato della documentazione necessaria per conseguire il parere della Commissione per il Paesaggio.

Inoltre, al fine di porre rimedio ad alcune situazioni di disordine urbano che si sono consolidate nel tempo anche all'interno del "Centro Storico", qualunque intervento, anche di semplice manutenzione sugli edifici esistenti, è assentito solo dopo dimostrazione che nelle pertinenze non permangano situazioni analoghe a quelle sopra citate.

Articolo 3.12. - (Costruzioni provvisorie)

Costruzioni provvisorie o manufatti da realizzare a titolo precario, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono state programmate, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, leggeri o comunque con requisiti di agevole asportabilità.

Devono essere realizzate inoltre con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini e non risultare lesive per gli alberi da conservare e per i loro apparati radicali.

Le relative tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente rimovibili;
- devono rispettare le stesse distanze dalle strade, dagli incroci, dai confini, dalle pareti finestrate come tutte le altre costruzioni;
- non devono avere superficie superiore a 20 mq;
- i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della denuncia di inizio attività o dal rilascio dell'autorizzazione edilizia, salvo rinnovo.

Tutto ciò non vieta che per un anno, con facoltà di rinnovo, e per cause motivate, possano stare anche su suolo pubblico oppure a distanze inferiori dai confini di proprietà, fatti salvi, ovviamente, i diritti di terzi.

La realizzazione di costruzioni in precario comporta un impegno fideiussorio nei confronti del comune pari all'importo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi con una maggiorazione del 50%.

TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica

Articolo 4.1. - (Il Piano Territoriale Regionale)

Il Piano del Paesaggio Lombardo è costituito dall'insieme degli atti a specifica valenza paesaggistica di cui all'art. 3 delle Norme del Piano Paesaggistico, parte integrante del Piano Territoriale Regionale.

Infatti la Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio."... *una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni*"[5]

La tutela del paesaggio è delineata da un quadro di interessi prioritari e strategici che, per la nostra zona, attiene prevalentemente agli ambiti di elevata naturalità, quelli in cui la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

Negli ambiti di elevata naturalità la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- 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, ed anche incentivare la produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Le tavole del Documento di Piano, in coerenza con quanto previsto dall'art. 6 (Livello degli atti a valenza paesistica) del PTR, consentono una maggiore definizione degli ambiti e delle aree assoggettate alla disciplina di tutela ambientale, per cui l'applicazione dei disposti del Piano

[5] Per "paesaggio" si condivide infatti la definizione dalla convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000),

delle Regole in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale.

Articolo 4.2. - (Gli "elementi" che concorrono a costituire gli ambiti di elevata naturalità e le indicazioni del PTCP)

La sommatoria dei "sistemi" interagenti che si articolano tra loro e che si compenetrano agli elementi "forti" e "strutturanti" della natura (boschi, emergenze geologiche, energie di rilievo ecc.) o che hanno dato vita a fenomeni di antropizzazione creando centri urbani, insediamenti rurali, alpeggi e maggenghi, costituisce i complessi "paesaggi" percepiti.

Agli elementi areali se ne aggiungono altri puntuali (chiese, torri, castelli, alberi monumentali, massi erratici) o lineari (strade, sentieri, filari di alberi, muracche e confini, corsi d'acqua ecc.).

La loro unitarietà è solo apparente, in quanto si tratta di un sistema complesso di immagini frantumate in un mosaico nel quale ciascuna tessera è distinguibile dalle altre per caratteristiche proprie, ma che riunite tutte insieme, forniscono la percezione di una realtà unitaria.

La qualità dell'ambiente e del paesaggio dipende quindi dalla complessità egli elementi che interagiscono e si sovrappongono, dalla diversità ruoli assunti da ciascun elemento nella complessa formazione dell'ambiente e del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione possono dipendere solo dall'individuazione e dal riconoscimento delle diverse componenti, spesso anche non omogenee, di seguito esplicitamene considerate.

Il PGT, sulla base delle indicazioni del PTCP ed anche dalla ricognizione diretta sul territorio di questi elementi (Cfr. la Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio" del Documento di Piano), ha costruito la Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" nella quale vengono individuati:

1. - Areali significativi sottoposti a vincolo		
Cfr. D.lgs 42/04)		Aree di rispetto dei fiumi (lettera c)
		Corsi d'acqua e relative sponde (lettera c)
		Aree alpine e appenniniche (lettera d)
		Ghiacciai e circhi glaciali (lettera e)
2. - Prescrizioni specifiche sovraordinate		
Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 e 18 del Piano del paesaggio lombardo	(Cfr. Art. 7 delle NtA del PTCP)	Ambiti di interesse ambientale (artt. 17 PTPR)
	(Cfr. Art. 17 delle NtA del PTCP)	Terrazzamenti

Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica	(Cfr. Art. 11 delle NtA del PTCP)	Corridoio ecologico (fasce di connessione tra opposti versanti)
Varchi o corridoi paesistico-ambientali	(Cfr. Art. 12 delle NtA del PTCP)	Varchi inedificabili
Aree di naturalità fluviale	(Cfr. Art. 13 delle NtA del PTCP)	Aree attigue al fiume Adda
3. - Eccellenze territoriali		
Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica	(Cfr. art. 14 delle NtA del PTCP)	**VISTE ATTIVE DINAMICHE** Tratti di strade panoramiche: • Tratto SP 14 • Tratto via Monastero
		VISTE ATTIVE DINAMICHE Strade e percorsi panoramici: • Strada Statale 38 • Via Valeriana
		Vista passiva Pedemonte e i terrazzamenti vitati,
		Vista Attiva Chiesa di San Pietro, Chiesa parrocchiale Beata Vergine
		Viste sia attive che Passive Terrazzamenti di Polaggia, terrazzamenti di Regoledo, nucleo rurale di Maroggia, Prato Isio, Prato Maslino, panoramica della vallata da Prati di Gaggio di Monastero, zone peculiari esposte di Monastero, Regoledo, Foppa, Dusone e Polaggia
4. - Singole rilevanze Naturali		
	(Cfr. art. 19 delle NtA del PTCP)	Massi erratici
		Rocce montonate
		Alberi monumentali
5. - Elementi puntuali significativi dell'antropizzazione		
Edifici e manufatti di valore storico e culturale		Edifici e architetture di pregio
		Emergenze monumentali e culturali
		Rifugi alpini
		Mulini storici
		Strutture zootecniche
		Malghe e cascine
6. - Tracciati della mobilità lenta		
Rete dei sentieri e delle piste ciclabili	(Cfr. art. 57 delle NtA del PTCP)	Sentieri di interesse provinciale Sentieristica comunale: Sentiero Italia, Sentiero della Volpe, Sentiero del Giuet, Sentiero Val Dorta, Sentiero Cuna del Bau, Sentiero Berla, Sentiero Ciaz da Sel ecc… Percorsi ciclabili esistenti ed in progetto Sentiero per la valorizzazione del Terrazzamento Retico

7. - Itinerari di interesse paesistico-turistico-storico		
	(Cfr. art. 18 delle NtA del PTCP)	Strada panoramica del terziere inferiore esistente
8. - Elementi significativi del contesto storico archeologico		
.		Masso Avello
		Aree di interesse archeologico Cuna del Bau – Rocca Scissa
9. - Elementi significativi del contesto paesaggistico ambientale		
I solchi vallivi, i fondi delle convalli, forre e cascate.		Canali alimentazione antichi mulini
		Paleo alveo
		Cascate
		Solchi vallivi
		Forre
		Terrazzamenti morfologici
		Crinali delle Testate di valle
		Dossi morfologici Rocca Scissa e di Maroggia
		Muracche
Assetto idrogeologico e sismico	(Cfr NTA PTCP capo 5 art. 29)	Classi geologiche 3 e 4, ambiti captazione pozzi
10. - Elementi e fattori di compromissione del paesaggio		
Aree di degrado (e frange urbane destrutturate)	(Cfr NTA PTCP capo 5 art. 29)	Nuclei abbandonati di versante
		Ambiti a destinazione produttiva Berbenno
		Aree degradate: depositi e discariche di inerti
Elettrodotti		Cfr. Rapporto Ambientale
Inquinamento acustico, atmosferico e luminoso		Cfr. Rapporto Ambientale
Infrastrutture	(Cfr. art. 50 delle NtA del PTCP)	Nuovo svincolo SS 38 a San Pietro
		Tracciato ferroviario e scalo esistenti

Tabella 3 - Elementi costitutivi del paesaggio

Il PGT, anche sulla base delle analisi di questi elementi (Cfr. Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano), ha costruito la Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale", a cui si dovrà fare riferimento nell'esame dei progetti

La presente normativa si attiene pertanto ad un triplice ordine di considerazioni:

1. La contestualizzazione alla scala comunale degli Ambiti ad elevata valenza ambientale, delle Eccellenze territoriali, degli Elementi costituenti l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, degli Elementi e dei fattori di compromissione del paesaggio, come indicato dal

PTCP, al fine di provvedere alla tutela e valorizzazione degli elementi peculiari che partecipano alla costituzione del paesaggio.

2. La normativa finalizzata a disciplinare, anche in modo prevalente su quella strettamente connessa con le destinazioni urbanistiche, nelle Unità di Paesaggio, come definite dal PTPR, dal PTCP e come precisate dalle presenti norme (Cfr. TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica).

   Infatti, dopo una accurata serie di analisi affrontate nella fase conoscitiva e ricognitiva del Documento di Piano, si è reso opportuno, oltre che necessario, il raffronto con le indicazioni del PTCP, che nel contempo si è concretizzato nei contenuti probabilmente definitivi. Infatti, se il PTCP introduce una suddivisione del paesaggio provinciale in unità paesaggistiche con caratteristiche di omogeneità tematica e territoriale (macrounità) conformemente a quanto richiesto dal PTR in termini di articolazione e definizione dei paesaggi lombardi, anche il PGT deve a sua volta specificare l'articolazione degli ambiti di interesse comunale, nella scala di competenza, al fine di puntualizzare gli orientamenti normativi a cui attenersi nella predisposizione degli interventi di trasformazione.

3. Le indicazioni di sintesi desumibili dagli elaborati che nel loro insieme costituiscono la "Carta condivisa del Paesaggio" che, documentando la presenza concomitante di più vincoli e fattori, delineano la specifica normativa di tipo Paesaggistico Ambientale a cui si devono attenere gli interventi nelle diverse porzioni del territorio comunale.

4. La Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" è stata redatta al fine di ottenere un valore globale di sensibilità previsto dal punto 2 b) dell'art. 34 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", per cui tutto il territorio comunale è suddiviso in ambiti di paesaggio a cui viene riconosciuta una valenza ecologica, paesistica e ambientale più o meno elevata, fino a costruire il quadro a cui fare riferimento preliminarmente nella progettazione degli interventi.

Articolo 4.3. - (Le componenti del sistema paesistico ambientale)

Gli elementi elencati nella precedente tabella si articolano in diverse componenti del sistema paesistico ambientale a cui fanno riferimento anche specifiche normative sovraordinate.

4.3.1. - Aree di particolare interesse paesaggistico

Il PGT individua sulla Tavola **R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** gli elementi costitutivi del paesaggio come riferimento alle valutazioni della Commissione per il paesaggio.

4.3.2. - Aree assoggettate a vincoli paesaggistici e a disposizioni dell'art. 17 del Piano del paesaggio lombardo

Il PGT individua sulla **Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"** sia i perimetri a cui si applicano i vincoli, le procedure e gli indirizzi di tutela paesaggistica derivanti dalla applicazione del d.lgs.22.1.2004, n. 42, e successive modificazioni ed integrazioni (peraltro non modificabili dal PGT) sia gli ambiti definiti di elevata naturalità dall'art.17 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale, i cui perimetri sono opportunamente rettificati sulla base degli studi di maggiore dettaglio puntualmente effettuati. Le tutele paesaggistiche saranno applicate anche nelle zone ex A e B da PRG previgente.

4.3.3. - I Terrazzamenti

(Cfr. art 17 delle NtA del PGT)

IL PGT individua sulla **Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale**", in coerenza con le indicazioni del PTCP, gli areali caratterizzati dalla presenza di terrazzamenti antropici, "…*bene economico, culturale e paesistico della Provincia di Sondrio di straordinaria unicità e significatività e ne persegue la tutela, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della l.r. 11.3.2005, n.12*".

Questi elementi costitutivi del paesaggio fanno parte dei coltivi di versante (Cfr. 4.7.4. - Il Paesaggio dei terrazzamenti).

La Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio" individua questi ambiti di rilevanza paesaggistica al fine di conservarli integralmente, limitando gli interventi alle seguenti fattispecie:

- possibilità di ampliamento degli edifici esistenti secondo le puntuali indicazioni di cui all'art. Articolo 5.6.6. - AGR_T - Gli edifici sparsi sul territorio comunale;
- realizzazione di manufatti funzionali al deposito ed al ricovero delle attrezzature agricole aventi le caratteristiche dei manufatti di cui all'Articolo 3.11. - (Costruzioni accessorie);
- realizzazione di interrati non emergenti dal profilo originario del terreno sino ad una superficie massima di 30 mq.

Gli usi agricoli e forestali dovranno essere compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio e della conservazione dei tradizionali muri a secco.

Massima attenzione dovrà essere riposta nella regimazione dello scolo delle acque onde evitare l'innescarsi di fenomeni franosi."

4.3.4. - Varchi o corridoi paesistico-ambientali

(Cfr. art. 11 e 12 delle NtA del PGT)

IL PGT individua sulla Tavola R.03 - "**Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di** tutela paesaggistico ambientale", in coerenza con le indicazioni del PTCP i principali elementi di supporto dell'intero sistema paesistico ambientale, ed in particolare i corridoi **ecologici ed i varchi inedificabili** che, collegandosi con le aree fluviali e le aree meno antropizzate sostengono l'intera Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Comunale che la integra e ne puntualizza i confini alla scala di maggior dettaglio.

4.3.5. - Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica

IL PGT individua sulla Tavola 4.4.1 - "Analisi delle destinazioni d'uso dei suoli extraurbani e Rete Ecologica a livello locale" del Documento di Piano e sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" il limite dei corridoi ecologici, integrando quelli previsti dal PTCP e dalla rete ecologica regionale (DGR N° 8/10962 del 30 dicembre 2009), precisandone i perimetri in forza delle puntualizzazioni alla scala di maggior dettaglio.

La rete ecologica riveste un ruolo specifico nel mantenimento degli equilibri territoriali in quanto struttura idonea a perseguire la conservazione e il miglioramento della biodiversità e della riproduzione della vita animale e vegetale, a garantire gli scambi tra popolazioni, a favorire la difesa e il riequilibrio idrogeologico, a ottimizzare la produttività e la protezione degli ecosistemi agrari attraverso la ricostituzione dell'eco-tessuto e l'incremento della vegetazione non colturale.

Pertanto in tali ambiti non sono ammessi interventi di trasformazione che non siano finalizzati al consolidamento ed alla stabilizzazione idrogeologica dei terreni.

Le fasce ripariali e le aree golenali svolgono generalmente un ruolo importante di connessione ecologica; tra Berbenno e Pedemonte il PTCP individua un corridoio ecologico in grado di connettere i due versanti della valle e viene puntualmente riportato in scala adeguata sulla "**Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di** tutela paesaggistico ambientale" anche per la sua valenza di naturalità ecologica ed ambientale.

Il sistema delle connessioni e dei punti significativi di interferenza con la Rete ecologica sono riportati nel Piano dei Servizi (Cfr. Tavola S.05 – "Rete ecologica a livello locale)

Anche all'interno dei corridoi ecologici non è consentito realizzare nuove costruzioni, salvo il recupero degli edifici residenziali esistenti individuati con specifico simbolo (Cfr. punto 5.6.6. - AGR_T - Edifici in zona agricola non adibiti alla conduzione del fondo, e l'ampliamento delle strutture agricole e/o zootecniche attive.

Ogni intervento di trasformazione dei suoli (garage interrati, movimenti di terra, ampliamenti di edifici esistenti ecc.) deve comunque essere sottoposto a valutazione d'incidenza.

Sono comunque rigorosamente vietate barriere fisiche continue (recinzioni, parapetti, protezioni di vario genere, arginature, muri di sostegno, ecc.) che impediscano la libera circolazione ed al transito della fauna selvatica, ferme restando le norma di sicurezza per la circolazione viabilistica veloce.

All'esterno dei corridoi ecologici, ma nell'ambito della Rete ecologica regionale o comunale di primo livello, è opportuno limitare l'uso di barriere fisiche che possano limitare o addirittura impedire la libera circolazione ed il transito della fauna selvatica (Cfr. anche le indicazione della Valutazione di Incidenza).

4.3.6. - I varchi inedificabili

Sono le aree di tutela della percezione del territorio previste lungo le strade principali e/o la ferrovia.

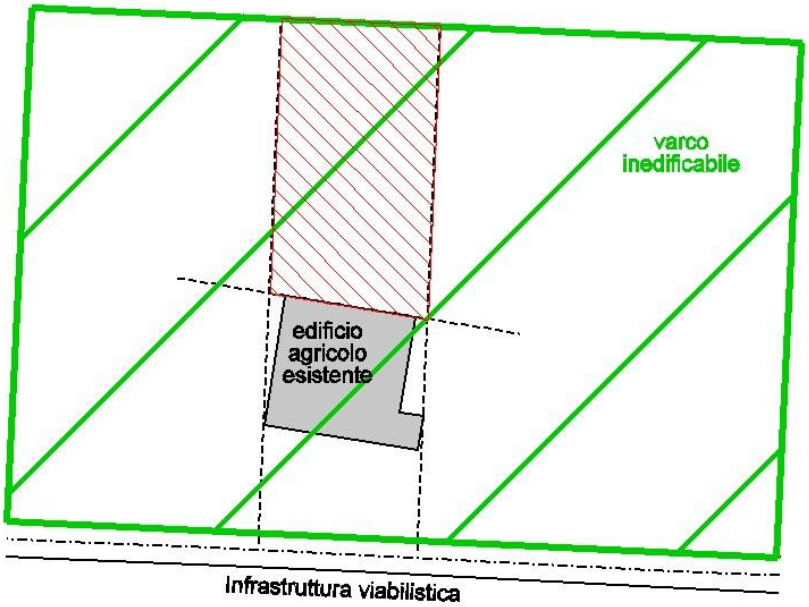
La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole riprende la perimetrazione dei varchi di fondovalle previsti dal PTCP analizzandone le criticità in relazione a situazioni esistenti o previsioni di PGT, che istituisce l'inedificabilità assoluta per tali elementi areali al fine di salvaguardare una percezione del territorio con utilizzo agro-pastorale o in condizioni di naturalità il più possibile estesa e continua, come essenziale qualità di valore paesistico.

Gli interventi di cui alla lettera d (ristrutturazione), sono suscettibili anche di demolizione e ricostruzione, a condizione che non vi sia riduzione di distanza dall'infrastruttura di riferimento.

Le aziende agricole che, a fronte di ben dettagliate e motivate esigenze aziendali, intendono ampliare le strutture esistenti o realizzarne di nuove, possono procedere a condizione che tale ampliamento avvenga nel senso della "profondità", in modo cioè da non ampliare (in altezza e larghezza) i prospetti percepibili dall'infrastruttura a cui si riferisce ovvero che l'ampliamento ricada nella ideale "fascia d'ombra" che si individua alle spalle di un manufatto esistente tracciando le ortogonali all'asse stradale passanti per gli spigoli esterni del manufatto stesso.

Nel caso in cui il manufatto si collochi tra due o più infrastrutture, la norma va applicata a quella più prossima.

Nei varchi inedificabili, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della L.R. 12/2005, è esclusa qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle a carattere amovibile come serre e simili.



Schema della "fascia d'ombra" all'interno della quale sono ammessi gli ampliamenti.

4.3.7. - Aree di naturalità fluviale

(Cfr. art. 13 delle NtA del PTCP)

IL PGT individua sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" e sulla Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree" la fascia di elevata naturalità che interessa aree più o meno vaste, in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno, dove il fiume Adda crea anse, ramificazioni, accoglie affluenti o semplici ruscelli e canali, dove comunque il terreno risulta particolarmente umido, spesso infiltrato o coperto dall'acqua, fattori che favorisce lo sviluppo della vegetazione ripariale ricca di biodiversità.

In questi ambiti sono consentite esclusivamente le seguenti opere:

- sistemazioni delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di mantenere un alto livello di permeabilità delle sponde e di garantire la funzione di filtraggio;
- percorsi ciclo pedonali ed equestri finalizzati sia a scopi ricreativi sia al controllo della vegetazione e dello stato delle sponde;
- realizzazione di costruzioni (rimovibili a richiesta del Comune) funzionali alla pratica canottaggio e dei servizi del "campo scuola" di canottaggio;
- ripristino dei boschi ripariali con interventi di riforestazione e di recupero e miglioramento dei boschi già esistenti;
- ampliamento delle superfici boscate in particolare nelle zone ripariali di maggior erosione da deflusso delle acque;
- recupero di aree degradate e dismesse e di aree attualmente utilizzate per discariche di inerti e per impianti di trattamento d'inerti

Le attività e gli insediamenti esistenti, che non siano in aree di degrado o di cava, possono essere mantenuti senza cambio di sagoma o destinazione d'uso.

Alla sezione 4.8.1. - Il paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria, si veda anche il paragrafo relativo alle "Aree di naturalità fluviale: la fascia fluviale dell'Adda".

4.3.8. - Viste passive e attive, statiche e dinamiche, di importanza paesistica

(Cfr. art. 14 delle NtA del PTCP)

Le viste attive statiche sono i punti di belvedere, generalmente accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e ampiezza.

IL PGT individua sulla "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" le viste attive e passive, statiche e dinamiche individuate dal PTCP ed integrate dal quelle segnalate dalle analisi ricognitive effettuate in corso di redazione del PGT.

Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili, pedonali e ferroviari percorrendo i quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua le viste di maggiore importanza o notorietà presenti sul territorio comunale e definisce nel dettaglio le fasce inedificabili di tutela lungo strade panoramiche o che circoscrivono i punti di panoramicità.

Sulla Tavola del Piano delle Regole citata, attorno alle viste statiche (Torre, chiesa, santuario, convento, palazzo ecc.) sono perimetrati degli ambiti di tutela all'interno dei quali non devono essere attuate trasformazioni o modifiche colturali che diminuiscano il valore della percezione dell'immobile; è inibita inoltre, anche in questi caso, l'interposizione di ogni ostacolo, sia vegetale sia di manufatti, che sottragga la vista del bene considerato.

Analogamente per le viste dinamiche, per le infrastrutture per la mobilità più significative e per le strade panoramiche in particolare sono previste fasce di tutela visuale nelle quali è inibita l'interposizione di ogni ostacolo, sia vegetale sia di manufatti (cartellonistica stradale[6], costruzioni, serre, alte recinzioni ecc.).

4.3.9. - Edifici e manufatti di valore storico e culturale

IL PGT individua sulla Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria", normativa approfondita anche dall'Articolo 4.10. - (Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storico culturali)dallo stralcio RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di

[6] salvo ovviamente la segnaletica stradale indispensabile per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione, con riferimento allo specifico Regolamento comunale.

antica formazione e sugli edifici sparsi" (con schede informatiche ed elaborati grafici specifici) a cui si rinvia.

4.3.10. - I giardini e gli episodi arborei di valore monumentale

La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua gli alberi monumentali che vengono tutelati secondo le norme in materia emanate dalla Regione Lombardia, i giardini che si intendono salvaguardare e gli impianti arborei di particolare interesse.

Il taglio degli esemplari riconosciuti "alberi monumentali" può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti.

4.3.11. - Le strade ed i sentieri storici

La Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria" del Piano delle Regole individua la rete storica dei sentieri e delle antiche strade di cui si prevede la conservazione sia dei tracciati, sia degli elementi costruttivi originali più significativi.

4.3.12. - Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico

Il PGT individua sulla Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria", gli itinerari presenti su territorio che rivestono interesse paesaggistico, turistico e storico al fine di conservarne non solo il tracciato, ma anche le caratteristiche tipologiche, le pavimentazioni originali e le viste panoramiche attive ecc.

La rete infrastrutturale comunale è infatti arricchita dalla presenza di tracciati panoramici sul versante quali il "Sentiero per la Valorizzazione dei Terrazzamenti Retici"

Per la valorizzazione e fruizione di tali percorsi, la cui importanza sotto il profilo paesaggistico, storico, culturale, ma anche economico-ambientale è stata evidenziata nella relazione di Piano, è necessario garantire:

- la sicurezza idrogeologica del luoghi;
- la ricomposizione di "anelli" per rendere più vario ed interessante il percorso, oltre che per favorire la riscoperta di paesaggi desueti che consentono di riscoprire paesaggi desueti, che consentono di conoscere gli antichi nuclei rurali fatti di case di sobria e severa fattura nel contesto suggestivo dei terrazzamenti antropici;
- il mantenimento del fondo originale, soprattutto quando si tratta di acciottolato storico;
- il mantenimento degli elementi connotativi presenti (crocifissi, santelle, fontane, staccionate, ecc.)
- la visibilità dei tracciati liberati da erbacce e piante infestanti;

- la presenza discreta di cartellonistica che evidenzi gli elementi fondanti della memoria storica, le caratteristiche di flora e fauna autoctona, la localizzazione di ristoranti, dei punti di vendita dei prodotti tipici; ecc.
- la promozione turistica attraverso moderni canali di informazione;
- la dotazione, seppure con la massima discrezione, di qualche seduta nei punti più idonei per la sosta, per agevolare il percorso ad una fascia di utenti sempre più ampia.

La stessa tavola individua anche la rete storica dei sentieri e delle antiche strade di cui si prevede la conservazione sia dei tracciati, sia degli elementi costruttivi originali più significativi oltre agli itinerari di interesse provinciale (Cfr. art. 57 delle NtA del PTCP).

4.3.13. - Aree di particolare interesse mineralogico e paleontologico ed aree di particolare interesse geomorfologico.

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di massi erratici e di rocce montonate, tutti elementi individuati sulla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"; si tratta di elementi che devono essere sottoposti ad azioni di tutela e conservazione, valorizzazione e riqualificazione, come previsto dall'art. 22 delle norme del Piano del Paesaggio lombardo

4.3.14. - I solchi vallivi, i fondi delle convalli, forre e cascate.

La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua torrenti e corsi d'acqua che incidono in modo rilevante sul "disegno" del paesaggio con i profondi solchi caratterizzati dalla presenza di forre, cascate e dalla vegetazione ripariale.

Per conservare le condizioni di naturalità attuali è necessario salvaguardare gli alvei da qualsiasi tipo di occlusione e, all'esterno dell'abitato, consentire la visitabilità di forre, cascate e mulini abbandonati, riqualificare i percorsi esistenti.

Gli interventi che si propongono sono i seguenti:

- evitare prelievi di acqua non in grado di consentire negli alvei i deflussi minimi permanenti;
- pulizia sistematica dei rifiuti e della vegetazione che ostacola il flusso regolare delle acque;
- manutenzione e ripristino della continuità della vegetazione di ripa;
- sistemazioni delle sponde con tecniche di ingegneria naturalistica e ripristino delle sezioni originarie degli alvei ogni volta che lo consentano le verifiche di sicurezza;
- recupero delle costruzioni esistenti;
- valorizzare percorsi pedonali esistenti per fini turistici, incontri culturali, visite guidate per la conoscenza e valorizzazione anche della rete ecologica.

La tavola suddetta individua anche le forre e le cascate in quanto elementi paesaggistici tipici e caratteristici dei solchi vallivi nella zona alpina e ne garantisce la salvaguardia.
Infatti negli areali individuati come solchi vallivi non sono consentite costruzioni neanche a titolo provvisorio, se non per le manifestazioni pubbliche; tuttavia si promuove il recupero delle strutture esistenti purché nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche preesistenti.
Le forre desunte dal PTCP sono integrate da quelle rilevate dallo studio paesaggistico di dettaglio.
Le cascate segnalate dal PTCP sono pure integrate da quelle rilevate nel corso del rilievo paesaggistico di maggior dettaglio; la presenza della cascata è subordinato a quella dell'acqua che scorre nel relativo corso d'acqua, ragionamento pleonastico, ma che evidenzia l'impossibilità di governo di tali elementi da parte del Comune se a monte organismi di livello superiore possono autonomamente decidere in merito ai prelievi idrici in particolare per scopi idroelettrici.
I solchi vallivi, i fondi delle convalli, forre e cascate contribuiscono ad elevare la sensibilità paesaggistica dell'ambito in cui si trovano (Cfr. Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio") utilizzata come riferimento nella matrice di valutazione paesaggistica dei progetti).

4.3.15. - Assetto idrogeologico e sismico

Il PGT individua sulla "**Tavola R.01 - "**Carta dei vincoli" del Piano delle Regole i perimetri delle aree di tutela desunte dallo studio geologico, parte integrante del PGT, alla quale si rinvia per specifiche di dettaglio, ed in particolare:

- Le fasce fluviali e di esondazione del PAI
- Le aree di disseto idrogeologico
- Le classi di georischio 3 e 4 definite dalla Carta della fattibilità geologica
- Le aree di rispetto e di tutela assoluta delle sorgenti ad uso idropotabile.

All'interno di tali aree, alle disposizioni previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per i singoli ambiti individuati dal Piano delle Regole ("**Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle** aree") si sovrappongono le Norme Tecniche di Fattibilità Geologica, parte integrante del PGT.

Elementi e fattori di compromissione del paesaggio

4.3.16. - Impianti di smaltimento e recupero rifiuti

Sul territorio comunale non sono presenti né previsti impianti per lo smaltimento ed il trattamento dei rifiuti. In via Campo Sportivo si trova (è in allestimento) la nuova piazzola di raccolta dei rifiuti "ingombranti" che si prevede di mascherare con una adeguata barriera vegetale.

4.3.17. - Elettrodotti

Il territorio comunale è interessato da elettrodotti ad alta tensione che spesso confliggono con elementi significativi del paesaggio.

Il Comune si associa alle iniziative della Provincia finalizzate alla promozione dei programmi di recupero e riqualificazione del contesto paesistico compromesso, anche in relazione alle indicazioni del PTCP in cui si prende atto del Protocollo d'intesa fra Provincia e Terna per la sostituzione e unificazione degli elettrodotti esistenti.

La realizzazione di nuovi elettrodotti ed impianti per la produzione di energia dovrà conformarsi alle "linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche ed impianti di produzione energetica" in aggiornamento dei Piani di Sistema del PTR, approvate con DGR 30.12.2009 n. 8/10974.

4.3.18. - Inquinamento acustico

Sul territorio comunale sono in vigore i limiti assoluti di emissione ed immissione di rumore stabiliti dalla classificazione acustica del territorio comunale.

4.3.19. - Inquinamento atmosferico e luminoso

Le presenti Norme Tecniche del Piano delle Regole si coordinano con i piani di settore ad oggi disponibili.

Per quanto attiene all'inquinamento atmosferico, i progetti infrastrutturali di livello sovraccomunale prevedono anche la riduzione del traffico di attraversamento del Centro di Berbenno e quella parziale di San Pietro con la realizzazione del sovrappasso della ferrovia (ora realizzato); inoltre le disposizioni delle presenti norme incentivano il ricorso a tecniche atte a favorire la riduzione dell'utilizzo dei combustibili fossili.

Articolo 4.4. - (Le Classi di sensibilità paesaggistica)

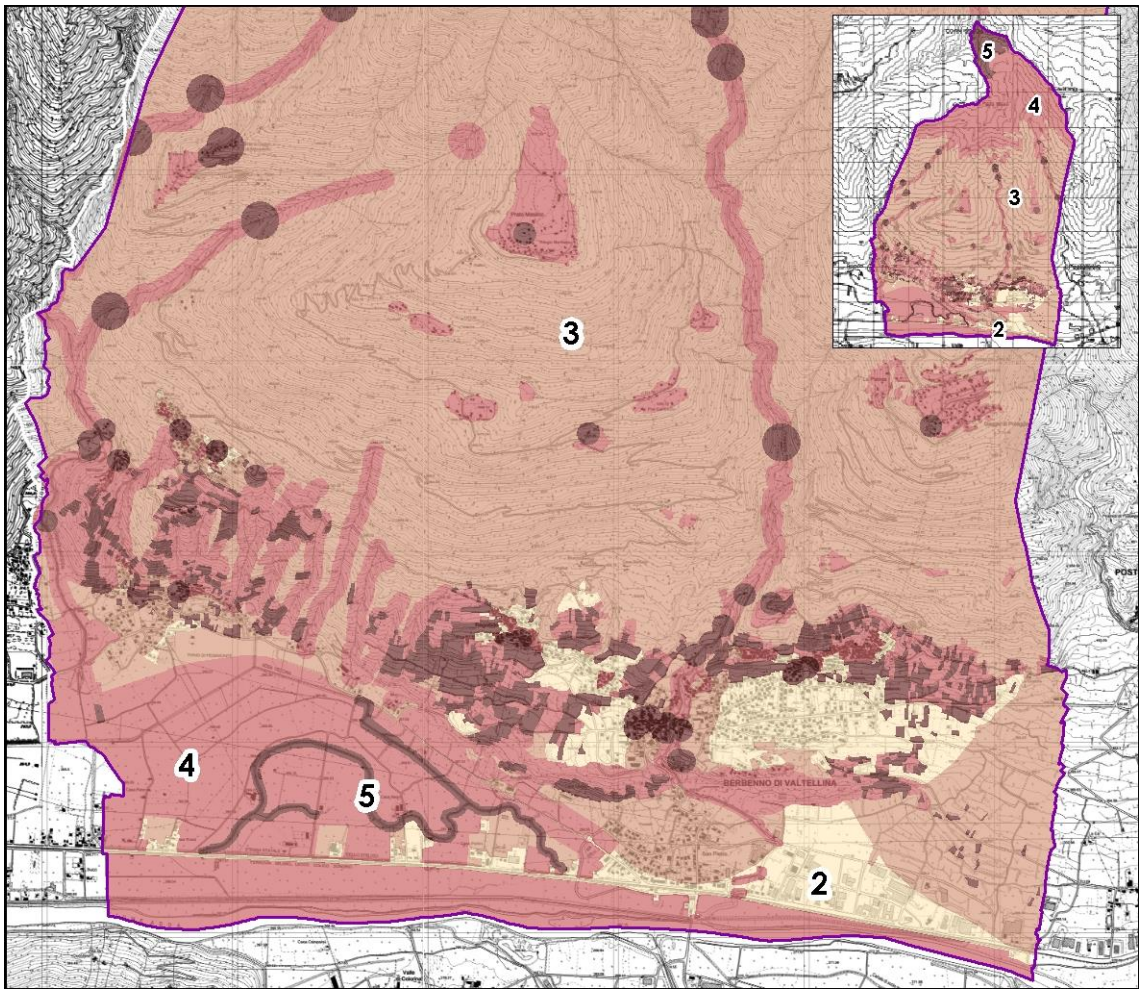


Figura 1 - Stralcio tavola della sensibilità paesaggistica del DdP

Il Piano Paesistico Regionale (PPR) prevede che il PGT attribuisca a ciascun ambito un valore di riferimento della sensibilità paesistica del sito, ai sensi del punto 2 b) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"

Tutto il territorio comunale è pertanto suddiviso in ambiti di paesaggio a cui viene riconosciuta una valenza paesaggistica più o meno elevata, al fine di costruire un quadro a cui fare riferimento prima di qualsiasi tipo di intervento.

La determinazione del grado di sensibilità scaturisce infatti dall'analisi dei siti, come evidenziato dalla Tavola 5.1.2.B – "Analisi delle sensibilità Ambientale e Paesaggistico-Ambientale" che ha portato alla redazione della "Carta del Paesaggio" che attribuisce a ciascun ambito un valore di riferimento (valore di base globale) della sensibilità paesistica (compreso tra 1 e 5), tenendo tuttavia presente che, in considerazione della varietà dei siti e delle diverse peculiarità dei

luoghi, tali valori possono essere incrementati in modo puntuale come specificato dettagliatamente sulla Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio".

Articolo 4.5. - (Unità Tipologiche di paesaggio)

Il PTCP introduce una suddivisione del paesaggio provinciale in unità paesaggistiche con caratteristiche di omogeneità tematica e territoriale a loro volta raggruppate in **Macrounità** conformemente a quanto richiesto dal PTR in termini di articolazione e definizione dei paesaggi lombardi.

Il Documento di Piano a sua volta, specifica una articolazione più dettagliata per gli ambiti di interesse comunale al fine di puntualizzare gli orientamenti normativi a cui attenersi nella predisposizione di tutti gli interventi di trasformazione sul territorio comunale.

Classi di sensibilità paesaggistica.

Classi di sensibilità paesaggistica	ASPETTI MORFOLOGICI
Macro Unità 1 del PTCP - Paesaggio delle energie di rilievo	
	Paesaggio sommitale
4	Cime e corona montuosa (Punta Nord-Est, Gruppo Vignone, Corni Bruciati ecc.)
	Aree glacializzate
	Deserto nivale
Mcro Unità 3 del PTCP - Paesaggio di Versante	
	Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.
5	Aree non boscate degli alpeggi (pascoli estremi di Caldenno e Vignone)
4	Pascoli
3	Le aree boscate
3	I Boschi di conifere
3	I Boschi di latifoglie
4	Coltivazione foraggera del maggengo
2	Coltivi di versante
	Paesaggio del sistema insediativo e dei nuclei sparsi
5	Centri e nuclei di antica formazione
2	Tessuto urbano consolidato di recente formazione
4	Ambiti turistico residenziali di versante
	Paesaggio dei terrazzamenti
4	Il paesaggio dei terrazzamenti antropici
5	I terrazzamenti vitati
Macro Unità 2 del PTCP - Paesaggio di Fondovalle	
	Paesaggio a prevalente struttura agraria

Classi di sensibilità paesaggistica		ASPETTI MORFOLOGICI
3		Coltivi di fondovalle
4		Piana Agricola di Pedemonte
3		Coltivazioni del Conoide
3		Aree Agricole di Fondovalle
4		La fascia fluviale dell'Adda
	Paesaggio del sistema insediativo consolidato	
2		Tessuto urbano consolidato di recente formazione
Paesaggio delle criticità		
	Paesaggio delle criticità di versante	
4		Nuclei abbandonati di versante
	Paesaggio delle criticità di fondovalle	
2		Ambiti a destinazione produttiva
3		Ambiti degradati (ex discariche)

Tabella 4 - Classi di sensibilità paesaggistica

Agli ambiti più significativi che compongono i paesaggi di seguito passati in rassegna in coerenza con le indicazioni del PTCP, sono stati attribuiti Valori base di sensibilità paesaggistica, a cui fare riferimento, tenendo tuttavia presente che, in considerazione della varietà dei siti e delle diverse peculiarità dei luoghi, tali valori possono essere incrementati in modo puntuale come specificato dettagliatamente sulla Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano.

E' di fondamentale importanza tenere presente che i siti di valenza paesaggistica non necessariamente coincidono con le aree del Piano delle Regole, per cui si possono avere sovrapposizioni normative sia di tipo paesaggistico ambientale, sia con valenza urbanistica o vincolistica di tipo sovraordinato, tutte da tenere nella debita considerazione.

Articolo 4.6. - (Paesaggi delle energie di rilievo)

(Cfr. Macrounità 1 - art. 37 delle NtA del PTCP)

Il PTCP individua, nella tavola 5.1 - Unità tipologiche di paesaggio, il paesaggio delle energie di rilievo attraverso una migliore definizione delle indicazioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale; il PGT prevede una ulteriore articolazione alla scala di dettaglio che è propria dello strumento di livello comunale.

Il PTCP individua le seguenti unità paesaggistiche:

- **Paesaggio sommitale**
- **Aree Glacializzate**

4.6.1. - Energie di rilievo e paesaggio delle sommità

Comprende paesaggi definiti ad elevata scenograficità di massimo valore per naturalità e ricchezza di biodiversità, marcatamente sensibili all'impatto antropico, di cui si prevede la conservazione integrale.

Sono ambiti che si prestano per la ricerca naturalistica, la divulgazione scientifica, l'escursionismo, purché siano protette le varietà indigene di flora e fauna, venga salvaguardata la diversità ecologica, tutelati paesaggio e, in particolare, le acque superficiali.

In questi ambiti, di regola, non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano strettamente connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.

Nel caso di proposte per la realizzazione di infrastrutture relative al funzionamento di servizi pubblici che comportano l'installazione di ripetitori televisivi, elettrodotti o antenne di qualsiasi tipo, ogni deroga dovrà essere valutata sia in relazione alla effettiva indispensabilità dell'installazione in tali ambiti, sia in relazione ad una attenta valutazione delle possibili alternative.

Analogamente la realizzazione di rifugi, bivacchi, strutture per gli sport alpini in genere possono avvenire solo dopo avere verificato l'impossibilità di recupero di edifici già esistenti ed esercitando i poteri di deroga per pubblica utilità di cui all'Articolo 9.1. - (Deroghe).

Paesaggio sommitale

La "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" del Piano delle Regole individua gli elementi areali che costituiscono le testate di valle che includono i profili superiori delle montagne, i crinali che profilano lo sky-line degli spartiacque, ma anche le sottostanti sassaie moreniche e parti residuali del deserto nivale, ormai scomparso.

L'attività di trasformazione in questi ambiti è rigorosamente vietata per tutelare la peculiarità paesistica tipica del paesaggio alpino per cui viene inibita la costruzione di edifici, strutture di ogni tipo, ed impianti che interferiscano con la vista non ravvicinata del profilo sommitale contro il cielo.

In particolare si distinguono:

Le cime della corona montuosa (Punta Nord-Est e Gruppo Vignone Corni Bruciati).

Le testate di valle identificano la parte sommitale delle valli laterali, costituite da anfiteatri morfologici, che nelle fattispecie con minore altitudine sono ricoperte di rigogliosa vegetazione, mentre nelle situazioni tradizionali sono costituite da ambiti rupestri sterili costituiti da affioramenti rocciosi e zone di accumulo detritico, saltuariamente ricoperti da una sottile coltre di muschi e licheni.

Costituiscono una importante componente del paesaggio montano e sono determinate da elementi costitutivi quasi esclusivamente naturali come la geologia, la geomorfologia, il clima, le acque superficiali ecc.

Con riferimento alle indicazione provenienti dal DB topografico, dal DUSAF, dall'ortofoto e dai sopralluoghi effettuati, si riconoscono in particolare i seguenti areali:

Vegetazione sommitale

Ambiti caratterizzati dalla presenza della flora sub glaciale

Rocce

Ambiti caratterizzati da emergenze rocciose nelle diverse varietà e forme, tipiche delle testate di valle.

Pietraie

Ambiti caratterizzati dai detriti morenici lasciati dai ghiacciai e dallo sfasciume che si è accumulato ai piedi delle emergenze rocciose e dei ripidi pendii

Si conferma comunque che negli ambiti di cui sopra non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano strettamente connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.

4.6.2. - Aree glacializzate.

Deserto nivale

L'area caratterizzata dal diffuso ritiro dei ghiacci sul globo terrestre, la quota di questi rilievi che raramente è al di sopra dei tremila metri e la loro esposizione a sud non consentono il mantenimento di nevi perenni, per cui si può ritenere che il territorio non sia interessato dalle aree glacializzate nel senso previsto dalle Macrounità del PTCP.

Articolo 4.7. - (Paesaggi di versante)

(Cfr. Macrounità 3 - art. 39 delle NtA del PTCP)

"Il PTCP individua, nella tavola 5.1 - Unità tipologiche di paesaggio, il paesaggio di versante quale elemento che costituisce la maggior porzione territoriale della provincia, caratterizzato dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale tipici del paesaggio montano, intervallati da elementi di natura antropica che costituiscono la struttura tipica dell'architettura del paesaggio provinciale."

Il paesaggio di versante è caratterizzato dalla presenza di elementi di valore naturalistico ed ambientale tipici del paesaggio montano, intervallati da elementi di natura antropica diversamente caratterizzati anche in relazione alle tradizioni locali ed alle caratteristiche di versante.

Il PTCP individua le seguenti unità paesaggistiche:

- **Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.**
- **Paesaggio del sistema insediativo e dei nuclei sparsi.**
- **Paesaggio dei terrazzamenti**

Sono costituiti essenzialmente dalla fascia boscata, dai maggenghi e dagli alpeggi, ma comprendono anche gran parte dei solchi vallivi; in questi vasti ambiti di tutela paesaggistica, salvo precisazioni previste per i singoli elementi areali, valgono le norme di carattere generale previste dal PTR:

La circolazione fuori strada a scopo diportistico dei mezzi motorizzati è di norma vietata.

Le strade necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate devono essere rigorosamente realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione e non possono avere larghezza della carreggiata superiore ai m. 3,50, salvo che in corrispondenza delle piazzole di scambio.

Gli interventi necessari per la difesa del suolo o per le opere in capo a soggetti pubblici istituzionalmente preposti alla realizzazione di specifici servizi (distribuzione dell'energia elettrica, trasmissione di segnali radiotelevisivi, telefonici o telematici, ecc.) devono attenersi alle disposizioni della tecnica di ingegneria naturalistica.

Gli alberi ad alto fusto abbattuti devono essere reintegrati con la piantumazione di essenza analoghe;

Salvo specifiche disposizioni contenute nelle norme relative ad areali indicati più avanti non vi sono limitazioni particolari per:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ed ampliamenti nell'ordine del 10% della SLP, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- le opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- l'utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- le opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi in difesa della pubblica incolumità e la rinaturalizzazione dei luoghi devastati da calamità naturali;
- le piccole derivazioni d'acqua al servizio d'alpeggio, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici e nel rispetto della normativa di settore del PTCP;
- le opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Nella stesura dei progetti, oltre al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, ed alla coerenza delle opere con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, si dovrà fare riferimento ai seguenti documenti:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente Piano Paesistico Regionale, parte integrante del PTR;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con d.g.r. n.1 1045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002 (come recepite dalla parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale);
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005 (Pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40.) e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006 (pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006);
- "Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica" approvato con d.g.r. n. 48470 (pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.);
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

4.7.1. - Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali.

Caratteristica di tali ambiti paesaggistici è la presenza di elevata diversità biologica, alternanza al bosco del maggengo che lascia ancora alcuni spazi aperti di rilevanza paesaggistica nel "disegno" d'insieme del paesaggio, reminiscenza di un processo storico di utilizzazione agro pastorale.

Rilevante anche il ruolo che il bosco, quando curato, svolge per la difesa dell'assetto idrogeologico, la prevenzione dei processi erosivi e per la conservazione delle comunità biologiche; importanti paesaggisticamente i corsi d'acqua con le diverse manifestazioni proposte lungo il relativo tracciato (forre, cascate, marmitte ecc.)

Con riferimento alle indicazione provenienti dal DB topografico, dal DUSAF, dall'ortofoto e dai sopralluoghi effettuati, il PGT articola alcune "Sotto Unità di Paesaggio":

Aree non boscate degli alpeggi (pascoli estremi di Caldenno e Vignone)

Le praterie in quota caratterizzate dalla vegetazione dell'orizzonte alpino sono frammiste a zone incolte o detritiche o rocciose, dove prevale la naturalità dei luoghi, ma dove anche non mancano dai tempi remoti tracce della presenza umana: gli alpeggi.

In senso "agrario-catastale" con il termine alpeggio si intendono infatti gli areali attrezzati per il pascolo in cui però non si sfalcia l'erba perché l'alta quota non ne consente una crescita sufficiente, tuttavia ormai si trovano aree "abbandonate" al pascolo anche a quote inferiori

perché il recupero del fieno non è più economicamente redditizio nelle zone disagiate o impervie.

Al limite del paesaggio delle sommità si trovano alcuni alpeggi di rilevanza paesaggistica come : l'Alpe Vignone (1900 metri circa s.l.m.) e Caldenno (1805 metri s.l.m.) quest'ultimo più facilmente accessibile gali operatori d'alpeggio, in quanto autorizzati a percorrere con un "fuoristrada" il pericoloso tracciato esposto sul precipizio del torrente omonimo.

Pascoli.

Ambiti caratterizzati dalla predominante presenza del pascolo alpino, risorsa fondamentale per la produzione di prodotti caseari di elevatissimo valore commerciale e nutrizionale.

Negli ambiti di cui sopra non sono consentiti interventi di trasformazione che non siano connessi con la manutenzione idrogeologica del territorio.

La realizzazione di rifugi, strutture per gli sport alpini in genere o malghe d'alpeggio s può attuare solo dopo avere verificato l'impossibilità al recupero di strutture già esistenti ed esercitando i poteri di deroga per pubblica utilità di cui all'**Articolo 9.1. - (Deroghe)** anche per la realizzazione di infrastrutture relative al funzionamento di servizi pubblici che comportano l'installazione di ripetitori televisivi, elettrodotti o antenne di qualsiasi tipo, occorre particolare cautela nel valutare preventivamente sia l'effettiva indispensabilità dell'installazione in tali ambiti, sia la possibilità di alternative.

Le aree boscate

La fascia boscata si estende con caratteristiche molto diverse (piante arbustive, al limite del versante, latifoglie e poi conifere salendo) interessando gran parte del paesaggio di versante.

Il bosco negli anni recenti si sta estendendo sempre più andando ad occupare gradualmente le aree ormai dismesse da altra destinazione agricola (seminativi, prati e pascoli).

Si pone pertanto sia il problema di conservare e valorizzare il bosco di maggior pregio, ma anche di contenerne l'espansione soprattutto in corrispondenza dei maggenghi e dei pascoli in quota, i cui "squarci" nel fitto tessuto arborato costituiscono uno degli elementi più qualificanti dei versanti.

Se il bosco viene considerato area coltivata o coltivabile, si rende necessario anche delimitarne i confini, salvaguardare le praterie in esso ricomprese, consentire la realizzazione delle strutture necessarie alla sua coltivazione, predisporre, in collaborazione con la Provincia, piani di taglio e di reimpianto e le modalità di esecuzione nel tempo.

Il bosco, oltre ad avere un valore ambientale, ecologico e paesaggistico inestimabile, costituisce una importante risorsa economica che non deve più essere trascurata (basti pensare all'utilizzo energetico di fonti rinnovabili).

Il PGT individua tra gli ambiti riccamente coperti dalla vegetazione, sensibili diversità nella configurazione del paesaggio sostanzialmente legato alle fasce altimetriche del territorio su cui vegetano:

Boschi di conifere

Il bosco di conifere caratterizza il paesaggio di versante differenziandosi sensibilmente in relazione all'esposizione:

Bosco di latifoglie

Il bosco di latifoglie interessa il versante solo in modo parziale, perché il territorio, salendo in quota facilita la crescita delle essenze più resistenti al clima rigido.

Coltivazione foraggera del maggengo

Il maggengo, che costituiva una fondamentale risorsa nella economia agro silvo pastorale di un tempo per il fenomeno della trasmigrazione stagionale, può essere rivitalizzato solo se il contadino opera anche in veste di operatore turistico e manutentore del territorio, e quindi va indennizzato anche da chi sfrutta il territorio per motivi di svago e diporto.

Il maggengo appartiene morfologicamente alla fascia boscata: venne "ritagliato" dal bosco per ricavare terreni idonei alla produzione del foraggio a quote di maturazione differenziate, torna a diventare bosco o selva se non viene accudito e mantenuto costantemente.

Infatti laddove non si sfalciano più i prati, non si "carica" il bestiame e non si spandono i liquami in autunno (seppur nel rispetto delle norme regionali e comunitarie), si verifica un'alterazione della biodiversità, si diffondono dapprima le erbe infestanti non selezionate dal bestiame, quindi ricompaiono gli arbusti legnosi ed infine avanza inesorabile il bosco.

Il recupero degli edifici rurali esistenti a residenza turistica locale o per la realizzazione di strutture agrituristiche è ammesso alle condizioni di cui all'elaborato RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi".

Strutture agricole di nuova edificazione sono consentite agli imprenditori agricoli solo perimetralmente al maggengo, cioè al limitare del bosco, e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dimensionali di cui all'elaborato RNS.01.

4.7.2.- Coltivi di versante

Distinti dalle aree terrazzate ed in particolare da quelle vitate (Cfr. 4.7.4. - Il Paesaggio dei terrazzamenti), con il termine "Coltivi di Versante" si intendono le numerose aree coltivate sui declivi o nelle pause pianeggianti che presenta il versante, paesaggi anche molto mutevoli in relazione alle caratteristiche delle colture che si alternano su tali terreni: non mancano comunque i vigneti, le aree a foraggio, gli alberi da frutto, meleti in particolare.

Le caratteristiche "muracche" che delimitano i fondi sono uno degli elementi caratteristici da conservare, come pure i tracciati della rete stradale agraria che corre marginalmente ai fondi

costituendo anche un valore per il sistema della mobilità lenta che amplia le possibilità di passeggiate piacevoli a piedi o in bicicletta.

Su questi areali In questa

- mantenimento delle "muracche" a secco e delle loro dimensioni e caratteristiche;
- conservazione delle caratteristiche originarie dei rustici esistenti al servizio dei coltivi.

E' inoltre consentito:

- realizzare il classico "casello" per gli attrezzi e per custodire il serbatoio dell'acqua, con dimensioni massime di 3x3 metri e altezza massima al colmo di 4,20 metri.

In queste aree non è consentita la realizzazione di capannoni o edifici residenziali; costruzioni di dimensioni superiori a quella sopra indicate, qualora venga dimostrato che sono funzionalmente indispensabili alla conduzione dei fondi, possono essere consentite previo parere della Commissione per il paesaggio.

4.7.3. - Paesaggio del sistema insediativo consolidato

Il tessuto urbano consolidato è spesso il risultato di una edificazione espansiva che si è realizzata soprattutto a partire dagli anni sessanta, che in parte ha occupato spazi interstiziali dei nuclei di antica formazione sostituendo, a volte, anche impianti storici originali, più spesso si è espansa, con criteri di scarsa compattezza, verso aree di cintura, dapprima disponendosi lungo le strade esistenti, innestando poi gradualmente, ma inesorabilmente, un impianto morfologico completamente diverso dai precedenti, tale da comportare una rilettura complessiva sostanzialmente diversa dell'abitato nel suo insieme.

Centri e nuclei di antica formazione

I centri ed i nuclei di antica formazione sono trattati approfonditamente anche dal punto di vista paesaggistico sugli elaborati specifici grafici in scala 1:1.000 e sui documenti normativi di seguito specificati:

Nta	RNS.01	Norme Tecniche Centri e Nuclei di Antica Formazione
Tav.	RNS.02	Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione
Tav.	RNS.03	Elementi significativi del paesaggio antropico e della memoria

Tessuto urbano consolidato di recente formazione

Ambiti residenziali a edificazione compatta

Oltre al tessuto di antica formazione, costituiscono le parti più strutturate dell'edificato; si tratta dell'espansione residenziale realizzata con una certa continuità anche inglobando e trasformando preesistenze agricole, ora a prevalente destinazione residenziale, comprende aree edificate con una certa continuità caratterizzate da maggiore densità edilizia e da maggiore omogeneità tipologica.

Ambiti di frangia o con edificazione diffusa

Son le aree di espansione costituitesi in gran parte negli anni più recenti, caratterizzati dalla presenza di tipi edilizi isolati, collocati in lotti di dimensione variabile e spazi pertinenziali disomogenei; non mancano anche minoritarie presenze di tipi edilizi a schiera o a blocco.

Ambiti residenziali di completamento

Sono le aree del paesaggio urbano che, pur risultando incluse nel territorio consolidato, sono caratterizzate dalla presenza significativa di aree verdi agricole, residuali o pertinenziali, con sporadica presenza di tipologie edilizie miste (rurali, ville, depositi, palazzine), quindi generalmente dotate di pertinenze ad orto o giardino.

Pause nel tessuto consolidato e di connessione col verde

Sono aree non edificate o parzialmente edificate con pertinenze a verde (giardini, ma anche orti o porzioni a vigneto e frutteto) che costituiscono importanti interstizi di valenza ambientale e spesso di connessione tra il territorio in stato di naturalità e l'urbanizzato.

Essi sono di rilevanza paesistica quando interrompono la cortina dell'edificato e lo sono ancora di più quando, per la loro ubicazione nel contesto, consentono di legare in sequenza le porzioni di verde in grado di garantire continuità dei valori ecologici e la loro penetrazione nel territorio consolidato.

Ambiti a destinazione mista artigianale, commerciale e direzionale

Sono ambiti che pur non avendo densità edilizia elevata presentano casualità strutturale di strade e servizi, frammistione di tipologie edilizie (capannoni, residenze per custodi e titolari), situazioni nelle quali si rilevano anche scarsa qualità edilizia, ma soprattutto un elevato impatto visivo verso gli spazi pubblici, tra i quali la strada statale e la ferrovia che, rappresentano le viste dinamiche più frequentate del territorio.

Le norme relative alle singole zone specificano le caratteristiche a cui attenersi nella realizzazione degli interventi.

Ambiti turistico residenziali di versante

Ambiti di paesaggio consolidati dalla diffusa presenza di strutture di recente costruzione o realizzati in ampliamento, adattamento e recupero di edifici rurali preesistenti.

Si tratta in prevalenza di edifici di civile abitazione, ma non adibiti a residenza permanente, in quanto utilizzati solo saltuariamente, ma inseriti in un ambiente di elevata naturalità alpina che merita di essere tutelato e valorizzato.

Le densità edilizie sono decisamente basse e si prescrive che le pertinenze non vengano recintate (salvo che per l'orto) o al massimo delimitate con siepi in legno a maglia larga per consentire il passaggio dei piccoli animali.

Non sono previste in questi ambiti nuove costruzioni, inoltre si rammenta che per l'alpeggio di Caldenno sono previste disposizioni specifiche (Cfr. 5.3.2. -CS_02 - (L'antico nucleo d'alpeggio

di Caldenno) per la conservazione sia dell'assetto naturale dei luoghi, sia delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti.

4.7.4. - Il Paesaggio dei terrazzamenti

Il Paesaggio dei terrazzamenti antropici

I terrazzamenti antropici costituiscono uno degli elementi aerali che più caratterizzano il territorio e che in un certo senso rappresentano simbolicamente la Valtellina.

I terrazzamenti vitati

Le tavole del PGT evidenziano in particolare le aree effettivamente terrazzate situate all'esterno del tessuto urbano consolidato: quasi tutte sono riservate al vigneto, ma molte colture sono ormai in una situazione di incuria se non di abbandono.

Sulla base delle indicazioni della pianificazione sovraordinata si rammentano le seguenti disposizioni:

- mantenimento, valorizzazione e rifacimento, in caso di dissesto, dei muri di sostegno con la medesima tecnologia costruttiva del muro a secco, possibilmente con le stesse pietre, o con altre reperite in loco;
- conservazione delle dimensioni originarie dei "runchett" senza ulteriori riduzioni;
- mantenimento delle caratteristiche originarie dei rustici esistenti al servizio dei coltivi.

E' inoltre consentito:

- se si escludono i vigneti ad alto valore paesaggistico (es. Maroggia), alternare alla vite la coltivazione delle colture tradizionali del terrazzamenti, quali ortaggi, patate, segale, grano saraceno e piccoli frutti;
- realizzare impianti per il trasporto a fune dei mezzi di coltivazione, purché non impattanti per l'ambiente;
- realizzare il classico "casello" per gli attrezzi e per custodire il serbatoio dell'acqua, con dimensioni massime di 3x3 metri e altezza massima al colmo di 4,20 metri.

Articolo 4.8. - Il Paesaggio di fondovalle

(Cfr. Macrounità 2 - art. 38 delle NtA del PTCP)

"Il PTCP individua, nella tavola 5.1 - Unità tipologiche di paesaggio il Paesaggio di fondovalle, caratterizzato dalla connessione del paesaggio agrario tradizionale con quello del sistema insediativo consolidato. Si tratta dell'ambito in cui la pressione antropica ha la maggiore incidenza, nel quale il processo di espansione dell'urbanizzato ha prodotto una alterazione dei caratteri costitutivi e della tipologia del paesaggio agrario tradizionale."

Il PGT prevede quindi la contestualizzazione alla scala di dettaglio delle varietà di paesaggio esemplificandone quelle più significative.

Il PTCP individua le seguenti unità paesaggistiche:

- **Paesaggio a prevalente struttura agraria**
- **Paesaggio del sistema insediativo consolidato**

4.8.1. - Il paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria

Coltivi di fondovalle

I coltivi di versante, con riferimento alle perimetrazioni del PTCP, comprendono sia il conoide del Caldenno, sia l'ampia piana alluvionale dell'Adda, che, almeno per la parte che interessa il comune di Berbenno di Valtellina, è in gran parte ancora disponibile ad una produzione agricola, particolarmente redditizia: infatti qui la vallata pianeggiante si allarga e la coltivazione dei terreni agricoli è facilitata dalla possibilità di usare mezzi meccanici.

Piana agricola di Pedemonte

E' la parte più consistente della zona agraria di fondovalle che merita una particolare attenzione sia per il caratteristico, ampio paesaggio agrario, unico nella Media Valtellina per estensione, compattezza, sia per la presenza delle tracce, ancora ben evidenti, del paleo alveo dell'Adda, talvolta ancora segnato dai caratteristici filari che ne delimitano brevi tratti ripariali.

Non si prevedono pertanto nuove costruzioni che possano interrompere la percezione d'insieme dell'ambito, tuttavia alcune arti defilate e marginali sono riservate alla realizzazione di strutture zootecniche come specificato al capitolo.

Aree agricole di fondovalle

Escluso l'ambito della Piana di Pedemonte che deve essere conservato il più integralmente possibile, le altre aree agricole della piana risultano più frammentate dalla presenza di strade, raccordi, costruzioni di vario genere e destinazione che si trovano diffuse da tempo sul territorio, determinando minore attenzione per i problemi della salvaguardia del paesaggio.

Ciò non significa comunque che non si debba provvedere al superamento delle criticità dovute ad alcune situazioni puntuali e che non si possano individuare compensazioni per mascherare o mitigare l'impatto delle situazioni più gravose, anche con incremento della edificabilità previa concertazione per quanto attiene al recupero ordinato dell'esistente.

Varchi inedificabili

Si tratta di corridoi paesistico ambientali (Cfr. art. 12 delle NtA del PTCP) nei quali è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere. E' sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, nonché la utilizzazione per parchi pubblici o privati, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.

L'art. 5.6.6. - AGR_T - Edifici in zona agricola non adibiti alla conduzione del fondo precisa misura e modalità di ampliamento degli edifici ricompresi nei varchi.

Coltivazioni del Conoide

I conoidi sono in genere caratterizzati da un reticolo a maglia tracciato non solo dalle strade rurali, ma anche da siepi arbustive, a volte da filari alberati e più spesso dalle caratteristiche "muracche" ottenute trasferendo, perimetralmente al fondo, le pietre ricavate dallo scasso del terreno.

La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua i conoidi di elevata sensibilità paesaggistica, sui quali gli interventi devono essere particolarmente attenti e limitati alle attrezzature finalizzate alla conduzione del fondo[7].

Esse dovranno risultare mimetizzate nell'ambiente sfruttando ad esempio il dislivello naturale o con accorgimenti di inserimento architettonico-ambientale, quindi rispettare l'orientamento a "ventaglio" del conoide stesso e soprattutto dovranno essere progettati in modo da non alterare la rete degli elementi caratterizzanti il paesaggio, quali appunto i muri in pietra a vista, le "muracche", le strade rurali, i filari di vegetazione spontanea ecc., che delimitano i fondi.

La pratica relativa alle istanze per costruire dovrà essere corredata anche da ampia documentazione fotografica atta ad evidenziare gli elementi significativi del paesaggio presenti nell'area interessata dagli interventi, oltre che dal rilievo quotato esteso a tutto il fondo e dallo stralcio aereo fotogrammetrico della zona.

Aree di naturalità fluviale: la fascia fluviale dell'Adda.

La fascia fluviale dell'Adda presenta condizioni di naturalità che devono essere salvaguardate, perseguendone la conservazione, la riqualificazione, la rinaturalizzazione, la valorizzazione anche a fini ricreativi.

La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole definisce con maggior dettaglio i perimetri di tali aree in relazione alle caratteristiche morfologiche dei luoghi, confermando, nella sostanza, la perimetrazione del PTCP[8].

In queste aree di spiccata naturalità fluviale non sono consentiti interventi di nuova edificazione o movimenti terra che possano alterare i caratteri morfologici attuali o che riducano la vegetazione esistente.

---

[7] Il PTCP individua solo il conoide al confine di Postalesio; il PGT evidenzia anche quello di San Pietro, dove, marginalmente, si prevedono anche ambiti di trasformazione (Cfr. schede relative).

[8] Nella fascia ad ovest dell'abitato di San Pietro si è provveduto ad una live riduzione dell'area perché l'eccessiva riduzione della profondità dei campi (le proprietà si dispongono con sottili lische ortogonali all'asse del fiume) avrebbe comportato diseconomie di gestione e conseguente rischio d'abbandono dell'attività agricola esistente. Altra riduzione è stata effettuata in corrispondenza della rampa del sovrappasso alla ferrovia ed alla SS 38 in corso di realizzazione.

Sono comunque consentite le sistemazioni delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di mantenere un alto livello di permeabilità delle sponde e di garantire la funzione di filtraggio.

Nell'area golenale dell'Adda è favorita la percorribilità ciclo pedonale ed equestre sia con finalità ricreativa che con funzioni di controllo della vegetazione e dello stato delle sponde; eventuali strade carrabili (da realizzare con pavimentazione idonea al contesto) saranno consentite esclusivamente se al servizio della manutenzione delle sponde e della conduzione delle strutture al servizio della ricreazione.

Una attività insediata si trova all'interno dell'area di naturalità fluviale presso il confine con Postalesio, mantenimento che si prevede di confermare se verranno assicurate opere di mitigazione mediante piantumazioni di essenza autoctone ad alto fusto (compatibilmente con norme ANAS e FFSS) al fine di ridurne l'impatto visivo.

Per progetti specifici si rinvia allo specifico Piano di Settore che verrà redatto dalla Provincia.

Ambiti ripariali

Si rinvia alla normativa espressa ai punti 5.9.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola e 5.9.3. - Alvei ed aree ripariali.

4.8.2. - Paesaggio del sistema insediativo consolidato

Tessuto urbano consolidato di recente formazione

Anche sul fondovalle si è verificata una consistente espansione sia di tipo residenziale, sia di tipo commerciale ed artigianale; molte aree sartumose sono state modificate con ripiene consistenti, modificando la biodiversità dei luoghi e l'aspetto dei luoghi.

Le norme relative alle singole zone specificano le caratteristiche a cui attenersi nella realizzazione degli interventi (Cfr. CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato).

Articolo 4.9. - (Il Paesaggio delle Criticità)

Dalle analisi congiunte del Documento di Piano e della VAS si sono rilevate non poche situazioni di criticità, quindi di potenziale degrado verso le quali è opportuno adottare le opportune misure preventive, anche se non tutte risolvibili a livello comunale[9], come risulta evidente dalla matrice ripresa dall'art. 2.8 "Criticità, fenomeni di degrado e mitigazioni" della Relazione Generale del Documento di Piano che si riporta di seguito:

[9] es. problema dell'abbandono dell'agricoltura di montagna, della rimozione delle linee ad alta tensione, delle aree ad elevato rischio geologico, ecc.

Rischio di degrado provocato da: AMBITO	Classe di sensibilità	Calamità	Processo di Urbanizzazione e di Infrastrutturazione	Trasformazione della produzione agricola e zootecnica	Abbandono e dismissione	Criticità ambientale
Fronte dell'area artigianale	4		X			
Singole strutture in area agricola in difformità con le caratteristiche dei luoghi	4		X			X
Fenomeni di abbandono di Centri e Nuclei di antica formazione	4				X	X
Abbandono della sentieristica storica	4			X	X	X
Diffrazione del limite edificato e delle aree urbane di frangia	4		X			X
Fenomeni di abbandono dei coltivi (soprattutto sui terrazzamenti antropici)	4			X	X	X
Diminuzione del maggengo per l'invasione espansiva del bosco	3		X	X	X	
Verticalità isolate (tralicci e condotte varie)	4					X
Divisione delle aree agricole aziendali per l'intrusione reticolare di strade e strutture non agricole	5		X			X
Rischio idrogeologico elevato	3	X				X

Tabella 5 -Criticità

Le scelte di piano si sono orientate prevalentemente su due aspetti in particolare:

- la sistemazione dell'area artigianale e delle situazioni più impattanti di fondovalle (depositi inerti e situazioni di abuso per cambi non autorizzati delle destinazioni d'uso), ricorrendo alla concertazione per giungere ad una sanatoria condivisa e paesaggisticamente accettabile
- la promozione di incentivi per il recupero dei nuclei degradati o abbandonati che pure si trovano su un versante ben esposto e di ampia visuale panoramica.

La tavola "R.03 - Carta del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" del Piano delle Regole individua comunque con apposito simbolo grafico sia gli elementi areali degradati che richiedono interventi di schermatura e di mascheramento, sia altri che richiedono anche la sistemazione dei tipi edilizi esistenti e delle loro pertinenze mediante un progetto di disegno urbano che possa sanare le situazioni segnalate, sia per quanto attiene alla riorganizzazione di volumi ed infrastrutture, sia per la sistemazione decorosa delle aree pertinenziali visibili dagli spazi pubblici.

Appartiene al primo caso tutta l'area area artigianale, per la quale si prevedono mascherature di verde arbustivo ed alberature da imporre all'interno dei lotti edificati verso gli spazi pubblici, sulla base di progetti esecutivi che dovranno essere predisposti e concordati con il comune contestualmente a qualsiasi richiesta di intervento all'interno di ciascun lotto, per attenuare la percezione della zona come anonima periferia urbana.

Obiettivo del comune sarà anche quello di realizzare su spazi pubblici opportune barriere verdi di mitigazione e mascheramento.

Infatti le aree artigianali, industriali, annonarie o logistiche, occupate in genere da recinti con capannoni, disposti in prevalenza lungo le principali viste attive, proprio per ottenere "forte visibilità", essendo connotati più da velleità commerciali che produttive, si presentano in modo disomogeneo e spesso con scarsa qualità architettonica, per cui sono riconosciuti soprattutto per il loro elevato impatto paesistico e ambientale.
Un progetto urbano d'insieme è la migliore soluzione per risolvere con la dovuta attenzione e gradualità l'insieme degli interventi di riordino e mitigazione necessari.

Articolo 4.10. - (Tutela dei beni ambientali, paesaggistici e storico culturali)

Il territorio del Comune di Berbenno di Valtellina non ha porzioni che ricadano in ambiti vincolati ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex-Lege 1497/39) con DM 21 giugno 1963.
Il Piano delle Regole persegue comunque gli obiettivi della tutela e della valorizzazione dei beni ambientali, paesaggistici e storico - culturali presenti sul territorio comunale con riferimento al Titolo IV – "Esame Paesistico dei progetti" sia del PTPR, sia del PTR "*In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesistico*".
Tutti i progetti che comportano interventi di trasformazione (edilizia o urbanistica) non inclusi nell'elenco di cui all'art. 149 del D.Lsg.42/04, sono pertanto soggetti:

- Alla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per consentire agli organi preposti la valutazione dei progetti in relazione al contesto paesaggistico.
- Alla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto come previsto dal comma 3 dell'art. 81 della LR 12/05
- alle disposizioni della DGR n° 8/2121 del 15 marzo 2006, ed in particolare ai dettami delle "Schede degli elementi costitutivi del paesaggio" (Cfr. Allegato B della citata DGR).
- alle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e s.m.i. (BURL 21 novembre 2002 n. 47 – 2° supplemento straordinario, come ripreso dalla parte IV della normativa del Piano Paesaggistico Regionale)
- alla Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano sulla quale sono individuate le diverse "**Classi di sensibilità**" a cui i progettisti degli interventi di trasformazione devono fare riferimento come atto a valenza paesistica più definito rispetto al PTR nell'argomentare la sensibilità paesistica del sito (Cfr. art. 36, comma 3,

Nta del PTR); tale valore viene utilizzato come valore di riferimento nella matrice di cui alla Tabella 3 "Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti" di cui al punto 5 della DGR N° 11045 dell'8 novembre 2002.

La scadenza del Documento di Piano non inficia la validità della Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica" fino alla approvazione di analogo elaborato di eguale o maggiore dettaglio redatto nella successiva stesura del Documento di Piano, in quanto esso ha una valenza di riferimento culturale e di supporto alla stesura dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia.

4.10.1. - Immobili sottoposti a tutela speciale.

Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sono:

beni culturali e paesaggistici previsti dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da ogni altra norma primaria e dal piano paesaggistico

Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro;
d) risanamento conservativo.

La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.

E' comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

4.10.2. - Beni storico-artistico-monumentali

Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Si tratta sia quelli vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia quelli ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati del presente PGT (Cfr. le schede informatizzate che costituiscono lo studio specifico del Nucleo di antica formazione ed i relativi Elaborati grafici).

4.10.3. - Interventi in presenza di componenti ambientali o paesaggistiche.

Tutti gli interventi di trasformazione quali:

- ampliamento o nuova realizzazione di impianti tecnologici e infrastrutture per la mobilità, in superficie o nel sottosuolo;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;

quando riguardano in toto o in parte ambiti interessati dalle componenti ambientali e paesaggistiche individuate sulla "Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" devono essere corredati da opere di compensazione finalizzate alla ricostituzione delle componenti del sistema ambientale e paesistico se degradate e/o alterate dagli interventi trasformativi ed in modo proporzionale all'entità degli interventi stessi.

In tali interventi è d'obbligo il ricorso alle opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico – paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

L'Amministrazione comunale, accertata anche la compatibilità urbanistica degli interventi di compensazione ambientale che sono a carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, può prevedere un incremento di edificabilità commisurato all'entità, al valore economico e all'interesse degli interventi di carattere ambientale realizzati, come previsto dalle presenti NtA.

Tutti gli interventi finalizzati agli usi produttivi o zootecnici devono prevedere sistemi o impianti (anche consortili) di depurazione delle acque di scarico e delle emissioni atmosferiche, secondo quanto previsto dalle normative di legge vigenti.

4.10.4. - Cartellonistica

Il comune predispone lo studio di settore finalizzato alla determinazione di tipologia, cromatismi, dimensioni e materiali dei cartelli installabili sulle diverse porzioni del territorio comunale.

La commissione per il paesaggio è chiamata a verificare la congruenza delle istanze d'installazione di nuovi cartelli o di sostituzione di quelli esistenti con il citato piano di settore.

In ogni caso, la commissione è chiamata ad esprimere parere vincolante nel merito.

Articolo 4.11. - (Conservazione della morfologia urbana)

4.11.1. - Centri e nuclei di antica formazione

Negli interventi di ristrutturazione edilizia o in quelli in cui è prevista la demolizione con ricostruzione, si devono mantenere le caratteristiche morfologiche anche del tessuto urbano

evitando l'alterazione del rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto preesistente, l'alterazione degli scorci prospettici o la modifica della continuità visiva anche verso gli spazi verdi, l'interruzione dei percorsi pedonali, degli acciottolati, delle scalinate, delle pavimentazioni originali.

Non sono ammesse inoltre aggiunte di corpi a sbalzo, scale esterne, volumi tecnici a vista, modifiche dell'andamento delle falde dei tetti, arretramenti delle parti superiori di edifici quando prospicienti su spazi pubblici; anche i recuperi dei sottotetti si devono conformare ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.

I prospetti lungo le vie urbane, soprattutto nel centro di Berbenno, devono mantenere le partiture originarie evitando di alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiano, cornicioni, fregi, meridiane, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, edicole, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.).

4.11.2. - Tutela e sviluppo del verde nell'abitato.

In tutti gli interventi edilizi siano essi di tipo residenziale, commerciale, artigianale o di servizio, la sistemazione a verde degli spazi aperti è considerata una parte rilevante del progetto edilizio, per cui si devono indicare le caratteristiche delle alberature preesistenti che vengono mantenute, la localizzazione di quelle nuove, corredate da una scheda in cui vengano riportate le caratteristiche dimensionali, qualitative e di portamento.

In particolare anche per la realizzazione di costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici, nuovi o esistenti, devono conseguire il titolo abilitativo ed essere coerenti con i disposti dell'art. Articolo 3.11. - (Costruzioni accessorie).

Le sistemazioni a verde quindi dovranno essere realizzate al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata e non fittizia del verde e delle alberature.

Gli alberi ad alto fusto presenti negli ambiti del territorio consolidato devono essere tutelati al fine della conservazione e dello sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici, per cui l'eventuale abbattimento, determinato da necessità biologiche o di sicurezza o di pubblica utilità, dovrà essere preceduto da un progetto di reimpianto e compensazione che utilizzi essenze autoctone simili ed un numero equivalente di alberature.

La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" individua in maniera puntuale le piantumazioni ad alto fusto sia su spazi pubblici sia su quelli privati, oltre che i filari alberati esistenti e previsti.

4.11.3. - Tessuto urbano consolidato esterno ai centri storici

Anche negli interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione del tessuto urbano consolidato è necessario rispettare l'andamento della rete viaria esistente, i criteri di completamento e gli allineamenti previsti, senza alterare il rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel

contesto circostante e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate, ove possibile, in continuità con il tessuto consolidato preesistente.

Particolare cura dovrà essere posta all'inserimento della nuova struttura nel contesto ambientale, badando alla verifica degli allineamenti per evitare un diffuso disordine urbano, mentre è in genere rilevante anche il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed edilizie e morfologiche del tessuto urbano o dei nuclei rurali presenti nel contesto circostante.

4.11.4. - Installazione di impianti fotovoltaici e similari

Sul territorio comunale, non è consentita la realizzazione di impianti a terra di pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli impianti a pannelli solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, con riferimento alla classificazione di cui all'elaborato RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi"

sempre ammessi per gli edifici del Gruppo D e del Gruppo E;

ammessi con riserva per quelli del Gruppo B e del Gruppo C;

non ammessi per quelli del Gruppo A.

Comunque, al fine di tutelare sia gli edifici classificati dal Piano delle Regole di valore monumentale, tipologico o ambientale, sia il contesto paesaggistico in cui si trovano, a norma dell'art. 26 comma 1 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".) si rende in ogni caso necessario sempre conseguire il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, in coerenza con le schede relative ai nuclei di antica formazione ed all'elaborato RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi"

TITOLO 5. - Disciplina d'uso del territorio comunale

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli (Cfr. Articolo 7.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale)) che possono limitare l'edificabilità di singoli lotti ad intervento diretto o di ambiti soggetti a pianificazione attuativa, a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso di quelli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio (Cfr. TITOLO 10. - (Disposizioni geologiche).

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

Si rammenta inoltre che Il Piano Paesistico Regionale (PPR) prevede che il PGT attribuisca a ciascun ambito un valore di riferimento della sensibilità paesistica dei siti, ai sensi del punto 2 b) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

L'esame degli aspetti paesaggistici e l'attribuzione delle relative Classi di sensibilità vengono trattati nel Titolo III delle presenti norme.

Articolo 5.1. - (Ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole)

Con riferimento al "Sistema Informativo della Pianificazione Locale" (Regione Lombardia, febbraio 2008) lo schema fisico delle previsioni del PGT è articolato nei seguenti "shape" non sovrapponibili:

- Territorio Urbano Consolidato
- Territorio extra Urbano (ad uso prevalentemente agricolo e forestale)
- Servizi e Infrastrutture
- Territorio non soggetto a trasformazione urbanistica

Vincoli e disposizioni di tipo paesaggistico e/o ambientale invece si sovrappongono in modo molto articolato a tale semplice schema, in relazione ovviamente alle peculiarità del territorio ed alle disposizioni legislative che generalmente stanno a monte di ciascuno di essi.

Ai fini della Disciplina d'uso del territorio di cui al presente Titolo, si prospettano le seguenti articolazioni del Piano delle Regole:

1. Tessuto urbano consolidato, costituito dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art. 10 della L.R. n 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità (Cfr. CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato).

   Esso comprende pertanto il nucleo di antica formazione, gli ambiti sui quali si sono già realizzate case e trasformazioni, le integrazioni con i servizi di base e con il sistema urbano della mobilità; esso comprende inoltre le aree libere e gli ambiti di completamento che ne risultano interclusi.
2. L'insieme delle parti del territorio comunale che risultano invece esterne al tessuto urbano consolidato, (Cfr. CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura)) e che comprendono:
   - Le aree e gli insediamenti riservati alla produzione agricola, individuati secondo i criteri di cui all'art. 15, comma 4, della legge regionale n. 12/2005, ivi comprese anche le aree boscate;
   - le aree di potenziale trasformazione, che, fino alla approvazione dei Piani Attuativi, restano ambiti agricoli di sostanziale salvaguardia;
3. Gli ambiti che non sono soggetti a trasformazione urbanistica, quali le energie di rilievo, le pietraie e le morene;
4. Appartengono al territorio urbano e al territorio extra urbano le parti del territorio comunale destinate alle infrastrutture, alla viabilità in particolare e a quelle complementari alla viabilità stessa, alle infrastrutture ferroviarie in progetto, ecc.; sul Piano delle Regole sono anche segnalate le aree per i servizi generali e di interesse generale che vengono però disciplinate dal Piano dei Servizi (Cfr. CAPO III – Infrastrutture e servizi).

CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato

- **Articolo 5.3. - (Gli ambiti di antica formazione)**

  5.3.1. - CS_01 - (Centri e nuclei di antica formazione)
  5.3.2. -CS_02 - (L'antico nucleo d'alpeggio di Caldenno)
- **Articolo 5.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale)**

  5.4.1. - Aree RES_1 - (Residenziale di media densità)
  5.4.2. - Aree RES_2 - (Ambiti con edificazione residenziale diffusa)
  5.4.3. - Aree RES_3 - (Ambiti residenziali di completamento)
  5.4.4. - Aree RES_4 - (Piani attuativi in esecuzione)
  5.4.5. - Aree RES_E – (Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato)
  5.4.6. - Aree RES_T - (Turistico residenziali di versante)
  5.4.7. - Aree TUR_1 - (Strutture ricettive esistenti)
  5.4.8.1.- PA - Ambiti conformati a Piano Attuativo nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

- **Articolo 5.5. - (Gli ambiti del territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e direzionale)**

  5.5.1. - Aree PRO_1 - (Miste produttive, commerciali e direzionali esistenti)

CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura)

- **Articolo 5.6. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)**

  5.6.2. - Aree AGR_1 – (Aree agricole a valenza sovraccomunale)
  5.6.3. - Ambiti AGR_2 – Aree agricole ordinarie
  5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche
  5.6.5. - Aree AGR_V – (Aree agricole di potenziale trasformazione)

CAPO III – Infrastrutture e servizi

- **Articolo 5.7. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità)**

  (Cfr. anche Piano dei Servizi)

- **Articolo 5.8. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.)**

  (Cfr. anche Piano dei Servizi)

CAPO IV – (Aree non soggette a trasformazione urbanistica)

- **Articolo 5.9. - (Aree non soggette a trasformazione)**

  5.9.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola
  5.9.2. - Aree idriche
  5.9.3. - Alvei ed aree ripariali

CAPO I - Il Tessuto urbano consolidato

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua:

- Centri e nuclei di antica formazione
- Il tessuto urbano di recente formazione che si articola in modo variegato per tipi edilizi e caratteristiche morfologiche distinguibili all'interno del tessuto urbano;
- I singoli lotti liberi;
- Gli ambiti di completamento
- Le aree per i servizi di base (la cui disciplina è demandata al Piano dei Servizi).

Articolo 5.2. - (Catasto storico e prima levata IGM)

L'articolo 25 delle Norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per l'individuazione dei nuclei di antica formazione, ma anche degli edifici isolati che potrebbero avere rilevanza storica, fa riferimento agli elaborati della prima levata dell'Istituto Geografico Militare (IGM) ed alle antiche mappe disponibili, come quelle del cessato catasto.

Tale ricognizione conduce alla individuazione sia degli ambiti di antica formazione che appartengono al territorio urbano consolidato, sia delle testimonianze che, generalmente per il loro legame con l'attività primaria, risultano molto diffuse sul territorio comunale.

La ricognizione dell'evoluzione storica dell'urbanizzato scaturisce dallo studio oltre che delle cartografie storiche, delle ortofoto carte IGM del 1954 e 1961 e della documentazione cartografica più recente; la Tavola 4.2.A - "Evoluzione storica delle aree urbanizzate" raffigura la situazione degli antichi abitati nelle più significative sezioni storiche.

Articolo 5.3. - (Gli ambiti di antica formazione)

Gli insediamenti più antichi del territorio consolidato che, oltre al nucleo di antica formazione del Centro di Berbenno, si trovano a Dusone, Polaggia, Regoledo, Monastero, Maroggia e Pedemonte, hanno lasciato un'impronta sul tessuto urbano che ne rivela ancora le caratteristiche originali, soprattutto nella struttura viaria, poco idonea agli attuali mezzi di locomozione, con numerosi allargamenti e strettoie, archi che superano viottoli per collegare edifici che si fronteggiano; sono presenti edifici che rappresentano la società più doviziosa di un tempo, diffuse nelle costruzioni di evidente matrice rurale; rimangono anche corti ed edifici pregevoli per i valori tipologici dell'architettura, meritevoli di conservazione pure per il valore morfologico delle aggregazioni urbane.

- **Appartengono al tessuto consolidato**
  - le parti sopra citate del territorio comunale che sono interessate da agglomerati di antica formazione, caratterizzati dalla presenza di un tessuto urbano compatto che rimanda alla memoria storica, con presenza spesso di edifici di valore monumentale o di pregio ambientale e tipologico, nonché le aree di pertinenza che ne costituiscono parte integrante;
- **Non appartengono al tessuto consolidato,**
  - ma meritano la stessa considerazione sotto il profilo storico ed ambientale, gli edifici isolati prevalentemente di matrice rurale, che conservano le caratteristiche architettoniche degli insediamenti originari e le tecnologie costruttive della tradizione (Cfr. Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"); per quanto attiene agli edifici negli ambiti riservati all'agricoltura, si fa riferimento al CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura), articolo "Articolo 5.6. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)", al punto "5.6.6. - AGR_T - Edifici in zona agricola non adibiti alla conduzione del fondo.

5.3.1. - CS_01 - (Centri e nuclei di antica formazione)

Il Nucleo di Antica formazione "Berbenno Centro"

CARATTERI PECULIARI D'AMBITO.

Comprende la parte del centro storico di Berbenno Centro che ha conservate le caratteristiche originali e che si differenzia dagli altri nuclei storici per la presenza di alcuni edifici di borgo in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema urbano, con strutture tipicamente residenziali affiancate ad altre di evidente matrice rurale.

L'impronta morfologica del borgo antico è ancora leggibile, tuttavia sono molte le sostituzioni urbanistiche ed edilizie che sono intervenute nel corso degli anni.

FOTO ESEMPIO.

I nuclei di antica formazione delle frazioni.

CARATTERI PECULIARI D'AMBITO.

I sistemi insediativi a matrice rurale di Dusone, Polaggia, Regoledo, Monastero, Maroggia e Pedemonte, alcuni molto semplici e di dimensioni ridotte, altri più complessi ed articolari in relazione alle caratteristiche morfologiche del terreno, sono caratterizzati non certo dalla ricchezza di elementi architettonici, ma dalla fattezza dei manufatti che riportano

alla manualità e irripetibilità di tecnologie che appartengono al passato e soprattutto dalla rilevanza del tessuto urbano che li compongono.

Le piccole proprietà familiari, ciascuna con articolazione e forma, si susseguono simili, ma diverse, in sequenza, disponendosi in una schiera irregolare lungo una via, spesso l'asse principale di supporto del nucleo stesso che in alcuni punti si allarga per ospitare una piazzetta o anche un semplice angolo di aggregazione: la panca in pietra, la fontana, l'albero antico, il sagrato della chiesa, sempre nominalmente riconoscibile.

Dietro questa irregolare cortina si frastagliano realtà ancora più articolate, qualche volta una piccola corte, un pergolato, l'orto, il pollaio, poi subito la campagna o i terrazzamenti della ripida pendice montana.

Le frange periferiche del nucleo sono disseminate da edifici non più disposti a schiera, ma che ricalcano le stesse tipologie e tecnologie costruttive, poi, ancora più isolati, gli edifici di recente costruzioni che raramente rispecchiano la cultura di cui è permeato l'ambiente circostante

FOTO ESEMPIO

OBIETTIVI

Gli obiettivi dei centri e nuclei di antica formazione sono interamente rivolti al recupero degli edifici abbandonati o sotto utilizzati con criteri di intervento attentamente modulati in relazione alle caratteristiche di ogni singolo edificio e al fine di evitare ulteriore consumo di suolo.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

❑ DRES Residenziale e ricettiva	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	■ DCOM-SMSA Media distribuzione
■ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
■ DIR.3 Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
■ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
■ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR.1 Agricola ordinaria
■ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

La disciplina di intervento negli ambiti di antica formazione è dettagliata nelle specifiche disposizioni contenute nelle "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e negli edifici e nuclei rurali sparsi", parte integrante del Paino delle Regole. Le modalità d'intervento sono le seguenti:

Titolo abilitativo semplice

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della SLP o alterazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali, modifiche del sedime e della sagoma degli edifici esistenti, anche nel caso di recupero a fini residenziali di edifici adibiti in precedenza ad altro uso.

Permesso di costruire convenzionato.

Non sono preventivamente individuati dal Piano delle Regole, lasciando ampia facoltà all'Amministrazione ed ai proprietari di concordare i perimetri in cui si formulano proposte di planivolumetrici perequativi concordate tra proprietari e comune oppure di diretta iniziativa comunale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che non devono comportare modifiche del sedime o della sagoma del fabbricato, sono consentiti solo se estesi almeno ad un singolo edificio, individuato non in relazione alla proprietà, ma anche in base alla unitarietà tipologica ed architettonica.

Allorquando l'intervento non comporti la cessione di aree per servizi bensì il ricorso alla monetizzazione, il permesso di costruire convenzionato non richiede la stipula di atti notarili, ma esclusivamente la sottoscrizione di uno schema concordato con l'Ufficio Tecnico e avvallato da una delibera di Giunta Comunale.

Piani di Recupero

Non sono preventivamente individuati dal Piano delle Regole, lasciando ampia facoltà all'Amministrazione ed ai proprietari di concordare i perimetri in cui si formulano proposte di:

1. ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica comportanti interventi non conformi alle indicazioni della scheda dell'edificio. In questo caso il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato o sua parte oppure essere limitato anche ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto
2. in caso di integrale demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero con SLP pari all'esistente al momento della demolizione, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo, con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio del piano attuativo; parte della stessa potrà essere utilizzata a fini perequativi o compensativi

INDICI

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purché entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

ALTEZZE.

Ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni:

Per gli immobili per i quali sono consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, è possibile mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda preesistenti anche se superiori a quelle degli edifici adiacenti, salvo nel caso di superfetazioni anomale o di prescrizioni particolari previste nelle tavole **N.01 "Criteri di Intervento nei Nuclei di Antica Formazione".**

Il valore di incremento percentuale della SLP eventualmente consentito dall'art. 2.3 dell'elaborato RNS.01 è da considerarsi anche come parametro percentuale d'incremento una-tantum dell'altezza dell'edificio. L'altezza dell'edificio esistente maggiorata di tale percentuale si configura come altezza massima di zona ai sensi dell'art. 64 comma 1 della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

DISTANZE:

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti, incluso il mantenimento della edificazione in aderenza al fine di mantenere le caratteristiche preesistenti del tessuto urbano e dei fronti degli edifici.

NORME PARTICOLARI:

Il Concessionario dovrà provvedere a:

- presentare a propria cura e spese rilievo geometrico e materico dell'edificio regolarmente assentito a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche

dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo;

- far sì che l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di SLP., superficie coperta e tipologia edilizia.

Le tavole RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione" del Documento di Piano individuano le caratteristiche di omogeneità di ciascun edificio e le Norme Tecniche specifiche (Cfr. Elaborato RNS.01 "Beni di interesse storico culturale e ambiti di antica formazione") con i criteri di intervento a cui attenersi.

Tutti i progetti nei nuclei d'antica formazione sono sottoposti al parere obligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio, chiamata ad esprimersi sulla coerenza tra il progetto proposto e la salvaguardia delle valenze storiche, architettoniche e paesaggistiche

COMPENSAZIONI

Con apposita Deliberazione della Giunta Comunale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di individuare edifici o parti di edifici dei Centri Storici che, in caso di cessione da parte dei privati al Comune vengano compensati con quote volumetriche che potranno essere commercializzate o assegnate nell'ambito dei Piani Attuativi.

Le cessioni dei privati al comune hanno la finalità esclusiva di accorpare le proprietà frazionate, accedere ai finanziamenti messi a disposizione da leggi nazionali ed europee per il recupero o il riassetto dei Centri storici e quindi utilizzati per servizi pubblici e di uso pubblico o rimessi sul mercato senza fini speculativi.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

RIFERIMENTI A PRESCRIZIONI SPECIALI

Centro Storico di Berbenno

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Polaggia

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Dusone

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Regoledo-Foppa

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Monastero

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Maroggia

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

Nucleo antico di Pedemonte

Cfr. schede specifiche in scala 1:1000

5.3.2. -CS_02 - (L'antico nucleo d'alpeggio di Caldenno)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Caldenno è un alpeggio che si trova a 1805 metri s.l.m. costituito da case sia sparse, sia addensate in piccoli nuclei lineari, che hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche della baita di montagna: un piano fuori terra, tetto a falde, murature rigorosamente in pietra locale a vista, pochissima malta rigorosamente di calce, manto litoide sulla struttura lignea della copertura, porte e finestre senza ante esterne e con dimensioni ridotte per evitare dispersioni termiche.

Sottoposto ad usi civici o meglio alla regolamentazione dell'apposito Consorzio che ne disciplina l'utilizzato ancora come alpeggio, non mancano turisti e residenti che apprezzano questa località ed aspirano a trascorrervi le vacanze.

FOTO ESMPIO
Di Caldenno

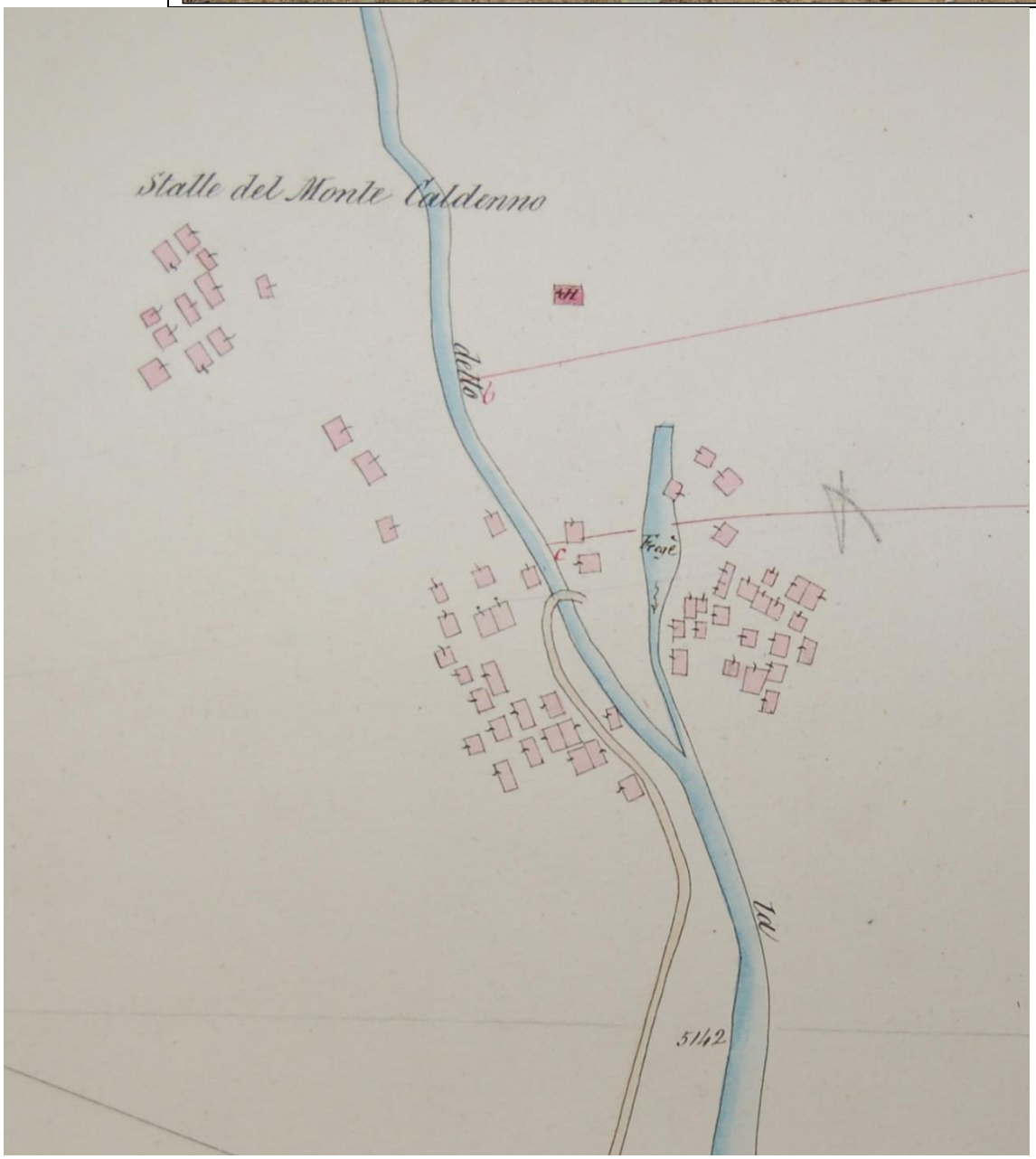


Figura 2 - Mappa catasto storico del 1844

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

OBIETTIVI.

Il parziale abbandono dell'alpeggio, il carico di neve durante l'inverno, la carenza di manutenzione hanno facilitato il crollo di molte di queste baite caratteristiche; l'obiettivo è pertanto quello di impedire che tale situazione di degrado degeneri ulteriormente, per cui si intende **promuovere il recupero** architettonico, paesaggistico ed ambientale dell'intera zona.

NORME PARTICOLARI:

Non sono ammesse nuove recinzioni, ma solo il recupero e la manutenzione delle caratteristiche "muracche" che delimitano gli" stazi" per il bestiame, ma consentono il passaggio agli animali selvatici

Gli edifici di Caldenno non possono essere modificati nel sedime, al massimo si possono adeguare del 10% le altezze esistenti per dimostrate esigenze igienico funzionali con cambio della destinazione d'uso, per gli edifici idonei per dimensioni e caratteristiche, a residenza estiva temporanea.

Al fine di salvaguardare anche l'aspetto paesaggistico originale della località, è consentito il recupero degli edifici diroccati, in ossequio alla "memoria storica" del luogo, purché sia leggibile l'originario sedime, vengano ricostruite le murature perimetrali con la stessa "tessitura" in pietra e malta di calce, non vengano alterate caratteristiche e dimensioni delle aperture, siano rigorosamente conservate tipologia e dimensionale delle costruzioni esistenti, affrontandone il recupero o la parziale ricostruzione con le tecniche del restauro scientifico, come specificato nell'elaborato RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi".

Per i particolari costruttivi da adottare negli interventi di restauro o di ripristino è inoltre necessario fare riferimento al "Regolamento interno per la salvaguardia ambientale delle dimore rurali dell'alpeggio di Caldenno" redatto dall'arch. Dario Benetti per conto del citato Consorzio.

Tutti i progetti nei nuclei d'antica formazione sono sottoposti al parere obligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio, chiamata ad esprimersi sulla coerenza tra il progetto proposto e la salvaguardia delle valenze storiche, architettoniche e paesaggistiche

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

E' doveroso rammentare che alcuni edifici di Caldenno sono stati rasi al suolo dalle slavine, per cui, prima di qualsiasi iniziativa di recupero di un sedime esistente è necessario disporre di una attenta perizia geologica, tenendo anche conto che la zona non è opportuno venga abitata nel periodo invernale per la pericolosità degli accessi in tale periodo. Si ribadisce quindi che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare i diritti edificatori a prescindere dalla destinazione urbanistica, come, appunto, nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

ALTRA FOTO Di Caldenno

Articolo 5.4. - (Gli ambiti del tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale)

5.4.1. - Aree RES_1 - (Residenziale di media densità)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Ambiti attigui ai nuclei di antica formazione

Gli ambiti di edificazione realizzati dagli anni sessanta in poi hanno occupato in parte gli spazi interstiziali dei nuclei di antica formazione sostituendo, a volte, anche impianti storcici originali.

In genere però hanno occupato, con criteri di scarsa compattezza, le aree di cintura degli ambiti di più antica formazione, innestando un impianto morfologico completamente diverso dai precedenti e tale da comportare una rilettura complessiva sostanzialmente diversa dell'abitato nel suo insieme.

Infatti l'inserimento in tale contesto di una sequenza fuori allineamento di costruzioni a blocco, in cui si alternano fabbricati multipiano a ville e villini isolati, contrastano con la coerenza tipologica delle adiacenti cortine edificate dei nuclei storici, per cui il tessuto urbano si dilata con elementi poco omogenei e soprattutto dissonanti con le regole di aggregazione che avrebbero potuto rafforzare la visione "urbana" dei nuovi insediamenti.

Anche l'impiego di manufatti provenienti dalla produzione meccanizzata a basso costo, dei materiali nuovi, oppure la necessità di attrezzare gli edifici con tapparelle, serrande, pensiline, garage e vetrine, non sono riusciti a produrre l'effetto di una città nuova e moderna: non si percepiscono vie urbane con marciapiedi ed edifici allineati, negozi e portici o nuove piazze, ma solo edifici isolati, fuori allineamento, dietro recinzioni e siepi interrotte da frequenti accessi carrai.

FOTO ESEMPIO

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Ambiti residenziali di media densità di San Pietro e Pedemonte

Le tipologie edilizie sono ancora costituite da edifici isolati, generalmente multipiano in quanto riflettono sia la consuetudine edificatoria che si è instaurata nel comune soprattutto dagli anni sessanta in poi, del resto confermata dalla pianificazione previgente che le classificava come zone B.

Le differenze sono quindi dovute più a fattori morfologici connessi con l'andamento del terreno, piuttosto che da scelte progettuali sia architettonico tipologiche, sia di indirizzo urbanistico, ragione per cui si intende consolidare quello che nella sostanza si configura come uno stato di fatto migliorabile con il completamento di servizi ed infrastrutture e con la densificazione degli interstizi urbani rimasti.

FOTO ESEMPIO

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

- il miglioramento dell'effetto città favorendo il compattamento dell'edificato, l'insediamento delle attività commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi,
- la realizzazione di marciapiedi continui lungo le strade principali, la continuità dei percorsi pedonali e la loro interconnessione con quelli degli ambiti di più antica formazione, e con le aree per i servizi;
- la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici;

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

❑ DRES Residenziale e ricettiva	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	❑ DCOM-SMSA Media distribuzione
❑ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
■ DDIR.3 Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
■ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
■ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR.1 Agricola ordinaria
■ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice

INDICI

Indice di pertinenza:

UTp 0,30 m2/m2

Indice minimo ammissibile:

UTmin ..... 0,33 m^2/m^2

Indice massimo d'ambito:

UT..... 0,70 m^2/m^2

Rapporto massimo di copertura:

RC..... 0,35 SF

Superficie minima drenante:

SD ..... 0,35 SF

Superficie minima a verde:

SV ..... 0,25 SF

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purché entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

Demolizione e ricostruzione:

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici con SLP preesistente superiore a quella ammessa in base all'indice UF, è possibile conservare la SL esistente purché non venga superato il valore UF = 0,70 m^2/ m^2

ALTEZZE.

Nuove costruzioni:

HE ..... 14,00 m
HF ..... 10,40 m

Ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda esistenti se superiori a quelle di seguito indicate, salvo prescrizioni particolari previste nelle schede specifiche (Cfr. stralci 1:2.000)

DISTANZE:

Nuove costruzioni:

DS ..... allineamento preesistente, in caso di cortine edilizie continue, o in base alle indicazioni del Responsabile del Servizio
DC ..... 5,0 m
DE ..... 10,0 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza tra edifici contigui con presentazione di progetto unitario (anche di massima) purché sottoscritto dalle parti.

NORME PARTICOLARI:

La realizzazione di portici continui lungo le vie principali comportano una premialità che verrà convenzionata in relazione alle caratteristiche e l'interesse pubblico di ogni singolo intervento

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

5.4.2. - Aree RES_2 - (Ambiti con edificazione residenziale diffusa)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

La tipologia prescelta dagli abitanti del comune, e quindi la più diffusa, è costituita dall'edificio "centro lotto", ovvero dal villino o dalla palazzina con pertinenze, a volte anche consistenti, riservate all'orto e al giardino, ma anche agli spazi di parcheggio, alla corte e, nelle zone più periferiche, anche al recinto per gli animali da cortile.

Si tratta di una edificazione a bassa densità che difficilmente può avere regolarità di allineamenti sia per la tortuosità delle strade a cui necessariamente i lotti si "appoggiano", sia per la consuetudine a sfruttare integralmente forma e dimensioni del lotto già di proprietà, trattandosi in genere di edificazione non speculativa e al di fuori della regolamentazione di Piani Attuativi.

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

- la valorizzazione degli aspetti ambientali con il mantenimento di adeguati spazi a verde privato, orti e giardini inclusi;
- la valorizzazione delle strade e degli spazi pubblici;
- il mantenimento degli spazi a verde (orti e giardini) presenti;

FOTO ESEMPIO

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

❑ DRES Residenziale e ricettiva	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	❑ DCOM-SMSA Media distribuzione
■ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
■ DDIR.3 Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
■ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
■ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR.1 Agricola ordinaria
❑DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR. Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice

INTERVENTO.

INDICI

Indice di pertinenza:

UTp ..... 0,30 m²/m²

Indice minimo ammissibile:

UTmin ..... 0,33 m²/m²

Indice massimo d'ambito:

UT..... 0,50 m²/m²

Rapporto massimo di copertura:

RC..... 0,35 SF

Rapporto minima drenante:

SD ..... 0,35 SF

Superficie minima a verde:

SV ..... 0,35 SF

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purché entro la sagoma preesistente, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

Demolizione e ricostruzione:

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici con SLP preesistente superiore a quella ammessa in base all'indice UF, è possibile conservare la SL esistente purché non venga superato il valore UF = 0,70 m²/ m²

ALTEZZE.

Nuove costruzioni:

HE ..... 14,00 m
HF ..... 10,00 m

Ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda esistenti se superiori a quelle di seguito indicate, salvo prescrizioni particolari previste nelle schede (Cfr. stralci 1:2.000)

DISTANZE:

Nuove costruzioni:

DS ..... allineamento preesistente, in caso di cortine edilizie continue, o in base alle indicazioni del Responsabile del Servizio
DC ..... 5,0 m
DE ..... 10,0 m

Ristrutturazioni e ricostruzioni:

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti.

E' ammessa la costruzione in aderenza tra edifici contigui con presentazione di progetto unitario (anche di massima) purché sottoscritto dalle parti.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, oppure quando è messo a dimora da più di venticinque anni.

Le autorimesse interrate non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.

5.4.3. - Aree RES_3 - (Ambiti residenziali di completamento)

Sono aree che, pur facendo parte del tessuto urbano consolidato, sono sottoposte alle Modalità Attuative (Cfr. 5.4.8. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale) dell'ambito che le ricomprende. Al fine di pervenire alla definizione esecutiva degli interventi si ricorre ad uno studio unitario convenzionato di cui al punto 3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV); le disposizioni di dettaglio necessarie per il conseguimento del titolo abilitativo sono riportate al punto 5.4.8.2.- Schede CNV: Permessi di Costruire Convenzionati.

5.4.4. - Aree RES_4 - (Piani attuativi in esecuzione)

Soppresso.[10]

5.4.5. - Aree RES_E – (Ambiti di verde ambientale nel tessuto consolidato)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Comprende aree importanti per la biodiversità e per la rilevanza nel paesaggio urbano; sono aree a volte edificate solo in parte, altre volte per nulla interessate da costruzioni, per le quali si intendono conservare e valorizzare sia le valenze di biodiversità presenti, sia il verde urbano, prezioso anche se privato.

Ciò non deve peraltro negare la conservazione degli edifici e delle attività esistenti, purché compatibili con la destinazione residenziale quando è comune agli ambiti in cui si trovano inseriti.

La rilevanza ambientale di queste aree non valutata solo in base alla eventuale presenza di giardini con alberi ad alto fusto, ma è determinata anche dagli orti, dalle porzioni di vigneto o di alberi da frutto tra le case, elementi che costituiscono quegli importanti interstizi di valenza ambientale e di connessione tra il territorio in stato di naturalità e l'urbanizzato.

FOTO ESEMPIO

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

L'obiettivo è quello della conservazione del verde ed al contempo di valorizzare le funzioni prevalentemente residenziali di tali aree.

[10] A seguito di un'osservazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale l'unico ambito individuato dal PGT come "Piano attuativo in esecuzione" ossia il PL di Prato Maslino, è stato ricondotto ad ambito Res_T – Turistico residenziale di versante.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la residenza (DRES)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

❑ DRES Residenziale e ricettiva	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	■ DCOM-SMSA Media distribuzione
■ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
■ DDIR.3 Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
■ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
■ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR.1 Agricola ordinaria
■ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice

Per gli edifici già esistenti all'interno di queste aree, nel caso in cui non avessero già usufruito di ampliamenti "una tantum" è consentito l'incremento, come premialità gratuita per il mantenimento del verde, del 10% sia della SLP esistente, sia delle altezze esistenti, per semplice intervento diretto, anche mediante demolizione e ricostruzione (salvo, in quest'ultimo caso, che l'edificio non sia già sottoposto a disposizioni specifiche per gli immobili di rilevanza particolare).

Non sono ammesse nuove costruzioni, per cui l'edificabilità può essere commercializzata con le modalità e nelle forme previste dal Documento di Piano.

INDICI

Indice di pertinenza:

UTp ..... 0,30 m^2/m^2

Indice massimo d'ambito:

UT..... 0,30 m^2/m^2 + la premialità del 10%

(per il mantenimento del verde)

Rapporto massimo di copertura:

RC..... ≤ esistente

Superficie minima drenante:

SD ..... ≥ 0,35 SF

Superficie minima a verde:

SV ..... ≥ 0,40 SF

ALTEZZE.

HE ..... esistente ±10%
HF ..... esistente ±10%

In caso di demolizione e ricostruzione:

DISTANZE:

DS ..... allineamento preesistente, in caso di cortine edilizie continue, o in base alle indicazioni del Responsabile del Servizio
DC ..... 5,0 m
DE ..... 10,0 m

NORME PARTICOLARI:

I cambi di destinazione d'uso e gli eventuali incrementi delle SLP comportano il reperimento della dotazione minima di aree per servizi secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

In queste aree si raccomanda l'impegno di mantenere e rispettare il verde esistente; in particolare il patrimonio dendrologico, quando presente, deve essere accudito e reintegrato in caso di caduta o abbattimento possibilmente con essenze analoghe.

Costituiscono una parte molto apprezzata di questi ambiti anche gli orti, i piccoli appezzamenti a vigneto, i broli, le aree semplicemente mantenute a tappeto erboso, tutti tasselli di un paesaggio che nell'insieme caratterizzano significativamente l'ambiente urbano e peri urbano.

5.4.6. - Aree RES_T - (Turistico residenziali di versante)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Prà Maslino, Prà Isio, Gaggio di Monastero e Gaggio di Polaggia sono le località in cui sopravvivono ancora alcune attività agricole che non hanno infastidito la graduale pressione di un turismo locale che si è qui sviluppato soprattutto dagli anni sessanta in poi.

Non si prevede la realizzazione di recinzioni al fine di consentire sempre il passaggio e il pascolo agli animali domestici e selvatici e non si prevede la realizzazione di nuove residenze stagionali.

FOTO ESMPIO Gaggio

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

L'obiettivo è quello di mantenere l'assetto che si è venuto a creare con una certa simbiosi tra pastorizie e turismo, valorizzando le strutture esistenti e migliorando l'aspetto paesaggistico.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è la agricola ordinaria (DAGR 1)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

- ❑ DRES Residenziale e ricettiva
- ❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP
- ■ DDIR.2 Terziario direzionale
- ■ DDIR.3 Terziario direzionale
- ■ DPRO.1 Produttiva
- ■ DPR2 Annonaria
- ❑ DPRO.3 Artigianale di servizio
- ❑ DSPE.1 Pubblici esercizi
- ■ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo
- ❑ DCOM-SVC Negozio di vicinato
- ■ DCOM-SMSA Media distribuzione
- ■ DCOM-SMSB Media distribuzione
- ■ DCOM-SGV Grande distribuzione
- ■ DCOM-SCC Centro Commerciale
- ■ DING Distribuzione all'ingrosso
- ■ DCAR Distributori carburante
- ■ DAGR.1 Agricola ordinaria
- ■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice

In questi ambiti non sono ammesse nuove costruzioni, ma solo il recupero, anche con cambio della destinazione d'uso, degli edifici esistenti, purché nel rispetto delle modalità previste per gli edifici sparsi dalle Norme Tecniche di cui all'elaborato R.NS.01.

Per gli edifici già esistenti all'interno di queste aree, nel caso in cui non avessero già usufruito di ampliamenti "una tantum", è consentito l'incremento massimo del 20% della SLP esistente che potrà essere realizzato per un 10% fuori terra e per la rimanente parte in interrato. E' altresì consentito l'incremento del 10% dell'altezza esistente.

In questo ambito il piano si attua per semplice intervento diretto, anche mediante demolizione e ricostruzione (salvo, in quest'ultimo caso, che l'edificio non sia già sottoposto a disposizioni specifiche per gli immobili di rilevanza particolare).

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

In tutte le aree del versante si raccomanda l'impegno di mantenere e rispettare il patrimonio dendrologico, quando presente, che deve essere accudito e reintegrato in caso di caduta o abbattimento, con essenze autoctone analoghe.

5.4.7. - Aree TUR_1 - (Strutture ricettive esistenti)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO

Sono zone riservate esclusivamente all'ampliamento e consolidamento delle attrezzature al servizio della attività alberghiera propriamente detta e delle strutture ad essa connesse. In queste zone vi sono edifici e attrezzature che devono disporre ancora di una quota di edificabilità funzionale all'adeguamento di servizi, strutture tecnologiche e quant'altro necessario per uniformare l'albergo alle esigenze di una ricettività moderna.

FOTO ESMPIO
Albergo Salyut

OBIETTIVI.

Le finalità perseguite per l'ambito in oggetto sono:

L'obiettivo è quello di valorizzare e potenziare le strutture ricettive esistenti in quanto svolgono un servizio ricettivo di fondamentale importanza sia per il turismo, sia per le attività commerciali, di rappresentanza e di scambio che si svolgono nel comune.

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione principale è quella alberghiera (DRES)

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

- ❑ DRES Ricettiva
- ❑ DDIR.1 Uffici < 150 q SLP
- ■ DDIR.2 Terziario direzionale
- ■ DDIR.3 Terziario direzionale
- ■ DPRO.1 Produttiva
- ■ DPRO.2 Annonaria
- ❑ DPRO.3 Artigianale di servizio
- ❑ DSPE.1 Pubblici esercizi
- ❑ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo
- ❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
- ■ DCOM-SMSA Media distribuzione
- ■ DCOM-SMSB Media distribuzione
- ■ DCOM-SGV Grane distribuzione
- ■ DCOM-SCC Centro Commerciale
- ■ DING Distribuzione all'ingrosso
- ■ DCAR Distributori carburante
- ■ DAGR.1 Agricola ordinaria
- ■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice

In questi ambiti gli interventi diretti in ampliamento sono subordinati a convenzione atta a garantire:

- che tutto l'edificio (parte originaria più ampliamento) debba mantenere la destinazione alberghiera tradizionale senza che possa essere trasformato in residenza o "in residence" o in analoga struttura in multiproprietà per un periodo minimo di quindici anni.
- che la dotazione di parcheggi sia del 100% SLP per la parte bar, ristorante, intrattenimento ecc., e conforme a quanto previsto dalla Tabella 2 - Parcheggi pertinenziali per i parcheggi attinenti alla parte ricettiva e abitativa.

INDICI	*Indice di pertinenza:* ***UTp ..... 0,30 m^2/m^2*** *Indice massimo d'ambito:* ***Uf max ..... 0,60 m^2/m^2 + la premialità del 10%*** (per il mantenimento del verde) *Rapporto massimo di copertura:* ***RC..... 0,50*** *Superficie minima drenante:* ***SD ..... 0,35 SF*** *Superficie minima a verde:* ***SV ..... ≥ 0,40 SF***
ALTEZZE.	***HE ..... 11,50*** ***HF 9,50***
DISTANZE:	*In caso di demolizione e ricostruzione:* ***DS ..... allineamento preesistente*** ***DC ..... 5,0 m*** ***DE ..... 10,0 m***
NORME PARTICOLARI:	I parcheggi, quando possibile, devono essere negli interrati per non sottrarre spazio al verde, limitando quelli di superficie alle quantità connesse con ristorazione e bar. Interclusa nell'area artigianale PRO_01 si trova l'ambito TUR_01 con l'**Albergo Ristorante Salyut** svolge una funzione di servizio disponendo di attrezzature per conferenze, riunioni, o anche mensa e pubblico esercizio che si prevede di convenzionare con il Comune a favore degli utenti ed operatori dell'area artigianale; come contropartita è previsto l'ampliamento in sopralzo di un piano della struttura attuale.
VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	In queste aree si raccomanda di valorizzare e potenziare il giardino di pertinenza della parte ricettiva e in particolare di mettere a dimora alberi ad alto fusto che devono essere accuditi e reintegrato in caso di caduta o abbattimento.

5.4.8. - Modalità di attuazione nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

(Cfr. anche le Disposizioni Generali di cui all'Articolo 3.2. - (Permesso di costruire subordinato a prescrizioni attuative), suddivise in 3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV) e in 3.2.2. - Permesso di costruire condizionato (CND).

5.4.8.1.- PA - Ambiti conformati a Piano Attuativo nel tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

Il Documento di Piano privilegia nel tessuto urbano consolidato (a prevalente destinazione residenziale) il ricorso ai Permessi di Costruire Convenzionati ed ai Permessi di Costruire Condizionati, ritenendo tali procedure più consone alle consuetudini locali e comunque più

snelli rispetto ai Piani Attuativi, tanto più che si tratta generalmente di aree con estensione modesta. Naturalmente in caso di mancato accordo tra i proprietari il comune non rinuncia alla facoltà di procedere con i Piani Attuativi (Cfr. Articolo 3.3. - (Piani Attuativi)) in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

5.4.8.2.- Schede CNV: Permessi di Costruire Convenzionati

Gli ambiti sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato fanno riferimento ai perimetri, contrassegnati da numerazione corrispondente alle schede di seguito riportate, che includono le aree di cui al punto 5.4.3. - Aree RES_3 - (Ambiti residenziali di completamento).

Disposizioni di carattere generale:

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO.	Sono le aree di media dimensione del tessuto urbano consolidato che, pur essendo intercluse nell'edificato, sono libere da edificazione. In genere sono scarsamente rilevanti agli effetti dell'armatura del sistema urbano, tuttavia la loro edificazione richiede una particolare attenzione sia per la loro collocazione nel paesaggio urbano, sia per la rilevanza delle potenziali relazioni con il sistema dei servizi o con la campagna.
OBIETTIVI.	*Le finalità perseguite per gli ambiti sottoposti a studio unitario in oggetto sono:* - il completamento razionale della edificazione in ambiti del tessuto urbano che possono contribuire a qualificare la città senza spreco di aree e con la realizzazione di servizi in aree centrali. - il potenziamento della accessibilità ai fondi e la realizzazione di parcheggi idonei a far fronte ai bisogni pregressi e futuri. - la realizzazione di una edificazione residenziale compatta in grado di creare maggiore effetto città. - la realizzazione dei servizi individuati in ciascuna scheda e la cessione delle aree relative con i criteri e le modalità analoghe a quelle di cui al punto 2.1.3. - Perequazione nei Piani Attuativi del consolidato.
INDICI	*Indice di pertinenza:* ***UTp ..... = 0,30 m2/m2*** *Indice Minimo d'intervento:* ***UT min ..... = 0,33 m2/m2*** *Indice massimo d'ambito:* ***UTmax..... = 0,50 m2/m2*** *Rapporto minimo drenante:* ***SD.....≥0,30 SF***
ALTEZZE	*Anche in caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime:* ***HE.....14,00 m*** ***HF.....10,00 m***
DISTANZE:	***DS.....5,0 m*** ***..... salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada*** ***DC.....5,0 m*** ***DE.....10,0 m*** Le deroghe alle distanze sono ammesse solo nel caso di ricorso a **Piano attuativo** secondo le disposizioni di legge.
DESTINAZIONE D'USO	**La destinazione principale è la residenza (DRES)**

■ = **Destinazione d'uso non ammessa**

❑ DRES Residenziale e ricettiva	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	■ DCOM-SMSA Media distribuzione
■ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
■ DDIR.3Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
■ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
■ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR. Agricola ordinaria
❑DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

MODALITA' DI INTERVENTO.

Mediante Permessi di Costruire Convenzionati oppure Piani Attuativi e/o Programmi Integrati di intervento.

Per queste aree è eccezionalmente consentito conseguire il titolo abilitativo (senza Piano Attuativo) purché i proprietari raggiungano un accordo, sottoscrivendo un planivolumetrico approvato dal Comune che sia unitario ed esteso all' intero comparto individuato sulla Tavola R.02 "Carta della disciplina delle aree" oltre che la convenzione finalizzata alla realizzazione dei servizi previsti dalla scheda relativa a ciascun ambito.

In subordine il rilascio del titolo abilitativo dipende dall'approvazione di un Piano Attuativo (o di un Programma Integrato di intervento) che dovrà comunque riguardare l'intero comparto individuato sulla Tavola R.02 "Carta della disciplina delle aree".

Ciascun comparto viene ripartito in due distinte destinazioni:

- una parte destinata alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali, alla quale si applicano parametri e indici di concentrazione volumetrica;
- una parte destinata a rimanere a verde e/o a servizi per garantire il conseguimento degli obiettivi del PGT (tra cui anche la qualità e la continuità del paesaggio).

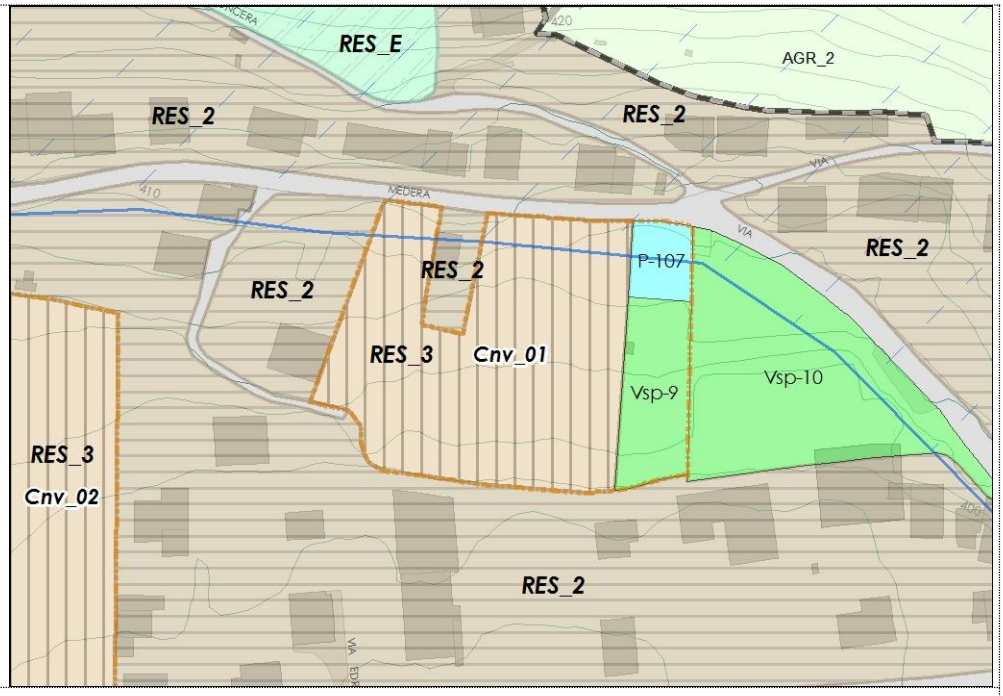
Le modalità di presentazione dell'istanza di permesso di costruire convenzionato sono indicate al punto 3.2.1 delle presenti norme.

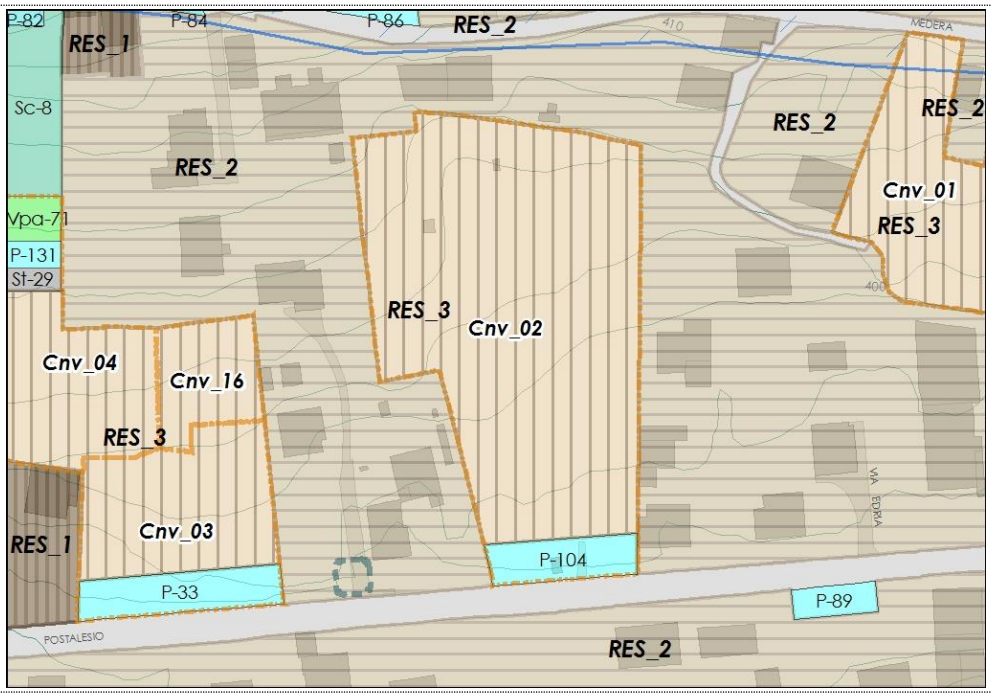
Ciascuna area sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo è poi normata da una **scheda specifica** le cui prescrizioni sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi annunciati.

Nell'esecuzione dei Permessi di costruire convenzionati o dei piani attuativi dovrà inoltre essere assicurata la dotazione minima delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'ambito, in analogia con le disposizioni di legge per i Piani Attutivi; tutti i nuovi interventi, infatti, oltre a contribuire alla realizzazione della città pubblica (servizi generali) non dovrà in alcun modo "pesare" sulla collettività per la realizzazione dei servizi primari e gli allacciamenti di pertinenza del nuovo ambito da realizzare.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

CNV 01 **Via Medera** **Località Polaggia** **Area 5986 mq** 	
Caratteristiche	L'ambito ha origine dall'UU10 del PRG vigente, estremamente complessa da attuare a causa sia delle dimensioni sia delle varianti puntuali che ne hanno reso estremamente irregolare il perimetro. Il lotto in oggetto comprende la porzione più ad est con accesso da via Medera.
Servizi	Allargamento di via Medera funzionale alla realizzazione del marciapiede (2 m circa). Cessione della fascia ad est per l'ampliamento dell'area verde (Vsp-9) e realizzazione di un parcheggio su via Medera (P-107)

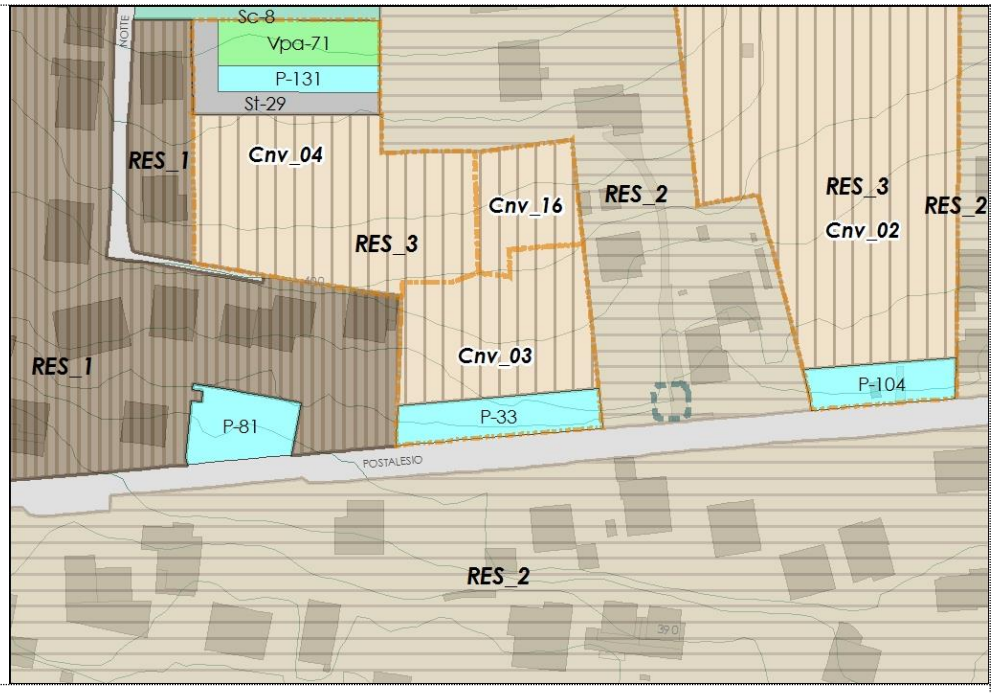
CNV 02 **Via Postalesio** **Località Polaggia** **Area 7272 mq** 	
Caratteristiche	L'ambito ha origine dall'UU10 del PRG vigente, estremamente complessa da attuare a causa sia delle dimensioni sia delle varianti puntuali che ne hanno reso estremamente irregolare il perimetro. Il lotto in oggetto comprende la porzione centrale con accesso da via Postalesio.
Servizi	Marciapiedi e parcheggi su via Postalesio (P-104) e reperimento delle risorse per la realizzazione del parcheggio presso la scuola materna di via Medera.

CNV 03

Via Notte sud

Località Polaggia

Area 2351 mq



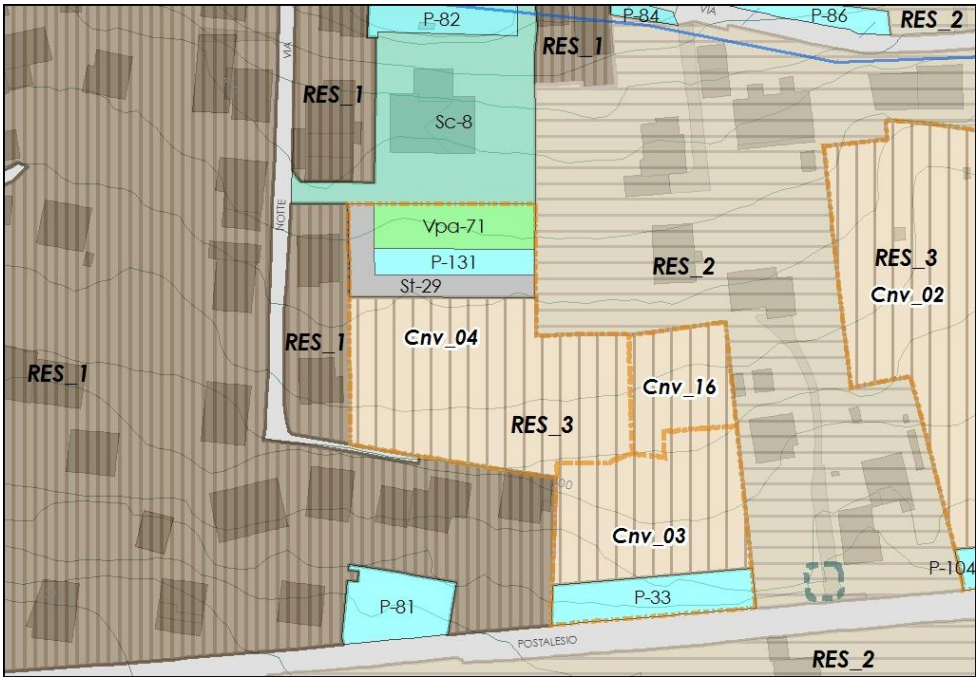
Caratteristiche	L'ambito ha origine dall'UU10 del PRG vigente, estremamente complessa da attuare a causa sia delle dimensioni sia delle varianti puntuali che ne hanno reso estremamente irregolare il perimetro. Il lotto in oggetto comprende una porzione con accesso da via Postalesio.
Servizi	Parcheggio su via Postalesio, collegamento pedonale tra via Postalesio e via della Notte

CNV 04

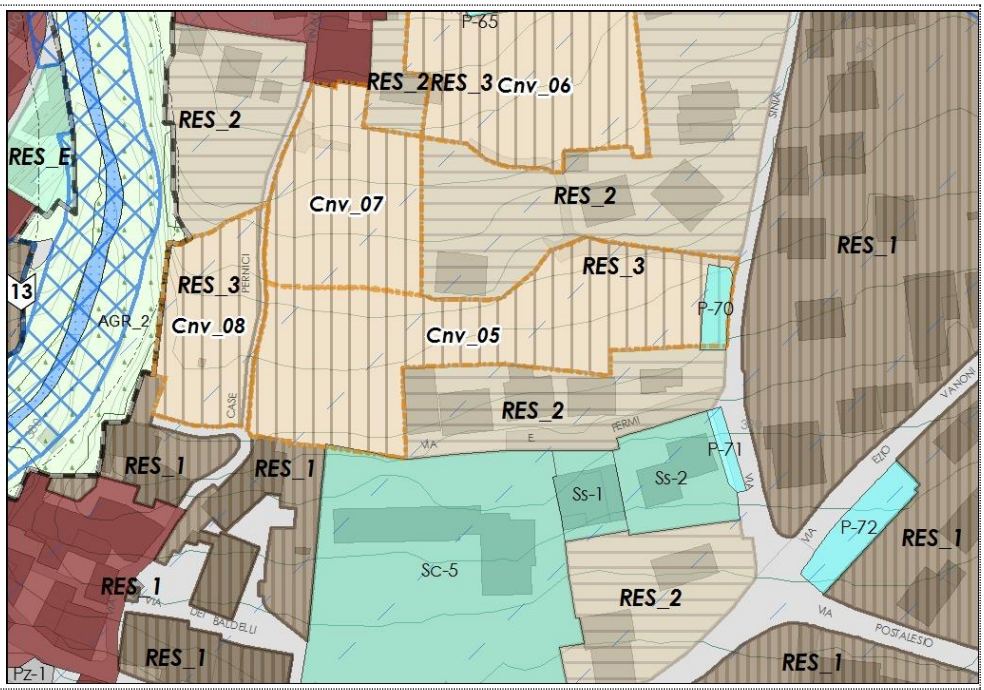
Via Notte nord

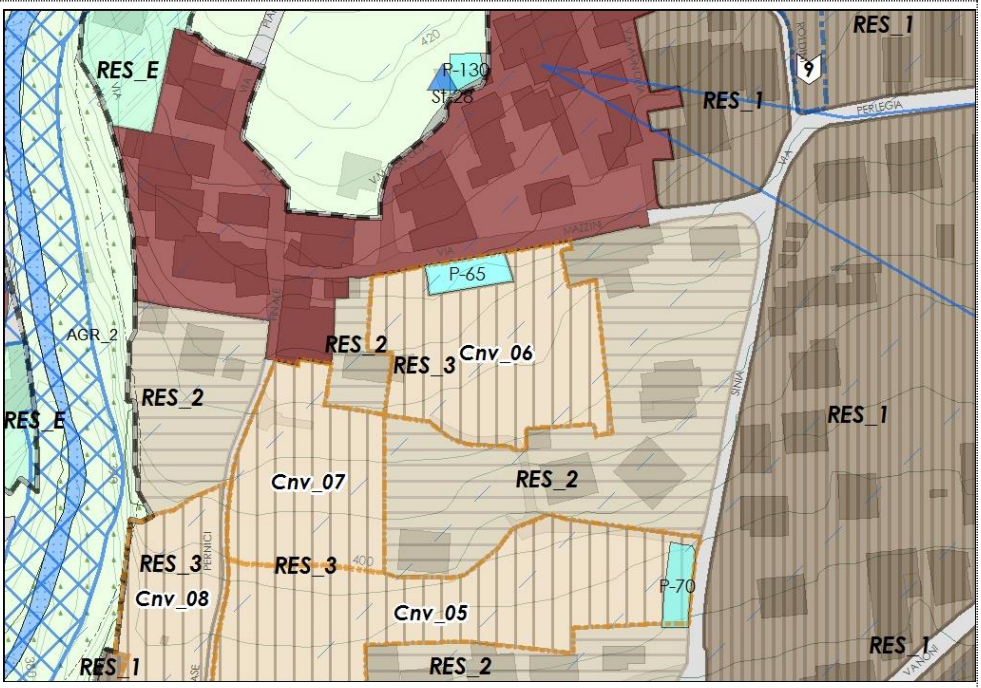
Località Polaggia

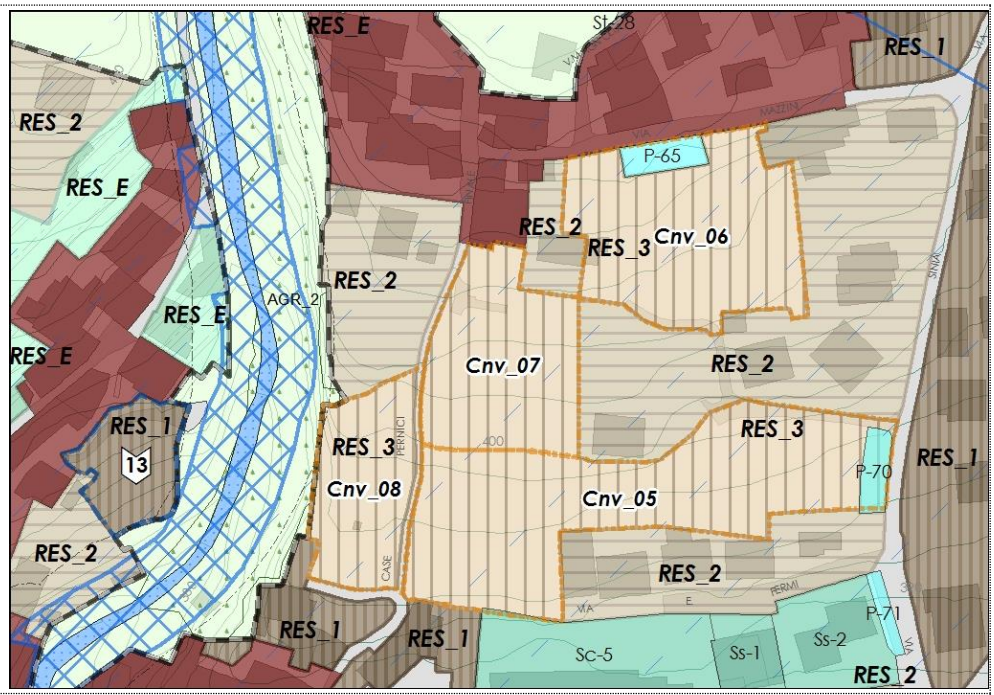
Area 4287mq

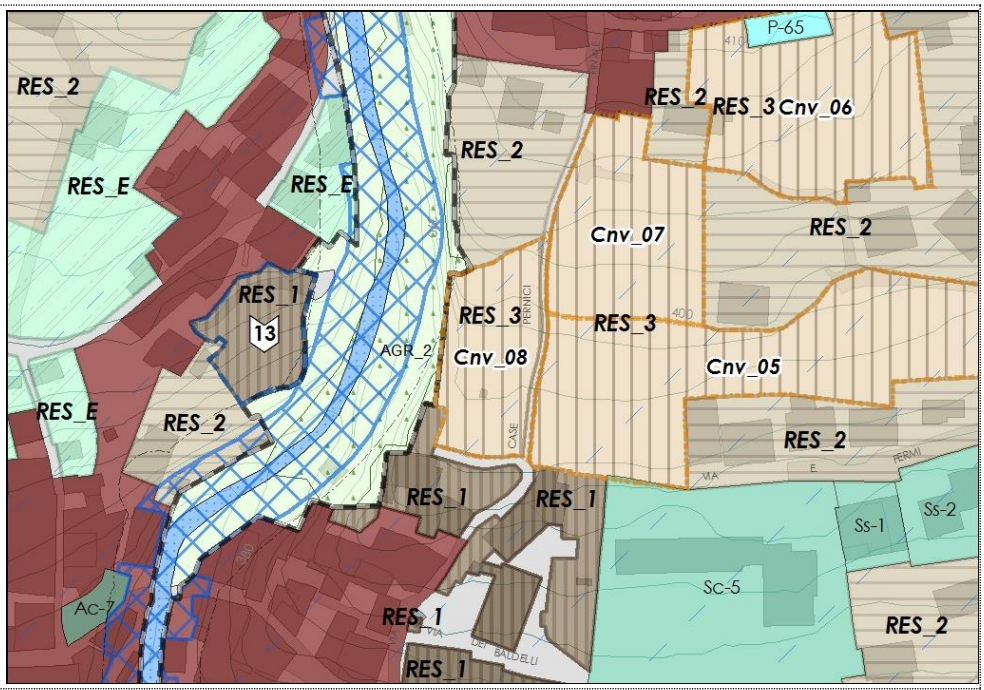


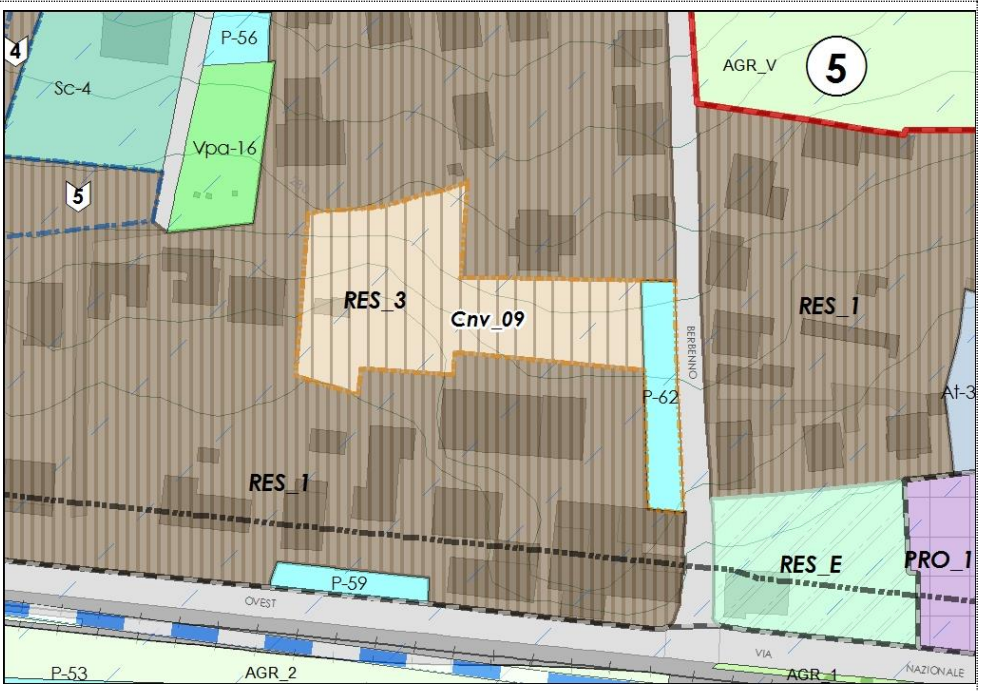
Caratteristiche	L'ambito ha origine dall'UU10 del PRG vigente, estremamente complessa da attuare a causa sia delle dimensioni sia delle varianti puntuali che ne hanno reso estremamente irregolare il perimetro. Il lotto in oggetto si trova a sud dell'area della scuola materna di Polaggia. E' possibile realizzare un accesso da via Notte purché posizionato ad ovest e studiato in modo tale da non interferire negativamente con l'area della scuola materna.
Servizi	Cessione dell'area necessaria all'ampliamento della scuola materna, ove si potranno realizzare posteggi in posizione defilata da stabilirsi in accordo con l'Amministrazione Comunale. Collegamento pedonale verso la via Postalesio.

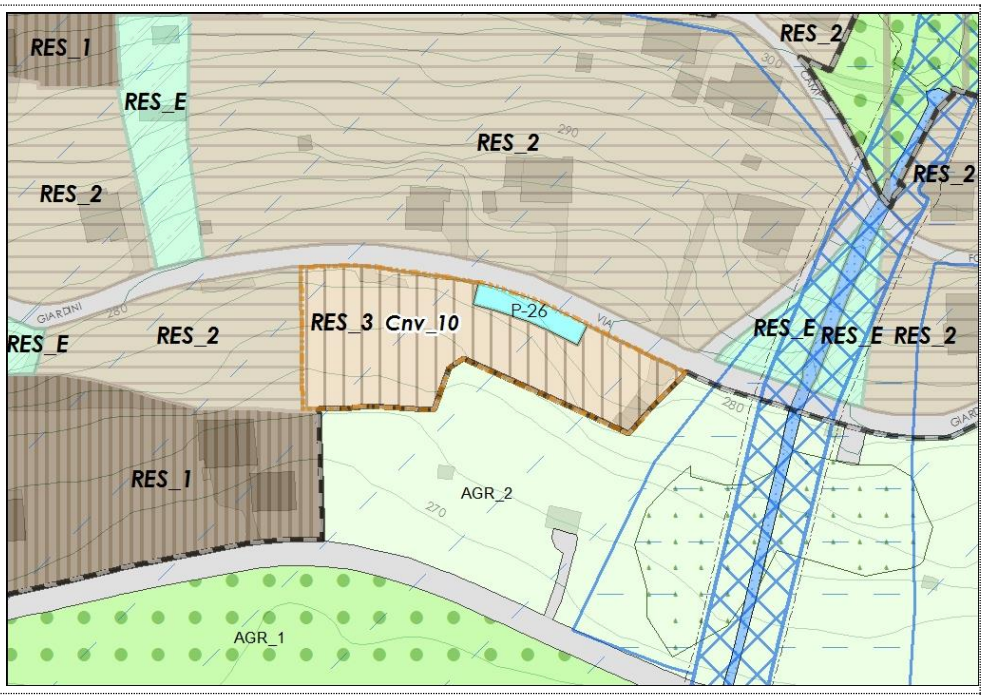
CNV 05 **Via Scima** **Località Berbenno** **Area 3865 mq** 	
Caratteristiche	Piano attuativo a ridosso del nucleo antico di Berbenno e all'interno del territorio urbano consolidato. Deriva dall'UU05 del PRG vigente che è stata suddivisa in quattro distinti ambiti con accesso da tre distinte vie. L'ambito specifico avrà accesso direttamente dalla via Sina
Servizi	Realizzazione di marciapiede e posti auto sulla via Scima; potenziamento della strada privata esistente per servire gli altri ambiti (Cnv_06, Cnv_07, Cnv_08).

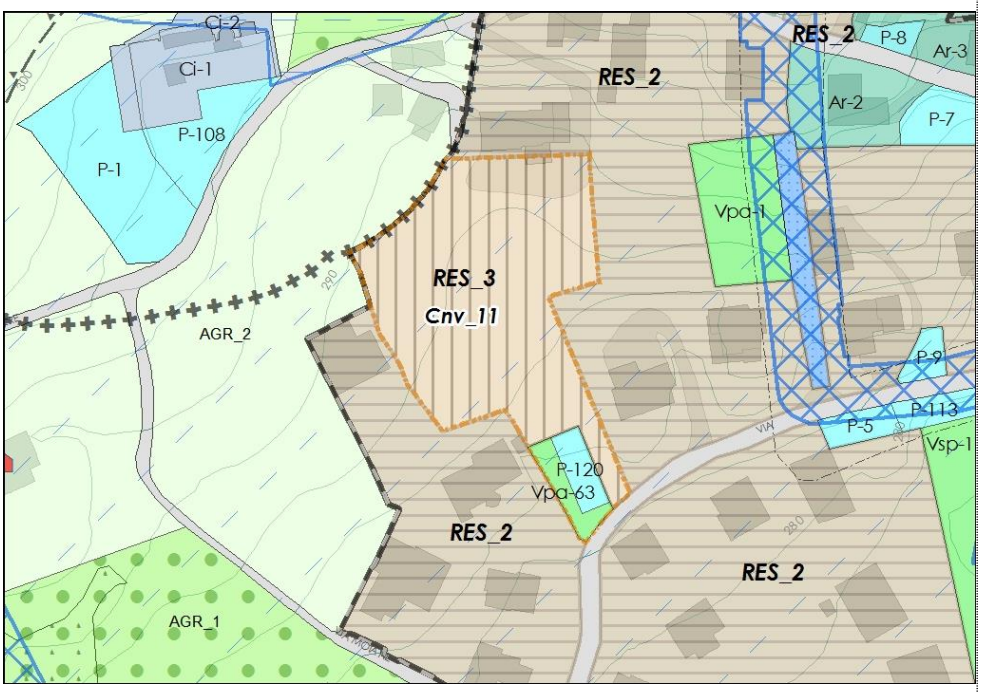
CNV 06 **Via Mazzini** **Località Berbenno** **Area 2737 mq** 	
Caratteristiche	Piano attuativo a ridosso del nucleo antico di Berbenno e all'interno del territorio urbano consolidato. Deriva dall'UU05 del PRG vigente che è stata suddivisa in quattro distinti ambiti con accesso da tre distinte vie. L'ambito specifico potrebbe avere accesso da sud potenziando una strada di accesso ai fondi agricoli esistente.
Servizi	Valorizzazione della fontana esistente e realizzazione di allargamento stradale e P su via Mazzini (eventualmente le aree al di sotto del parcheggio pubblico potranno essere utilizzate per la realizzazione di posti auto privati).

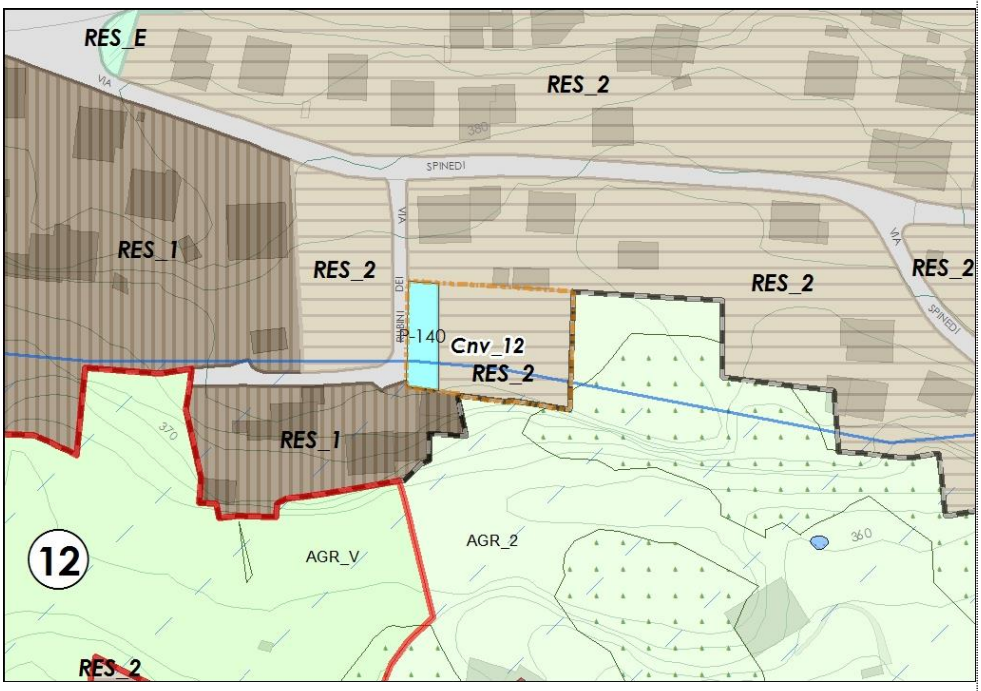
CNV 07 **Via Case Pernici - Toce** **Località Berbenno** **Area 1884 mq** 	
Caratteristiche	Piano attuativo a ridosso del nucleo antico di Berbenno e all'interno del territorio urbano consolidato. Deriva dall'UU05 del PRG vigente che è stata suddivisa in quattro distinti ambiti. L'ambito si trova a lambire il pittoresco "risch" di via Case Pernici, che fa parte del sentiero del Giuet recentemente istituito. L'accesso dovrà avvenire, presumibilmente, dalla strada della Cnv_05 da via Scima.
Servizi	Realizzazione della quota pertinenziale della strada d'accesso da via Scima; riqualificazione e valorizzazione in chiave identitaria del percorso pedonale (e che tale deve rimanere) di via Case Pernici (manutenzione dei muri a secco e dell'acciottolato, illuminazione, punti di sosta attrezzati, ecc.).

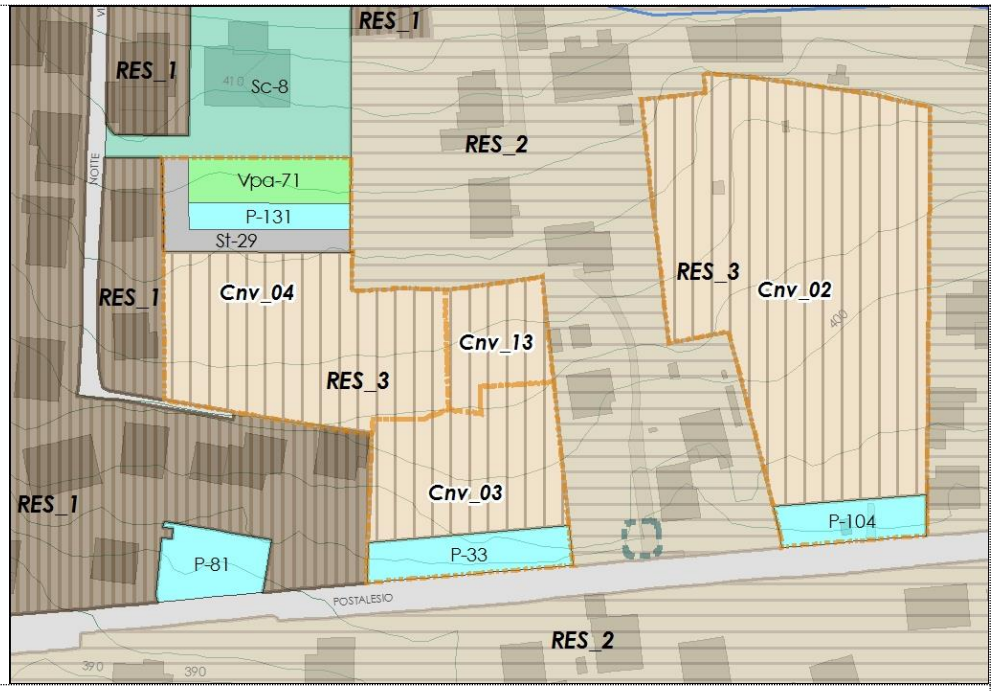
CNV 08 **Via Case Pernici** **Località Berbenno** **Area 1388 mq** 	
Caratteristiche	Piano attuativo a ridosso del nucleo antico di Berbenno e all'interno del territorio urbano consolidato. Deriva dall'UU05 del PRG vigente che è stata suddivisa in quattro distinti ambiti. L'ambito si trova ricompreso tra il pittoresco "risch" di via Case Pernici (parte del sentiero del Giuet recentemente istituito) e l'area ripariale del torrente Finale. L'accesso dovrà avvenire, presumibilmente, dalla strada della Cnv_05 da via Scima.
Servizi	Riqualificazione e valorizzazione in chiave identitaria del percorso pedonale (e che tale deve rimanere) di via Case Pernici (manutenzione dei muri a secco e dell'acciottolato, illuminazione, punti di sosta attrezzati, ecc.). Monetizzazioni finalizzate alla realizzazione della strada d'accesso da via Scima e del parcheggio su via Mazzini.

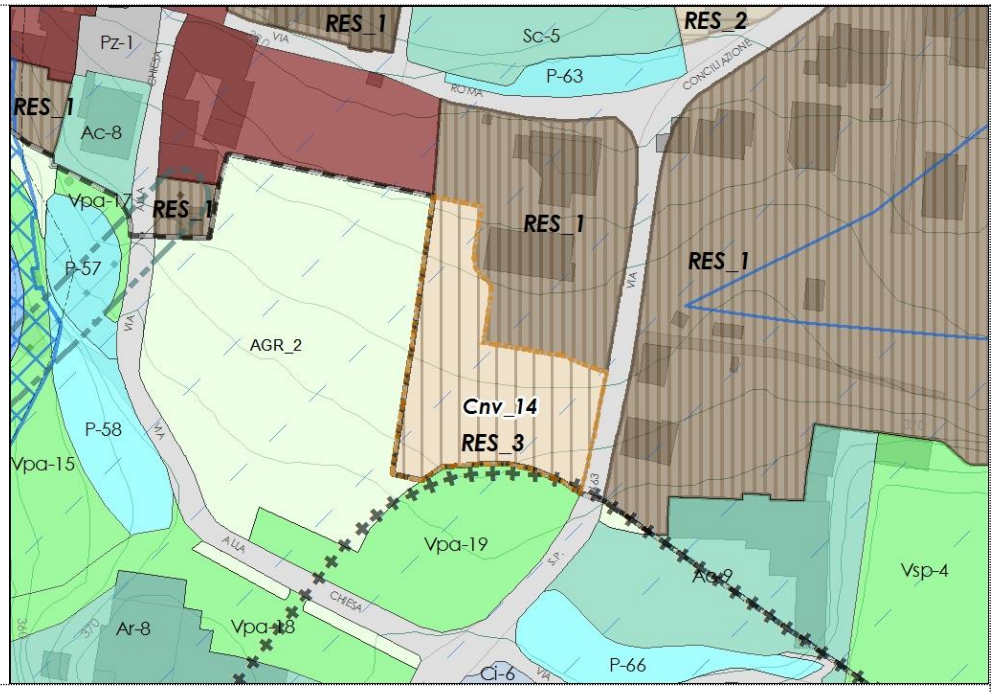
CNV 09 **Via Berbenno** **Località San Pietro** **Area 3606 mq** 	
Caratteristiche	Ambito inedificato per lo più derivante da uno standard legato ad un PA del vigente PRG.
Servizi	Realizzazione del parcheggio su via Berbenno e monetizzazioni finalizzate al potenziamento delle aree complementari alla scuola materna.

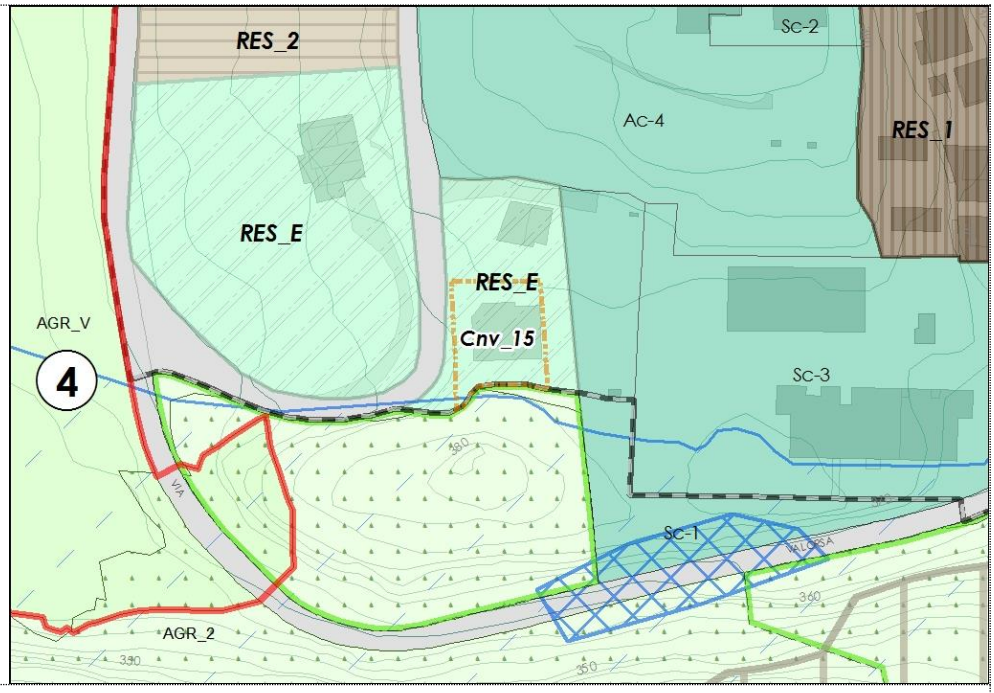
CNV 10 **Via Giardini** **Località Pedemonte** **Area 2736 mq** 	
Caratteristiche	Area panoramica nella contrada Pedemonte da destinarsi alla realizzazione di edifici residenziali.
Servizi	servizi di base: • realizzare parcheggi al servizio del contesto urbano circostante su via Giardini (anche con collocazione leggermente diversa rispetto a quella indicata in planimetria servizi di urbanizzazione primaria: • allacciamenti alle reti dei servizi comunali, realizzazione della mobilità interna al PA, realizzazione della pubblica illuminazione e dei parcheggi di urbanizzazione primaria

CNV 11 **Via Campagne** **Località Pedemonte** **Area 4123 mq** 	
Caratteristiche	Area attualmente inedificata tra la via Campagne e la via Ere a Pedemonte.
Servizi	Realizzazione di un nucleo elementare di verde e di un posteggio su via Campagne.

CNV 12 **Via Rubini** **Località Polaggia** **Area 1314 mq** 	
Caratteristiche	Area attualmente inedificata con accesso da via dei Rubini.
Servizi	Allargamento stradale e realizzazione del parcheggio su via Rubini.

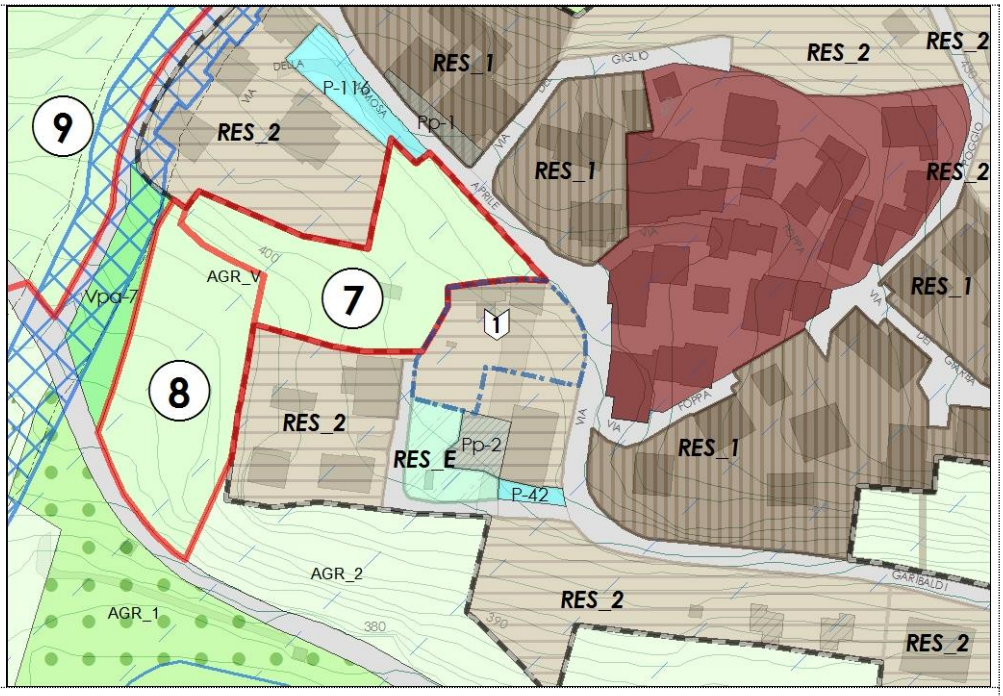
CNV 13 **Via Notte est** **Località Polaggia** **Area 792 mq** 	
Caratteristiche	L'ambito ha origine dall'UU10 del PRG vigente, estremamente complessa da attuare a causa sia delle dimensioni sia delle varianti puntuali che ne hanno reso estremamente irregolare il perimetro. Il lotto in oggetto comprende una porzione con accesso da strade private da via Medera.
Servizi	Monetizzazioni per la realizzazione del parcheggio della scuola materna.

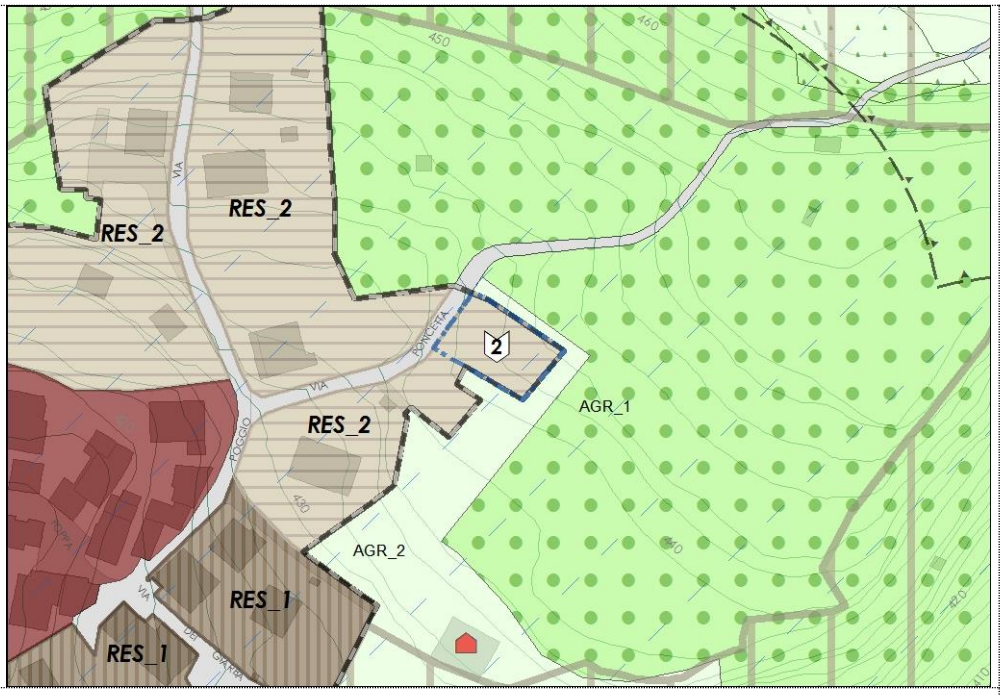
CNV 14 **Via Conciliazione** **Località Berbenno** **Area 2.270 mq** 	
Caratteristiche	L'ambito si colloca in una posizione estremamente delicata dal punto di vista paesaggistico occupando il prato che separa la chiesa parrocchiale dal Nucleo storico. L'intervento è pertanto subordinato al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, chiamata ad esprimersi sul rapporto tra i nuovi edifici, la chiesa parrocchiale e l'area a verde di separazione tra il nucleo storico ed il torrente Finale.
Servizi	Realizzazione del marciapiede su via Conciliazione dall'incrocio con via "alla Chiesa".

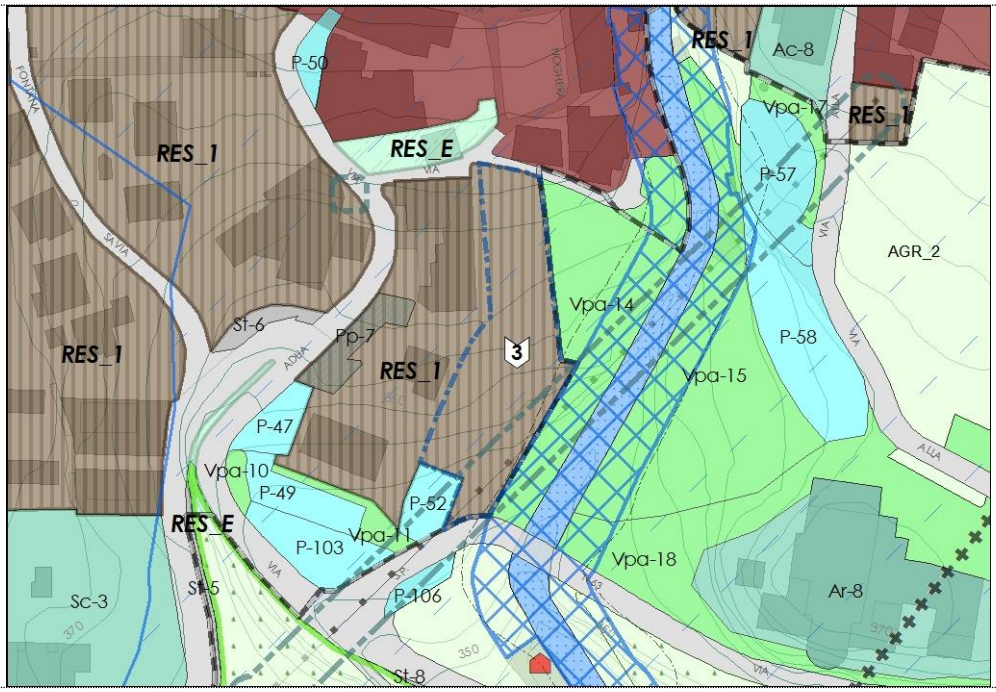
CNV 15 **Via Valorsa** **Località Berbenno** **Area 691 mq** 	
Caratteristiche	L'ambito si colloca in una posizione estremamente delicata dal punto di vista paesaggistico e archeologico, trovandosi in prossimità del masso avello denominato "Cuna del Bau". Al fine di tenere conto di pregresse aspettative edificatorie (permesso di costruire ormai scaduto del quale è stato realizzato esclusivamente l'interrato) si prevede la possibilità di edificare, esclusivamente sul sedime dell'interrato esistente, la capacità edificatoria derivante dall'indice di pertinenza dell'ambito Res_E. Il permesso di costruire sarà soggetto a parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio chiamata ad esprimersi sulle interferenze tra il manufatto in progetto ed il delicato contesto.

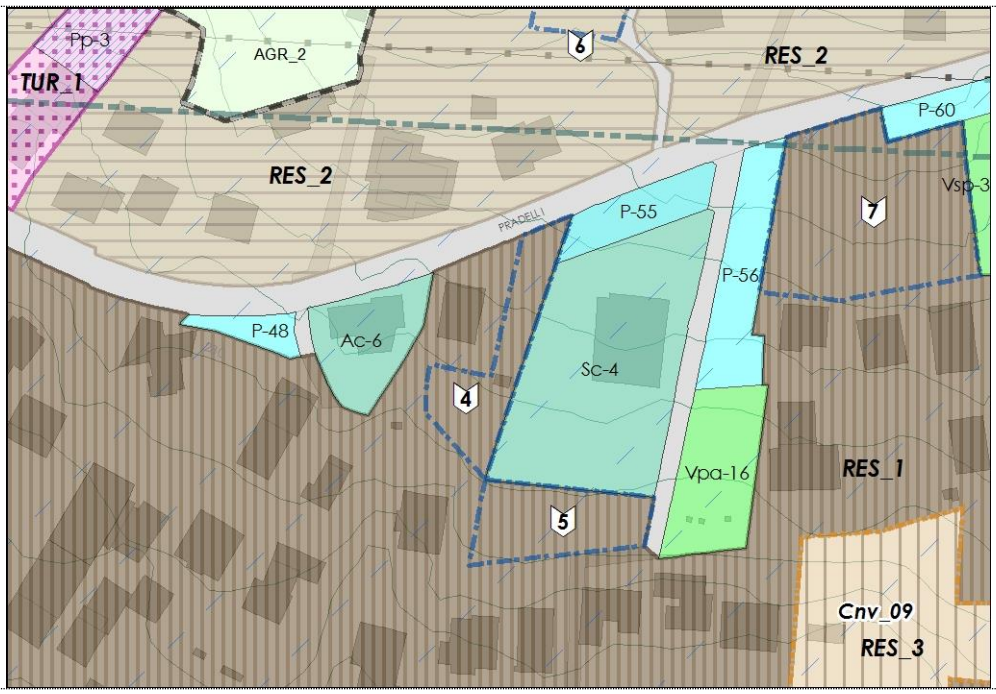
5.4.8.3.- Schede CND: Permessi di costruire condizionati

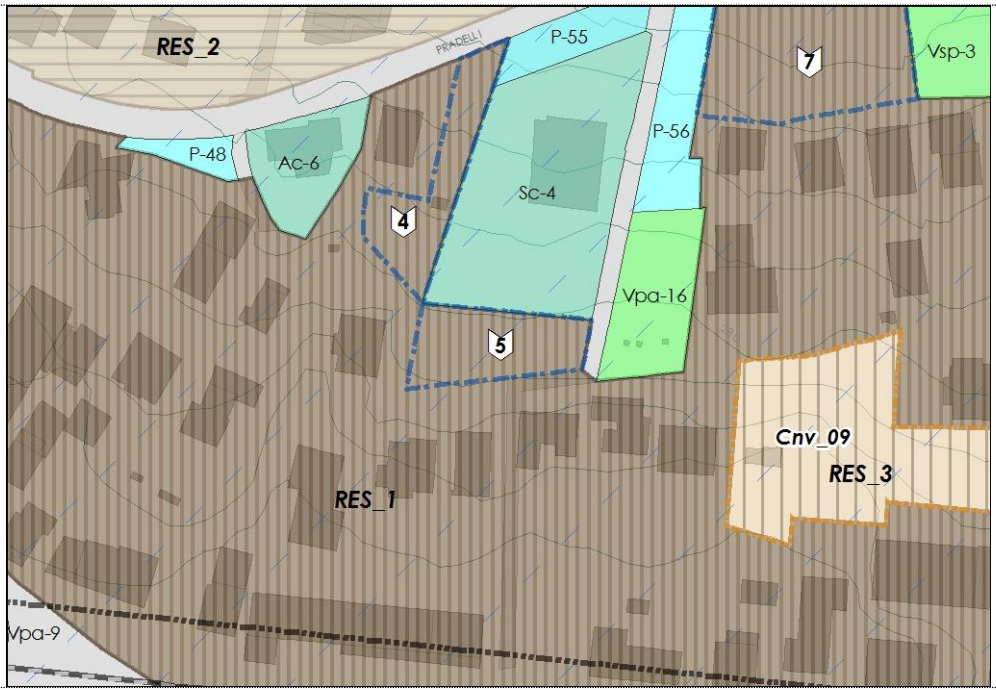
Di seguito si riportano le schede dei permessi di costruire convenzionati come definiti al punto 3.2.2. - Permesso di costruire condizionato (CND)

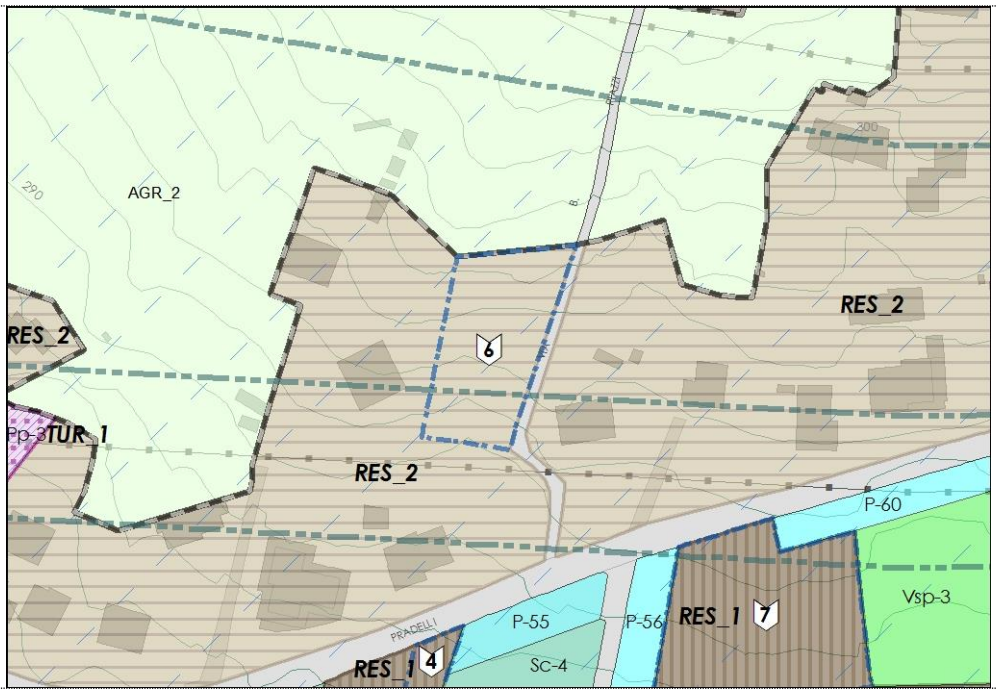
CND 01 **Via della Mimosa** **Località Foppa** **Area 1077 mq**	
Condizione	Cessione aree per allargamento della via Garibaldi e monetizzazioni per la realizzazione del parcheggio interrato nel giardino dell'ex-scuola materna di Regoledo.

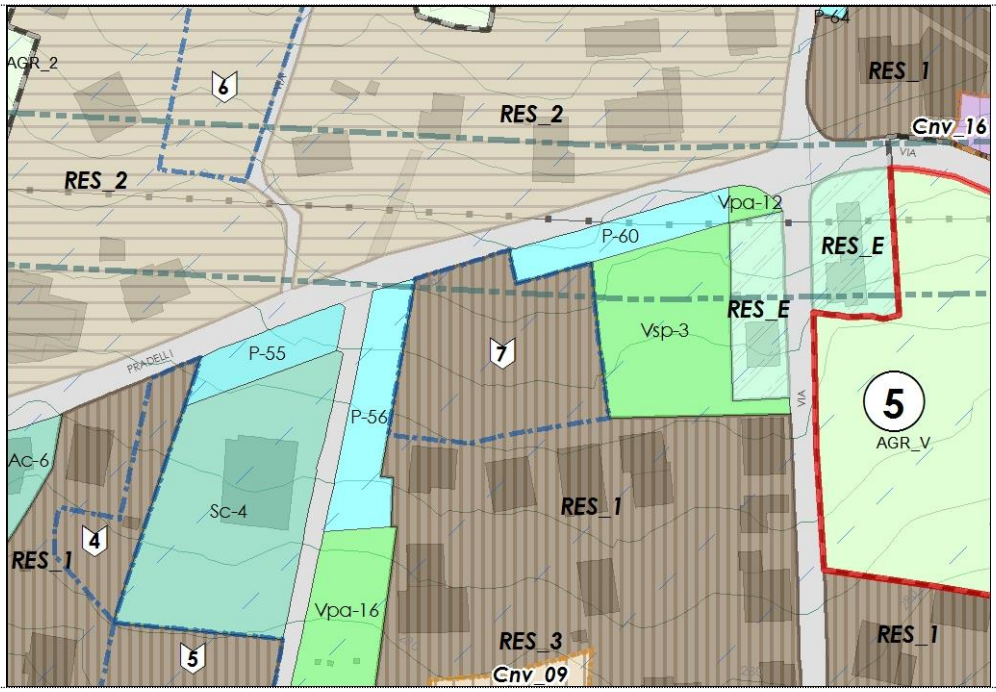
CND 02 **Via Poncetta** **Località Foppa** **Area 492 mq**	
Condizione	Allargamento della sede stradale con piccolo parcheggio e piazzola d'inversione di marcia in via Poncetta

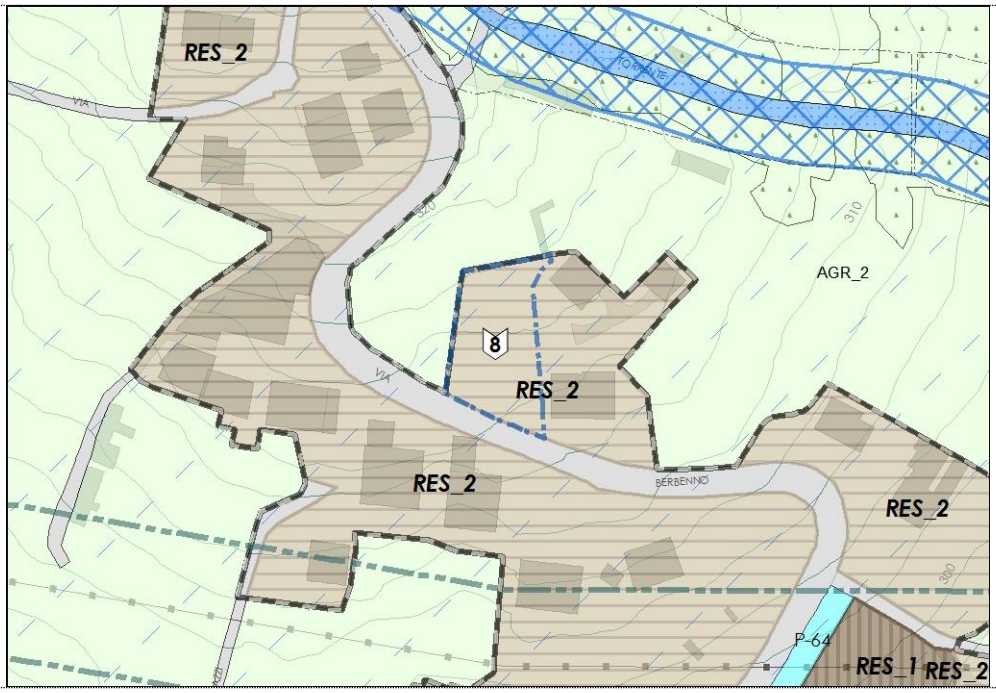
CND 03 **Via Conciliazione** **Località Berbenno** **Area 1886 mq**	
Condizione	Cessione dell'area ricompresa tra il territorio consolidato (RES_1) e l'alveo; l'edificazione andrà concentrata nella porzione a sera (lontano dal torrente) mantenendo alberata la fascia est. Lo skyline della vista dalla Chiesa, dal piazzale del Municipio e dal ponte dovrà essere studiato in maniera unitaria e sottoposto al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

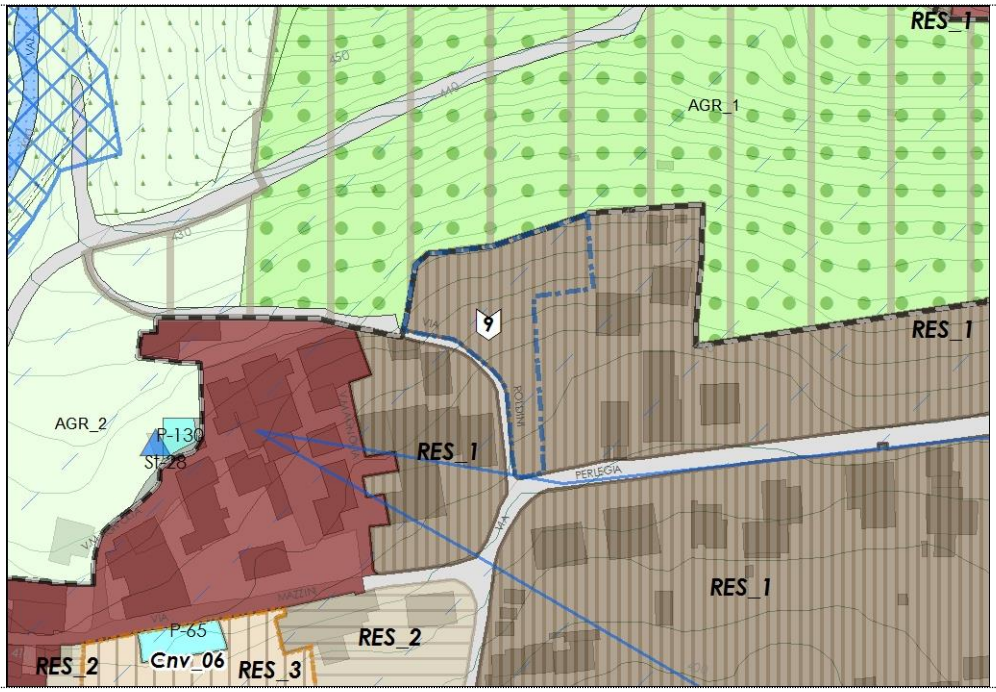
CND 04 **Via Prandelli** **Località San Pietro** **Area 798 mq**	
Condizione	Le cessioni e le monetizzazioni dovranno essere finalizzate al potenziamento degli spazi pertinenziali della scuola materna di San Pietro.

CND 05 **Via Prandelli** **Località San Pietro** **Area 809 mq**	
Condizione	Le cessioni e le monetizzazioni dovranno essere finalizzate al potenziamento degli spazi pertinenziali della scuola materna di San Pietro.

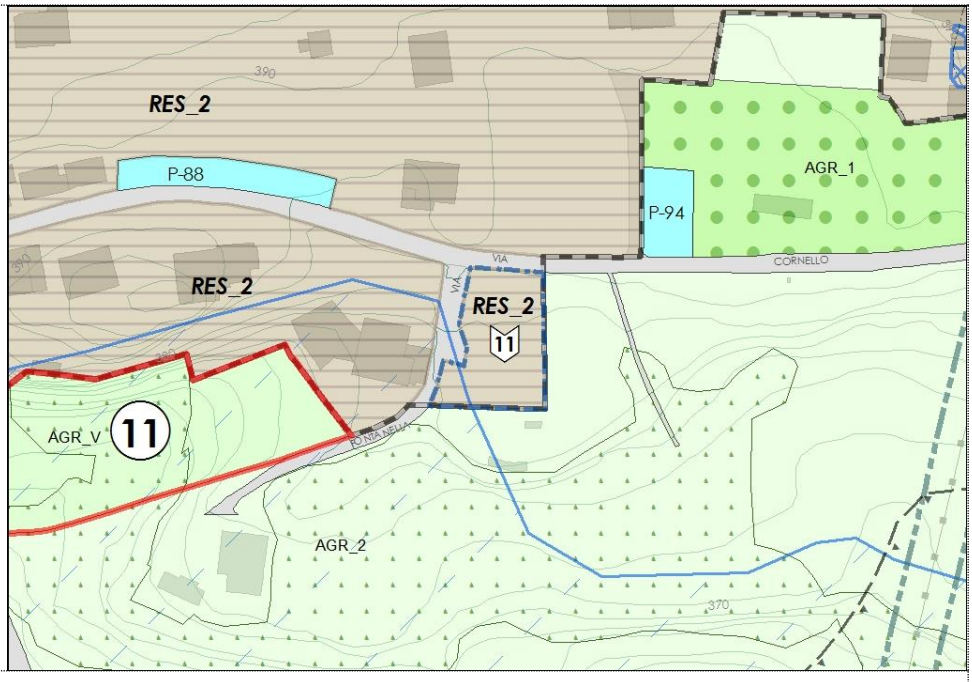
CND 06 **Via Piazzi** **Località San Pietro** **Area 1369 mq**	
Condizione	Interventi di ampliamento e riqualificazione della via Piazzi.

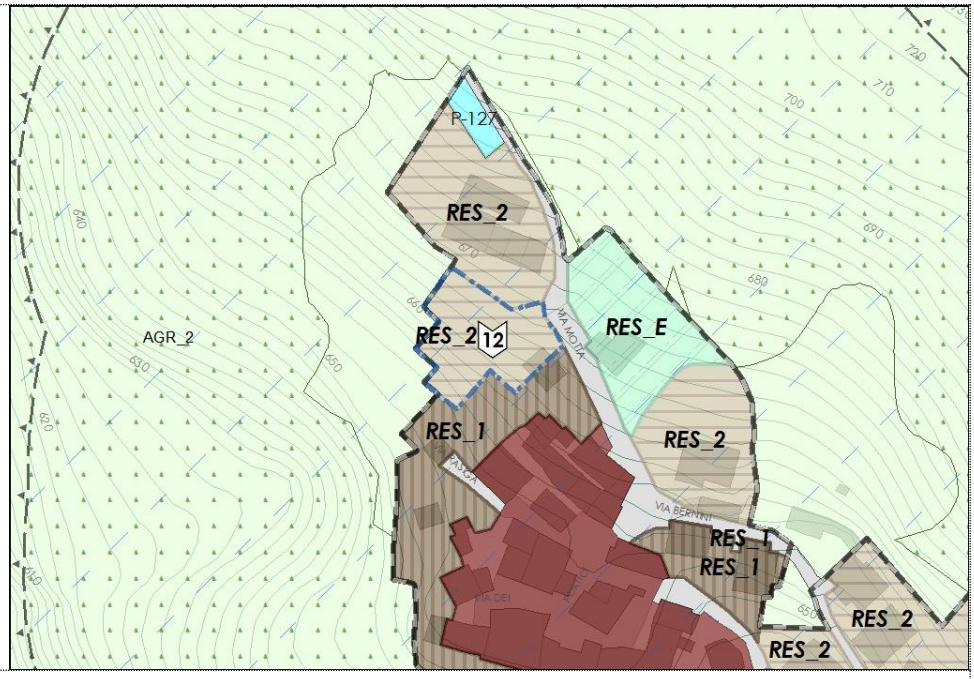
CND 07 **Via Prandelli** **Località San Pietro** **Area 2277 mq**	
Condizione	Le cessioni e le monetizzazioni dovranno essere finalizzate alla realizzazione del posteggio e della pista ciclabile su via Pradelli.

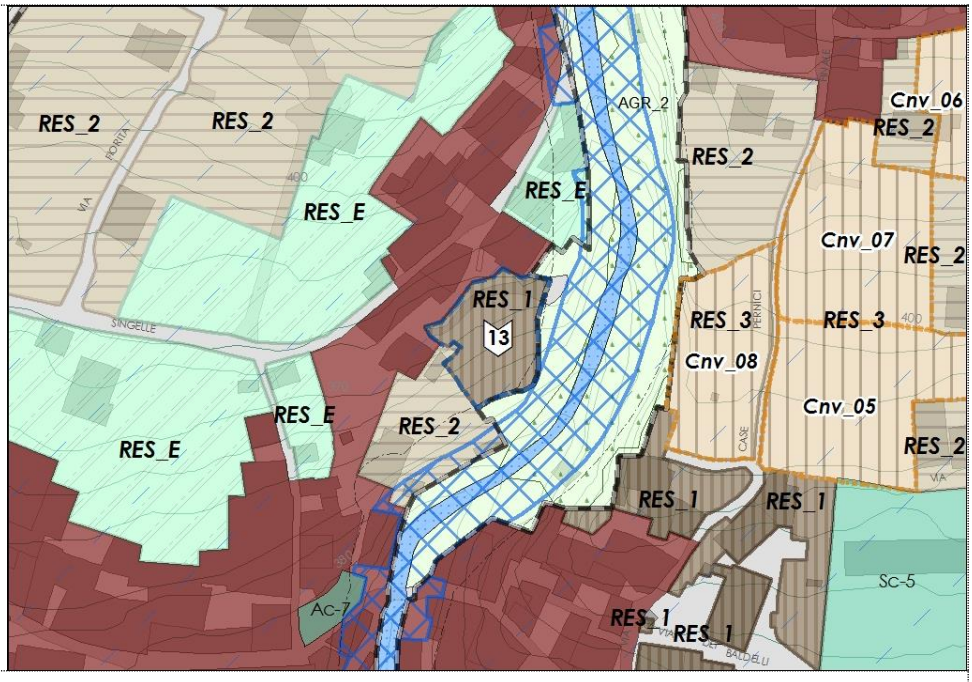
CND 08 **Via Berbenno** **Località San Pietro** **Area 913 mq**	
Condizione	Cessione della fascia necessaria all'allargamento della via Berbenno e alla realizzazione di un percorso pedonale protetto.

CND 09 **Via Roldini** **Località Dusone** **Area 1449 mq**	
Condizione	Le cessioni e le monetizzazioni dovranno essere finalizzate al potenziamento della via Roldini nel rispetto della sua valenza paesaggistica di strada rurale (risch).

CND 10 **Via Piana** **Località Dusone** **Area 542 mq**	
Condizione	Cessione fascia per l'allargamento della sezione stradale; le urbanizzazioni primarie, tra cui la rete fognante, saranno a totale carico del proprietario. Il progetto dovrà avere altezze contenute e risultare poco impattante nella percezione da valle. La Commissione per il Paesaggio sarà tenuta ad esprimersi in maniera vincolante su questo aspetto.

CND 11 **Via Fontanella** **Località Polaggia** **Area 892 mq**	
Condizione	Riqualificazione del collegamento pedonale di via Fontanella.

CND 12 **Via Motta** **Località Monastero** **Area 844 mq**	
Condizione	La quota della copertura dell'edificio in progetto dovrà risultare inferiore al piano di campagna dell'edificio a monte e l'inserimento paesaggistico del manufatto dovrà essere sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio; è prevista la cessione di una parte d'area per parcheggi pubblici da localizzare e quantificare in sede di rilascio del permesso di costruire.

CND 13 **Via Singelle** **Località Berbenno** **Area 763 mq**	
Condizione	Il lotto si collocha in uno degli scorci più suggestivi del centro storico cittadino, per cui il rilascio del permesso di costruire dovrà essere condizionato al parere favorevole della commissione per il paesaggio che si esprimerà sulla scorta di simulazioni fotorealistiche in grado di far cogliere il rapporto tra il progetto ed il delicato contesto.

Articolo 5.5. - (Gli ambiti del territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e direzionale)

CARATTERISTICHE GENERALI

Appartengono a questi ambiti le parti del territorio comunale già trasformato in cui prevalgono gli usi artigianali o industriali produttivi con le relative attività commerciali ed espositive.

DESTINAZIONE D'USO

L'insediamento è finalizzato soprattutto a sostegno, mantenimento o attivazione anche di nuove attività produttive industriali e artigianali per promuovere impiego di mano d'opera e rilanciare le attività produttive del territorio comunale; è tuttavia consentito il mantenimento delle realtà commerciali "no food" fino al limite dimensionale (SMSA).

Negli ambiti produttivi artigianali e/o industriali non sono ammesse:

- nuove destinazioni commerciali "food" o miste.
- destinazioni residenziali che non siano al diretto servizio della conduzione delle aziende;
- stalle e impianti zootecnici
- attività insalubri o inquinanti

La destinazione principale è l'attività produttiva (DPRO)

■ = Destinazione d'uso non ammessa

❑ DRES Residenziale (1)	❑ DCOM-SVC Negozio vicinato
❑ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP	❑ DCOM-SMSA Media distribuzione(2)
❑ DDIR.2 Terziario direzionale	■ DCOM-SMSB Media distribuzione
❑ DDIR.3 Terziario direzionale	■ DCOM-SGV Grande distribuzione
❑ DPRO.1 Produttiva	■ DCOM-SCC Centro Commerciale
❑ DPRO.2 Annonaria	■ DING Distribuzione all'ingrosso
❑ DPRO.3 Artigianale di servizio	■ DCAR Distributori carburante
❑ DSPE.1 Pubblici esercizi	■ DAGR.1 Agricola ordinaria
❑ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo	■ DAGR.2 Agricola zootecnica

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02). L'artigianato di servizio è ammesso subordinatamente all'ottenimento delle autorizzazioni di legge.

(1) Solo per il titolare o personale di custodia

(2) Nuovi insediamenti commerciali della categoria DCOM-SMSA sono ammessi per la sola categoria "no food".

DEPOSITI E PARCHEGGI

La realizzazione di depositi e di parcheggi per mezzi pesanti che spesso si rendono necessari per le aziende, risultano spesso invasivi sotto il profilo paesaggistico e determinano una alterazione del suolo e dell'ambiente, ragione per cui non possono essere realizzati in qualsiasi località e senza autorizzazione. Trattandosi comunque di interventi sottoposti a titolo abilitativo anche se non comportano la realizzazione di volumi.

Tali attrezzature devono essere sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio che dovranno fornire le indicazioni compensative e le eventuali opere di mascheramento quando risultano visibili dagli spazi pubblici o dalle viste (attive o passive) individuate dalla Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"

5.5.1. - Aree PRO_1 - (Miste produttive, commerciali e direzionali esistenti)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO.

Sono ambiti in cui trovano collocazione capannoni e insediamenti per attività produttive diverse (artigianali e industriali) frammiste ad attività commerciali e direzionali con i relativi servizi complementari ed accessori.

FOTO ESEMPIO

OBIETTIVI.

In questo ambito si intende perseguire:

- il riequilibrio dell'ambiente attraverso il miglioramento dell'affaccio verso gli spazi pubblici, la via Europa e soprattutto verso la SS. 38
- il recupero dei vuoti non edificati da destinare a verde o a parcheggio alberato;
- la riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- il reinserimento paesaggistico dei complessi produttivi
- la definizione delle funzioni complementari presenti in tale ambito (terziario, albergo, strutture commerciali ecc.)

MODALITA' DI INTERVENTO.

Gli interventi sono assentiti con titolo abilitativo semplice, salvo gli stralci relativi a casi specifici segnalati sulle tavole del Piano delle Regole, che verranno attuati con modalità perequative (Piano Attuativo o Permesso di costruire Convenzionato)

INDICI

Salvo specificazioni nelle aree stralcio, il titolo abilitativo è subordinato ai seguenti parametri urbanistici:

RCp ..... 0,40 m^2/m^2
RC..... 0,50 m^2/m^2 in caso di concentrazione volumetrica prevista da apposita convenzione
SL..... secondo esigenze nel rispetto comunque degli altri indici di zona del medesimo articolo
HE =HF..... 10,00 m (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)

Superficie minima drenante:

SD ..... ≥ 0,30 SF

Superficie minima a verde:

SV ..... 0,30 SF

ALTEZZE

HE =HF..... 10,00 m (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)

DISTANZE

DC ..... 5,0 m, salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada
DE ..... 10,0 m
DS ..... 5,0 m

Altezze superiori ai 10 metri sono consentite solo sulla base di documentate necessità funzionali o per esigenze imposte da particolari impianti tecnologici.

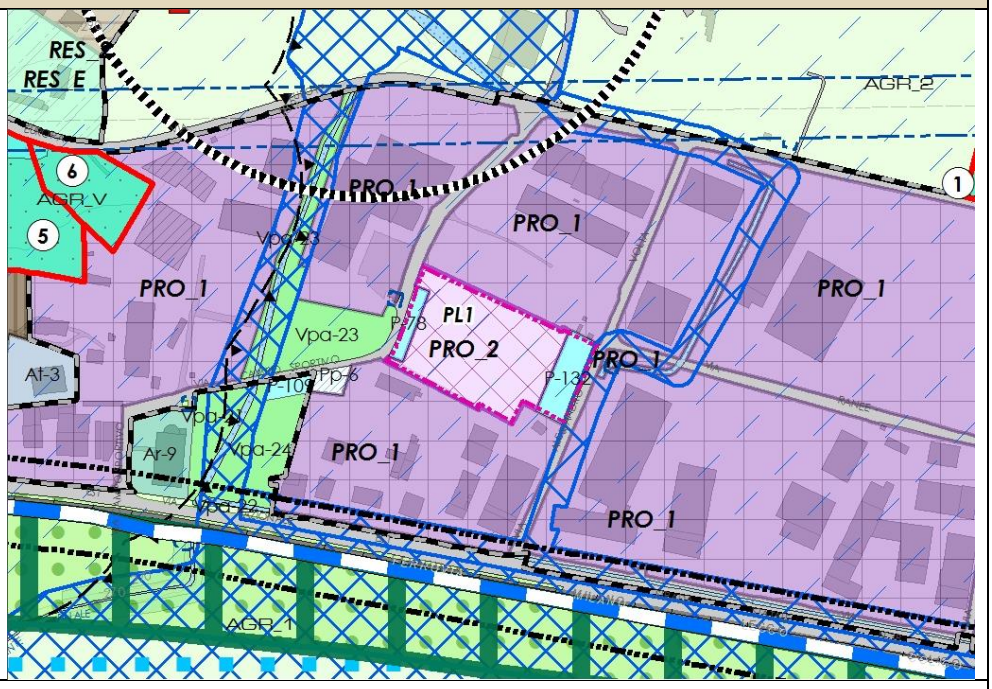
NORME PARTICOLARI:

Interclusa nell'area artigianale PRO_01 si trova l'ambito TUR_01 con l'**Albergo Ristorante Salyut** svolge una funzione di servizio disponendo di attrezzature per conferenze, riunioni, o anche mensa e pubblico esercizio che si prevede di convenzionare con il Comune a favore degli utenti ed operatori dell'area artigianale; come contropartita è previsto l'ampliamento in sopralzo di un piano della struttura attuale.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:	Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")
PRESCRIZIONI SPECIFICHE:	Le aree a verde dovranno essere attrezzate con la messa a dimora di alberature ad alto fusto e formanti cortine continue lungo i lati delle recinzioni visibili da spazi pubblici, soprattutto verso la strada statale. I progetti di intervento dovranno essere corredati da una dettagliata relazione tecnica in merito alla natura delle lavorazioni previste e dei processi tecnologici da adottarsi. In relazione alle effettive destinazioni d'uso di ogni singola parte della SLP, dovranno essere ovviamente riservate (dimostrandone analiticamente la disponibilità, anche in lotti contigui) le superfici da destinare a parcheggio pubblico e privato.
PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE	Gli interventi edilizi non riconducibili alle lettere a, b, c del comma 1, art. 3 del DPR 380/2001 saranno condizionati ad interventi di mitigazione/compensazione paesaggistica in conformità a studi unitari di riqualificazione e armonizzazione degli ambiti produttivi appositamente predisposti dal comune con il coinvolgimento dei soggetti privati. Nelle more della predisposizione di questi studi le compensazioni saranno valutate mediante parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio

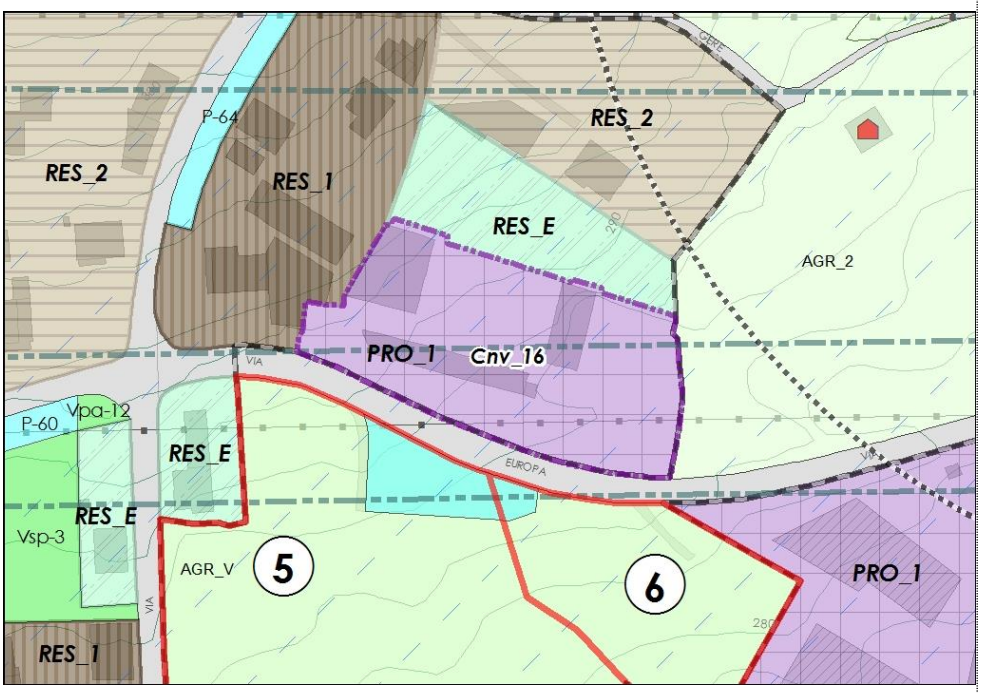
5.5.2. - Piano Attuativo nel consolidato a destinazione artigianale.

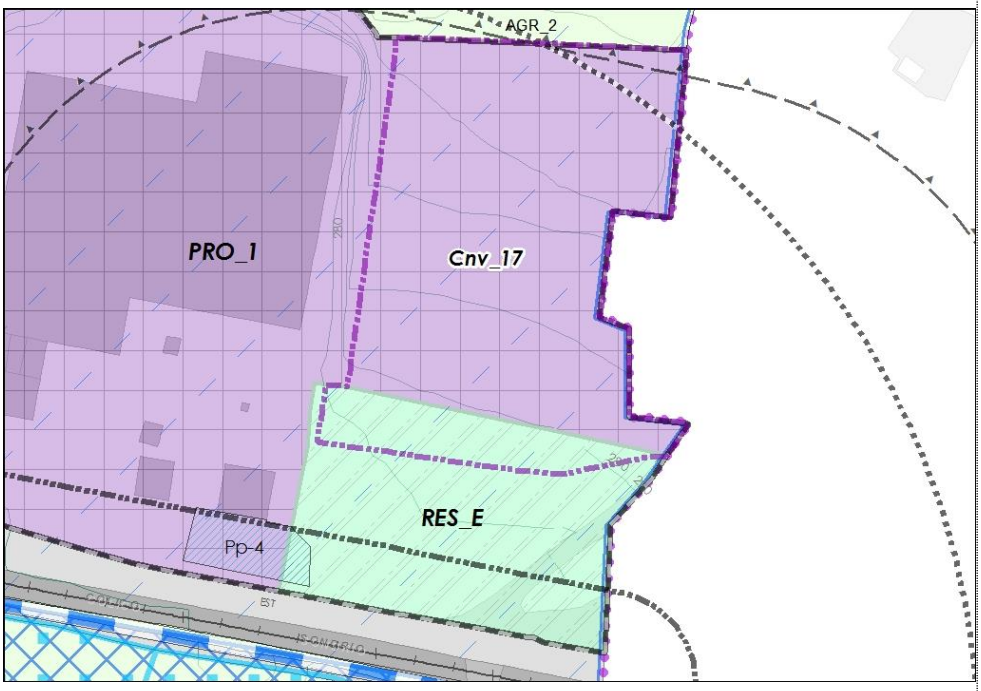
(Cfr. anche Articolo 3.3. - (Piani Attuativi)

PIANO ATTUATIVO	**PL 1**
Via A. Volta **Località Zona Artigianale** **Area 8778 mq** 	
Nota:	Area a standard decaduta all'interno dell'area artigianale.
Cessione minima 20%	Realizzazione di un ampio parcheggio (da destinare in parte ai mezzi pesanti) e di un percorso ciclopedonale sulla via al Campo Sportivo. Realizzare una strada di collegamento tra la via Volta e la via al Campo Sportivo e valutare la realizzazione di un piccolo parcheggio su via Volta.
Indici e distanze	Identiche a quelle previste per l'ambito PRO_1

5.5.3. - Permessi di costruire convenzionati nel territorio consolidato a prevalente destinazione produttiva commerciale e direzionale.

(Cfr. anche 3.2.1. - Permesso di costruire convenzionato (CNV)

CNV 16 **Via Europa** **Località San Pietro** **Area 4.236 mq** 	
Caratteristiche	Il PGT prende atto di una situazione di disordine urbanistico ed inserisce un permesso di costruire convenzionato finalizzato alla riqualificazione paesaggistica del comparto. Per questo il progetto, subordinato al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio, dovrà prevedere mitigazioni paesaggistiche che mitighino l'impatto dei manufatti rispetto alla via Europa ed alle limitrofe destinazioni residenziali. L'eventuale edificazione di nuovi manufatti o il cambio di destinazione d'uso di quelli esistenti dovrà tenere conto della presenza dell'elettrodotto di alta tensione.
Servizi	Realizzazione del marciapiede sulla via Europa.

CNV 17 **Via Nazionale** **Località San Pietro** **Area 12.238 mq** 	
Caratteristiche	Si tratta di un'area funzionale all'ampliamento di un'azienda esistente ma, al contempo, estremamente delicata dal punto di vista paesaggistico ed ambientale in quanto ultimo varco in grado di evitare la saldatura tra la zona artigianale di Berbenno di V. e quella di Postalesio. La collocazione planimetrica dei manufatti e le sistemazioni esterne dovranno essere sottoposte al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio chiamata ad esprimersi, in particolare, sulla sussistenza di un varco percettivo dalla mobilità principale e sulla presenza di una fascia di permeabilità ambientale.
Servizi	Fascia di verde pubblico e/o privato finalizzato a ridurre gli impatti su paesaggio e ambiente delle nuove costruzioni. Le piantumazioni arboree ed arbustive dovranno essere messe a dimora sulla scorta di un progetto che dettagli essenze, numero e dislocazione.

CAPO II – (Il territorio extra urbano riservato all'agricoltura)

In tutti gli ambiti esterni al territorio consolidato sono consentiti gli interventi in attuazione dei provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e la realizzazione di impianti e servizi pubblici e di interesse generale realizzati da Enti all'uopo preposti con le procedure di legge previste per ciascun settore.

Articolo 5.6. - (Ambiti destinati alla produzione agricola)

Le peculiari caratteristiche di naturalità del territorio, le marcate esigenze di tutela della fauna, della flora, dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al contempo le pressioni per un adeguato sviluppo economico hanno determinato l'individuazione di alcune aree di concentrazione volumetrica per le strutture zootecniche.

Sono comunque sempre fatte salve le disposizioni che possono limitare o addirittura precludere, anche per le zone agricole, l'edificabilità:

- riportate al TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica
- ricomprese nel PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE redatte ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, ed il relativo corredo di documentazione e analisi, che costituiscono parte integrante della Normativa del PGT ed in particolare del Piano delle Regole;
- contenute nella Tavola E.01 - "Individuazione delle aree per l'istallazione di impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione" che raccolgono, con intersezioni e sovrapposizioni, i risultati delle indagini ambientali e paesaggistiche condotte sul territorio comunale nel Documento di Piano, a cui fare riferimento prima degli interventi di trasformazione sul territorio comunale.

5.6.1. - Disposizioni di carattere generale

Per la normativa di carattere generale attinente all'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura si fa riferimento al Titolo Terzo della LR 12/2005.

Nelle zone agricole è consentito e favorito l'esercizio delle attività di "produzione agricola" intesa non solo come attività economica avente come fine la produzione di beni economici mediante coltivazione della terra, allevamento di animali e la silvicoltura, ma anche per il ruolo che essa può svolgere nella salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e forestale, dell'equilibrio ecologico e naturale.

Per attività agricole si intendono anche le azioni dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento degli animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità.

La componente agricola costituisce parte del più articolato sistema rurale paesistico ambientale ai sensi della D.G.R. 19/9/2008 n. 8/8059.

Il PGT prevede il censimento, anche di fuori del territorio urbano consolidato, di ciascun edificio e la predisposizione di una scheda in grado di evidenziarne consistenza, caratteristiche tipologiche e destinazioni d'uso.

In attesa di tale studio di dettaglio, le modalità di intervento sui fabbricati esistenti non adibiti ad uso agricolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della l.r. 11.3.2005, n.12.

FOTO ESEMPIO
Agricole di versante

FOTO ESEMPIO
Agricole di fondovalle

Nelle aree agricole non è ammessa la realizzazione di nuove strutture che non siano finalizzate alla conduzione del fondo agricolo, ad eccezione ovviamente delle opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e degli impianti e servizi pubblici e di interesse generale realizzati da Enti all'uopo preposti.

Negli ambiti destinati alla produzione agricola sono pertanto ammessi esclusivamente gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili secondo i disposti di cui alla l.r. 12/2005 art. 59 e successive modifiche e integrazioni.

In particolare sono ammesse:

- le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del codice civile;

- i locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato negli altri casi;
- la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- gli ambienti per la lavorazione dei prodotti aziendali;
- i locali per la conservazione dei prodotti agricoli;
- tutte le strutture necessarie alla conduzione del fondo;

Nelle aree agricole è ammesso solo il titolo abilitativo "Permesso di costruire" che può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al punto 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e deve essere subordinato alle condizioni di cui al punto 2 dello stesso articolato di legge.

Per determinare l'edificabilità di una azienda agricola è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti appartenenti ad ambiti per la produzione agricola, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

La realizzazione di una nuova residenza per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, è consentita solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio aziendale già disponibile.

L'attività agrituristica è consentita nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia.

Il PGT disciplina l'uso, la valorizzazione e la salvaguardia, nel rispetto di quanto stabilito dagli artt.59, 60, 61, 62 e 89 della LR 11.3.2005, n.12, e successive modificazioni ed integrazioni, delle zone agricole; il PTCP della provincia di Sondrio prevede inoltre che, di norma[11], l'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della citata LR12/05, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola possa essere effettuato solo in aree di proprietà (o disponibili a norma di legge) con superficie non inferiore a 5.000 mq, e con origine da aree con dislivello non superiore a +/-150 metri rispetto a quelle da edificare.

Lotto minimo e dislivello massimo possono eventualmente essere ridotti ed ampliati in base alla presentazione ed all'approvazione da parte del comune di uno studio che dimostri le effettive esigenze aziendali.

[11] Lotto minimo e dislivello massimo possono eventualmente essere ridotti ed ampliati in base alla presentazione ed all'approvazione da parte del comune di uno studio che dimostri le effettive esigenze aziendali.

Le strutture zootecniche

Il PGT individua le aree riservate alle attrezzature zootecniche finalizzate sia alla realizzazione di nuove stalle, sia alla ri-localizzazione di quelle attualmente esistenti all'interno degli abitati.

Non è consentita la realizzazione di edifici residenziali o con permanenza di persone ad una distanza inferiore a 100 metri da impianti zootecnici esistenti e/o operativi; fanno eccezione le stalle con un numero limitato di capi (quattro/cinque bovini) che già si trovano nei nuclei di antica formazione in quanto costituiscono elemento consolidato del paesaggio e dell'ambiente alpestre.

Analogamente non è consentito realizzare nuove strutture zootecniche all'interno del "buffer" di 100 metri attorno agli abitati.

Nelle aree destinate all'agricoltura sono pertanto ammessi tutti gli interventi previsti delle disposizioni di carattere generale di cui ai commi precedenti con la precisazione che:

- le stalle con più di 50 capi bovini equivalenti;
- gli allevamenti avicoli e suinicoli;
- tutte le nuove strutture che prevedano concentrazioni di animali che possano creare disturbo alla residenza o alle altre attività umane si possono realizzare **esclusivamente** all'interno degli ambiti allo scopo individuati (Cfr. 5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche).

Strutture zootecniche esistenti

Per quanto attiene alle strutture zootecniche esistenti con numero di capi o caratteristiche eccedenti rispetto a quanto specificate nell'elenco di cui sopra, sono consentiti gli interventi di cui alla sezione 7.2.7. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche.

La realizzazione di una nuova residenza per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, è consentita solo nel caso in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio aziendale già disponibile; infatti nell'azienda agricola, l'abitazione del conduttore è considerata parte integrante delle "attrezzature" finalizzate alla conduzione del fondo agricolo.

L'attività agrituristica è consentita nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia.

Destinazioni, indici e parametri di carattere generale.

Salvo puntualizzazioni specifiche previste dalle norma di ogni singolo ambito, si prescrivono le seguenti disposizioni di carattere generale:

DESTINAZIONE D'USO	**La destinazione principale è quella agricola** ■ = **Destinazione d'uso non ammessa** ❑ DRES Residenziale (1) ■ DCOM-SVC Negozio vicinato

	■ DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP ■ DDIR.2 Terziario direzionale ■ DDIR.3 Terziario direzionale ■ DPRO.1 Produttiva ■ DPRO.2 Annonaria ■ DPRO.3 Artigianale di servizio ■ DSPE.1 Pubblici esercizi ■ DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo ■ DCOM-SMSA Media distribuzione ■ DCOM-SMSB Media distribuzione ■ DCOM-SGV Grande distribuzione ■ DCOM-SCC Centro Commerciale ■ DING Distribuzione all'ingrosso ■ DCAR Distributori carburante ❑ DAGR.1 Agricola ordinaria ❑ DAGR.2 Agricola zootecnica (2) Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02) (1) Per l'abitazione del conduttore (2) Secondo le indicazioni normative Nota: ricettività e commercializzazione dei prodotti aziendali ammessi comunque nel rispetto delle normative di legge vigenti (agriturismo ecc.)

Indici e altezze in relazione alle caratteristiche degli ambiti per l'agricoltura

MODALITA' D'INTERVENTO

Nelle aree agricole gli interventi edilizi, quando compatibili con le caratteristiche ambientali e di salvaguardia del territorio, si attuano con titolo abilitativo semplice.

INDICI

Gli indici di utilizzazione fondiaria per le nuove abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

UF ..... 0,02 m^2/m^2 su terreni a coltura orto–floro-vivaistica specializzata;
UF ..... 0,0033 m^2/m^2 e per un massimo di 165 mq per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
UF ..... 0,01 m^2/m^2 per gli altri terreni agricoli.
AM ..... 2.000,00 m^2
RC ..... 20% max

INDICI

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui sopra sono incrementati del 20% a norma dell'art. 59 punto 4 bis della LR 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

UF ..... 0,024 m^2/m^2 su terreni a coltura orto–floro-vivaistica specializzata;
UF ..... 0,004 m^2/m^2 e per un massimo di 165 mq per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
UF ..... 0,012 m^2/m^2 per gli altri terreni agricoli.

INDICI

Non sono previsti indici di utilizzazione fondiaria per le attrezzature e/o per le infrastrutture produttive necessarie alle aziende agricole, tuttavia l'appezzamento direttamente interessato dalla realizzazione delle costruzioni (abitazioni e strutture) non deve mai superare il rapporto di copertura:

RC ..... 20% max per i versanti
RC ..... 40% max per il fondovalle.

ALTEZZE.

Date le peculiarità del territorio comunale, anche le altezze massime delle costruzioni sono differenziate in relazione alle caratteristiche orografiche e sono stabilite come di seguito specificato, salvo più limitative indicazioni di tipo paesaggistico e ambientale.

Costruzioni di versante:

HE..... 6,50 m
HF..... 5,00 m

Costruzioni di fondovalle:

HE..... 9,50 m
HF..... 7,50 m

Le altezze di cui sopra potranno essere superate solo per la realizzazione di sili o impianti tecnologici particolari e funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, previo parere ambientale vincolante in ordine alle caratteristiche del sito in cui si intendono collocare tali manufatti.

DISTANZE:

Distanze:

DC..... 5,0 m per nuovi edifici;
DE..... 10,0 m per nuovi edifici
DS..... conforme agli arretramenti previsti in relazione alla categoria della strada ed al codice relativo.

Quando tuttavia tali distanze sono riferite a stalle di medie o grosse dimensioni, porcilaie, concimaie e manufatti che possono influire sulle norme di igiene e salubrità dell'ambiente, tali distanze devono essere minimo di 50 ml, salvo diverso parere di ASL ed ARPA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

La "**Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio:** disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"" stabilisce per ciascun areale la classe di sensibilità paesistica a cui si devono rigorosamente attenere tutti gli interventi.

Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo non edificato, le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti.

In caso venga dimostrato che non è possibile ricavare negli edifici esistenti i sufficienti spazi abitativi che servono agli agricoltori per vivere decorosamente, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti e con le medesime caratteristiche.

Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'ASL e degli uffici provinciali competenti.

VINCOLI E FATTIBILITA' GEOLOGICA:

Si rammenta che alcune aree sono assoggettate a vincoli che possono limitare l'edificabilità dei lotti a prescindere dalla destinazione urbanistica, come nel caso dei vincoli connessi con l'assetto idrogeologico del territorio. (Cfr. Tavola R.01 - "Carta dei vincoli")

5.6.2. - Aree AGR_1 – (Aree agricole a valenza sovraccomunale)

CARATTERI PECLIARI DEGLI AMBITI:

Il PGT individua sulla **Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio:** disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" gli ambiti agricoli strategici ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'articolo 15 della l.r. 12/05, ovvero le aree connotate da uno specifico e peculiare rilievo in relazione all'attività agricola, all'estensione e alle caratteristiche agronomiche del territorio, per le quali, in relazione a quanto previsto dall'art. 15, comma 4 della LR. 11.3.2005, n.12, fatti salvi gli insediamenti preesistenti, viene prescritta la permanenza in tali aree dell'uso agricolo.

Tale individuazione si riferisce prevalentemente alle aree agricole di fondovalle, ai coltivi di versante ed in particolare ai terrazzamenti vitati.

Molte di queste aree sono pertanto assoggettate alle cautele riportate sia nella Tavola R.01 - "Carta dei vincoli" sia alle tavole di tutela paesaggistico ambientale (Cfr. Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio")

In queste aree non è ammessa la realizzazione di strutture zootecniche intensive.

5.6.3. - Ambiti AGR_2 – Aree agricole ordinarie

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	Tutte le aree che non rientrano tra quelle individuate dal PTCP come "agricole strategiche", possono essere direttamente gestite dal comune e comprendono prati, pascoli, boschi e maggenghi; sottostanno anch'esse alle disposizioni di cui alla sezione **5.6.1. - Disposizioni di carattere** generale. La frequente presenza in questi vasti ambiti di elevato **pregio ambientale e paesaggistico** comporta ovviamente anche il rigoroso rispetto delle normative di cui al TITOLO 4. - Disposizioni di tutela paesaggistica. **Aree agricole boscate** Sono particolari aree agricole perché presidiate in prevalenza dal bosco permanente; possono ospitare strutture specializzate nella coltivazione e lavorazione del legno, ma anche aziende che sfruttano le radure pascolive o i pascoli permanenti interclusi nelle aree boscate. Va osservato che il bosco attualmente è in notevole espansione, per cui il perimetro riportato sulle tavole del PGT ha valore approssimativo, e deve essere documentato, in caso di intervento, con rilievi e fotografie relative alla consistenza reale.
DESTINAZIONI D'USO	In queste aree sono ammessi solo gli interventi necessari per la conduzione dei fondi agricoli oppure per la salvaguardia del territorio e per la realizzazione di impianti, servizi pubblici ed opere di interesse generale progettate dagli Enti all'uopo preposti con modalità d'intervento previste per ciascuno specifico settore, nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle disposizioni di cui al Titolo 4 - disposizioni di tutela paesaggistica. Si rammenta che in queste aree non è ammessa la realizzazione di strutture zootecniche con più di 50 capi bovini o equivalenti. Per gli edifici a destinazione agricola già esistenti, purché alla data di adozione del PGT l'azienda disponga sia del lotto minimo, sia di terreni agricoli in quantità sufficiente per sostenere l'azienda stessa (Cfr. indici ambiti agricoli), può essere consentito ancora un aumento del 10% della SLP fino ad un massimo di 200 mq, salvo impedimento di natura paesaggistico ambientale. Per le aziende con strutture a destinazione zootecnica già esistenti, che alla data di adozione del PGT dispongano sia del lotto minimo richiesto, sia dei terreni agricoli in quantità sufficiente al sostentamento dell'azienda stessa (Cfr. indici e parametri degli ambiti agricoli), può essere consentito l'aumento del 10% della SLP fino ad un incremento massimo di 100 mq, fatti salvi comunque eventuali impedimenti più ristrettivi di natura paesaggistico ambientale attinenti all'ambito interessato e previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
OBIETTIVI	Consentire lo svolgimento della coltivazione dei fondi nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente, sfruttando le strutture preesistenti e limitando allo stretto necessario la realizzazione di nuove costruzioni.

5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche

DESTINAZIONE SPECIFICA	La realizzazione di nuove stalle per allevamenti nelle aree agricole ordinarie o strategiche crea in genere problemi di ordine ambientale e paesaggistico, per cui si sono individuate aree specifiche, in ambiti defilati rispetto all'urbanizzato, nelle quali sia possibile realizzare anche nuove strutture consone ai fabbisogni degli allevatori senza particolari restrizioni per le attrezzature necessarie, disagi per gli altri e problemi di impatto ambientale rilevanti e soprattutto ritenute ambientalmente e paesaggisticamente idonee.
DESTINAZIONI	In queste zone non sono ammesse la residenza e le destinazioni ad essa generalmente connesse (commerciali, direzionali, ricettive ecc.), in quanto si prevedono concentrazioni di stalle e di ambienti poco compatibili con tali destinazioni. A giudizio dell'ASL possono tuttavia essere previsti ambienti idonei per la conservazione e vendita diretta dei prodotti caseari dell'azienda. Negli alpeggi naturalmente, pur non essendo individuati come AGR_Z, non sono previsti limiti alla capienza delle strutture zootecniche, non va tuttavia dimenticato che, a prescindere dalla classificazione di ciascun ambito, tutti gli interventi devono risultare conformi anche alle disposizioni idrogeologiche e paesaggistico ambientali.

LOTTO MINIMO	Fermi restando gli indici di legge per le aree agricole, il piano si attua per semplice intervento edilizio diretto, disponendo di un lotto unitario su cui realizzare un rapporto di copertura fino ad un massimo del 10% (Rapporto di copertura RC= 0,10 mq/mq). Lotto unitario minimo per l'ambito AGR_Z per aree zootecniche intensive: ***AM.....5.000,00 m2*** come stabilito dal PTCP e dalle disposizioni di carattere generale.
ALTEZZE.	***HF..... adeguato alle attività*** ***HE..... adeguato alle attività con un massimo di 10,00 metri.***
DISTANZE	*Distanze:* ***DC..... 10,0 m per nuovi edifici;*** ***DE..... 10,0 m per nuovi edifici*** ***DS..... 10,00 metri, salvo valori maggiori stabiliti dalle tavole del PGT e dalle normative di cui al D.I 1404/68.*** Nuovi edifici destinati al ricovero e all'allevamento degli animali (esclusi gli allevamenti di bassa corte per uso familiare ed esclusi gli ambienti per la mungitura o adibiti a sala medicina veterinaria) dovranno comunque distare almeno **m 100,0** dalle zone residenziali e dalle aree per servizi di base in cui sia prevista permanenza di persone salvo diverso parere di ASL ed ARPA (Cfr anche TITOLO 8. - DISPOSIZIONI SEGNALATE DA ARPA e ASL).
SCARICHI	Scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione sono vietati, salvo diverso avviso dell'Ufficiale Sanitario, che dovrà esprimersi su ogni singolo impianto, tenuto conto del parere dell'ASL e degli uffici provinciali competenti.

5.6.5. - Aree AGR_V – (Aree agricole di potenziale trasformazione)

Il Piano delle Regole, in conformità a quanto previsto al comma 4.b) dell'art. 10 della LR 12/2005, disciplina le aree agricole che, per motivi diversi, non sono edificabili.

Rientrano in questa fattispecie anche le aree agricole indicate dal Documento di Piano come ATR, ovvero ambiti di potenziale trasformazione, in quanto mantengono le "status" di inedificabilità fino a quando non sia stato approvato in via definitiva il Piano Attuativo, quindi sottoscritta la convenzione, registrate le cessioni.

Occorre evidenziare che alcuni ambiti ATR contengono aree che, in coerenza con la carta del paesaggio (Cfr. Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"), restano inedificabili, anche se concorrono alla determinazione della edificabilità del Piano Attuativo, come specificato nel Documento di Piano.

Le aree incluse negli ATR comunque non possono contribuire all'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12.

Infatti, a differenza delle altre aree agricole, quelle individuate dal Documento di Piano per fini di "potenziale trasformazione" fino alla scadenza (cinque anni) del Documento di Piano non sono computabili per la realizzazione delle strutture agricole; lo diventeranno semmai successivamente, ma solo nel caso in cui l'ATR non sia andato a buon fine.

5.6.6. - AGR_T - Edifici in zona agricola non adibiti alla conduzione del fondo

L'art. 10, comma 4 della LR 12/2005 prescrive l'individuazione degli edifici esistenti, non più adibiti agli usi agricoli, che si trovano nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica (Cfr. Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree").

Sul territorio riservato alla produzione agricola il PGT ha puntualmente individuato gli edifici che hanno già mutato destinazione d'uso o che comunque non fanno più parte del sistema agricolo produttivo.

L'individuazione è stata eseguita a partire dalle destinazioni d'uso delle banche dati catastali, che potrebbero presentare lacune o imprecisioni; è, pertanto, facoltà dell'ufficio tecnico riconoscere le caratteristiche di "edificio residenziale in zona agricola" sulla scorta di documentazione asseverata dal proprietario e dal progettista.

Gli edifici individuati sulla tavola R.02 sono così suddivisi:

- Edifici con destinazione residenziale
- Edificio residenziale convenzione Sciupada
- Edificio residenziale convenzione Magnolia
- Edifici a destiunazione residenziale stagionale
- Edifici con destinazione commerciale
- Edifici con destinazione produttiva

La prima di queste categorie comprende molti edifici che, in seguito a dismissione dell'attività agricola, sono stati adattati o recuperati alla destinazione residenziale estiva (caso in genere delle baite sparse) e, a volte, anche a stabile dimora, soprattutto quando l'edificio risulta facilmente accessibile con mezzi meccanici.

Premesso che nell'azienda agricola l'abitazione del conduttore è considerata più che "residenza", parte funzionale delle "attrezzature" strettamente connesse alla conduzione del fondo agricolo, è pur vero che anche le strutture esistenti non più connesse con l'attività agricola non devono andare perdute, tanto più che spesso si tratta di costruzioni con interessanti caratteri tipologici.

La casistica molteplice di tipologie e destinazioni d'uso che si presenta nelle aree agricole, dovuta anche a situazioni storiche diverse, alle risultanze di condoni o di sanatorie intervenute nel tempo, per tutti gli edifici che risultano censiti al catasto urbano ed in regolare posizione amministrativa è consentito effettuare tutti gli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della l.r. 11.3.2005, n.12, purché nel rispetto delle indicazioni delle citate RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi".

In generale tutti gli edifici rurali sparsi sul territorio che non fanno più parte di un'azienda agricola per dismissione dell'attività, possono essere recuperati anche alla destinazione residenziale o agrituristica (Cfr. n.3/1992 "Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione

del territorio rurale") nel rispetto dell'art. Articolo 3.8. - (Modifica delle destinazioni d'uso) e purché l'intervento proposto sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio originario, secondo le disposizioni contenute nell'elaborato RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi".

Infatti alcuni edifici, pur non essendo più connessi ad una attività agricola, hanno caratteri tipologici interessanti e non devono andare perduti, bensì recuperati anche ad altro uso (turistico residenziale, agrituristico), ma senza alterarne le caratteristiche tipologiche di pregio.

Il PGT ha previsto il censimento, anche al di fuori del territorio urbano consolidato, di ciascun edificio predisponendo una scheda in grado di evidenziarne consistenza e destinazioni d'uso.

Le modalità di intervento sui fabbricati esistenti non adibiti ad uso agricolo prevedono esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 comma 1 lettere a) b) c) d) della LR 11.3.2005, n.12, purché nel rispetto delle indicazioni delle citate RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi"RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi".

Nelle more della predisposizione dello studio di cui sopra, sono consentiti, a giudizio insindacabile della commissione per il paesaggio, i seguenti interventi:

- per i manufatti posti sino alla quota di 700 m s.l.m., incrementi in interrato del 20% della SLP e fuori terra del 15% di SLP e altezza edificio;
- per i manufatti posti sopra la quota di 700 m s.l.m., incrementi in interrato del 20% della SLP e fuori terra del 10% di SLP e di altezza edificio;

In ogni caso tutte le strutture che prevedano concentrazioni di animali che, a giudizio dell'ASL, possano creare disturbo alla residenza o alle altre attività umane si possono realizzare **esclusivamente** all'interno degli ambiti allo scopo individuati per 5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche sulla "Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree"" del Piano delle Regole.

Premesso che tutti gli edifici contrassegnati come sopra, che si trovano in aree esterne al tessuto urbano consolidato possono essere recuperati solo con il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che è tenuta ad esprimersi sugli aspetti architettonici, sull'impatto della costruzione nel conteso territoriale e, qualora sia richiesto il cambio della destinazione d'uso (Cfr. Articolo 3.8. - (Modifica delle destinazioni d'uso), dovrà essere verificata la compatibilità di tale variante anche con il contesto ambientale, il sistema della mobilità, la dotazione di urbanizzazioni primarie.

Destinazione d'uso edificio	Incremento massimo
Residenza stabile	15% SLP
Residenza stagionale	10% SLP
Fabbricato produttivo	20% SC
Strutture commerciali (quando compatibili con le disposizioni di cui TITOLO 6. -	20% SC

(Disposizioni per il commercio e per le attività equiparate)	

Convenzioni speciali

- Edificio residenziale convenzione Sciupada (incremento del 40%); contropartite e monetizzazioni andranno trovate nell'ambito delle aree individuate dal PdS
- Intervento di via Magnolia: cessione dell'area per allargamento stradale e realizzazione del parcheggio con possibilità di recupero all'interno del mappale di proprietà in ambito agricolo.

CAPO III – Infrastrutture e servizi

Articolo 5.7. - (Ambiti delle infrastrutture per la mobilità)

Le infrastrutture per la mobilità, ovvero tutte le sedi stradali con le relative pertinenze e le sedi ferroviarie, comprensive di scali, stazioni, depositi, binari in esercizio o dismessi, si appoggiano su aree che nel loro insieme costituiscono l'ambito delle infrastrutture per la mobilità; le aree incluse negli ambiti delle infrastrutture stradali e ferroviarie, quando riconducibili al demanio pubblico o già indennizzate ai proprietari, sono prive di diritti edificatori.

La "**Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle** aree"" del Piano delle Regole riporta sia le infrastrutture per la mobilità esistenti sia quelle di progetto, queste ultime con valore indicativo fino alla approvazione del progetto esecutivo delle opere.

In fase di progettazione i tracciati stradali e ferroviari potranno subire modificazioni senza dover procedere a Varianti del Piano delle Regole, purché tali cambiamenti di percorso:

- non pregiudichino possibilità edificatorie preventivamente definite dal Piano delle Regole;
- ricadono in aree già individuate per servizi di base;
- siano inclusi nelle fasce di rispetto della distanza di edificazione dai cigli stradali o dai binari nel caso di linee ferroviarie.

Per quanto attiene alla classificazione della rete viaria si rinvia ai contenuti del **Piano dei Servizi**.

Articolo 5.8. - (Aree per servizi pubblici e di interesse generale; aree riservate agli impianti tecnologici.)

Le caratteristiche delle aree destinate ai servizi pubblici e di interesse generale, siano esse interne o esterne al tessuto urbano consolidato, sono definite nel **Piano dei Servizi**.

Esistenti, programmate o di nuova previsione, tali aree costituiscono il supporto per l'insieme dei servizi di base la cui disciplina edificatoria e d'uso sono stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi; lo stesso vale per le aree riservate agli impianti tecnologici.

CAPO IV – (Aree non soggette a trasformazione urbanistica)

Articolo 5.9. - (Aree non soggette a trasformazione)

CARATTERI PECULIARI DELL'AMBITO	La **Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle** aree"" del Piano delle Regole individua le parti del territorio esterne al tessuto urbano consolidato le aree destinate all'agricoltura che risultano sottratte a forme di utilizzazione urbanistica che possano significativamente scostarsi rispetto allo stato di fatto. Si tratta infatti di ambiti che, allo stato di fatto, oggettivamente, non si prestano a modifiche a causa delle gravi limitazioni connesse con aspetti idrogeologici, di salubrità pubblica (es. discariche) o di tutela ambientale. Comprende soprattutto le testate di valle, i paesaggi sommitali, aree residuali del territorio comunale non edificabili perché franose, ghiaiose, intercluse al sistema della viabilità o con difficoltà d'accesso per cui risultano estranee anche al sistema agricolo produttivo. Comprende anche aree sommitali, moreniche e glacializzate. Cfr. anche nota[12]
DESTINAZIONI D'USO	In questi ambiti sono ammessi solo interventi di sistemazione di sentieri, di mulattiere, percorsi equestri o per mountain-bike, delle vie alpinistiche attrezzate, oltre che la posa di bivacchi e la sistemazione di rifugi alpini e di stalle d'alpeggio in conformità con le indicazione del PTCP. Interventi per servizi pubblici sono ammessi solo dopo attenta valutazione di possibili alternative, prevedendo, in tal caso, eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali. Sono eccezionalmente consentiti gli impianti di risalita per la pratica dello sci all'interno dell'aree sciistiche definite dal PTCP.
OBIETTIVI	Mantenere l'elevata qualità ambientale dei siti, provvedendo ad adeguate compensazioni per i modesti interventi che si rendessero necessari perché la non trasformabilità urbanistica non deve significare assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

5.9.1. - Aree non funzionali alla produzione agricola

Sono in particolare quelle aree all'esterno del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole di fatto sottratte ad ogni utilizzazione urbanistica significativa, quali le aree in quota al di sopra degli alpeggi (cime e crinali, deserto nivale, aree moreniche e pietraie) oppure le frane ed i dissesti idrogeologici che si manifestano anche a differenti quote.

Costruzioni in aree non soggette a trasformazione urbanistica

In queste aree, fatti salvi gli interventi necessari di valorizzazione ambientale, paesaggistica e per la ristrutturazione degli edifici esistenti, non sono ammesse nuove costruzioni; anche la realizzazione di nuovi bivacchi o rifugi è ammessa con il contestuale recupero di edifici o strutture già esistenti (Cfr. art. 67 del PTCP).

[12] Il documento approvato con D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 attinente alle "Modalità per la pianificazione comunale, in attuazione dell'art. 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 annovera (Cfr. linea e la sezione 4.3.4 "Aree non soggette a trasformazione urbanistica") le aree non soggette a trasformazione urbanistica come "*di scarso valore paesaggistico*"; è opportuno sottolineare che nel territorio comunale tali aree sono invece generalmente di elevatissima valenza paesaggistica (Cfr. Tavola R03 "carata del paesaggio"

5.9.2. - Aree idriche

Comprende le aree in cui fisicamente scorrono le acque di fiumi e torrenti e che sono di "non trasformazione" per evidenti motivi; ciò non significa che non possano essere realizzate briglie ed opere di regimazione idraulica in conformità alle precise disposizioni di legge in materia e con particolare attenzione ai dispositivi di ingegneria naturalistica (Cfr. DGR 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dell'allegato "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica").

5.9.3. - Alvei ed aree ripariali

La Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale" individua anche tutte le aree golenali o di naturale "appartenenza" dei corsi d'acqua, anche se non occupate con continuità dagli stessi.

Anche in queste aree non sono consentite nuove costruzioni che non siano funzionali alla difesa e/o regimazione idraulica.

TITOLO 6. - (Disposizioni per il commercio e per le attività equiparate)

Articolo 6.1. - (Richiamo al Programma Triennale della Regione)

I nuovi insediamenti o gli interventi di modifica relativi alle attività commerciali nel comune di Berbenno dovranno avvenire:

- nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente e dalle relative modalità applicative
- nel rispetto dei criteri di massima sostenibilità ambientale
- con particolare attenzione alla minimizzazione del consumo di suolo
- con localizzazione nelle aree meglio servite dalla rete viaria e dal trasporto pubblico

Per quanto non specificamente riportato nel presente Titolo, si fa riferimento alle normative di legge generali ed ai regolamenti regionali per le attività commerciali, di pubblico esercizio o ad esse equiparate.

Articolo 6.2. - (Rapporti con gli ambiti del territorio comunale)

Le presenti norme riportano le indicazioni relative alla disponibilità e/o possibilità di realizzazione o di potenziamento delle strutture commerciali negli ambiti individuati dal Piano delle Regole, secondo le disposizioni del presente articolo.

Gli esercizi SVC (alimentari e non) sono sempre ammessi salvo nei casi in cui ciò sia esplicitamente non consentito dalle norme di ogni singolo ambito.

Di seguito si riporta la tabella relativa alle destinazioni commerciali (Cfr. RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti); si precisa che nel comune di Berbenno di Valtellina non è consentita la realizzazione di tutte le categorie commerciali, che comunque, per completezza, vengono di seguito elencate.

Ammesse sul territorio comunale

- SVC (= superfici di vendita di vicinato), ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita inferiore o uguale a mq 150; per gli esercizi di vicinato esistenti

alla data di entrata in vigore del PGT è eccezionalmente ammesso un ampliamento una tantum sino ad un massimo di 50 mq oltre al limite imposto per la categoria;

- SMSA (= medie superfici di vendita di primo livello), aventi superficie di vendita compresa tra i 151 ed i 500 mq (nuove strutture commerciali di questa categoria sono ammesse solo per il "no food", mediante concessione convenzionata e con puntuale verifica degli incrementi di traffico indotti);

Non ammesse sul territorio comunale:

MSB (= medie superfici di vendita di secondo livello, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita compresa tra i 501 ed i 1.500[13], articolate anche in centri commerciali;

SGV (= grandi strutture di vendita) grandi superfici di vendita, ovvero gli esercizi commerciali con superficie commerciale di vendita superiore ai 1500 mq., articolate anche in Centri Commerciali

SCC (= Centri commerciali) quando si accorpano gruppi di due o più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio che vengono gestiti unitariamente.

Per quanto attiene a disposizioni specifiche e puntuali (o alle definizioni relative agli elementi di programmazione commerciale), si rinvia al **Regolamento di attuazione** della Legge regionale 23 luglio 1999 n° 14 e successive modificazioni e integrazioni.

Il TITOLO 5. - Disciplina d'uso del territorio comunale riporta per ciascun ambito del territorio comunale la matrice delle destinazioni d'uso, tra cui anche quelle commerciali.

Articolo 6.3. - (Nuovi esercizi)

Tutti gli interventi relativi alle nuove superfici di vendita o all'ampliamento di quelle esistenti devono essere conformi, oltre che alle specifiche norme di ciascun ambito in cui si trovano, anche alle prescrizioni del Regolamento di attuazione della legge regionale 23 luglio 1999.

Negli ambiti agricoli o di salvaguardia ambientale sono consentite esclusivamente strutture commerciali **legate all'agriturismo**, purché realizzate esclusivamente con il recupero di strutture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici rurali (no a vetrine, grandi aperture, serrande ecc.).

[13] Nota: l'art. 64 delle NtA del PTCP prevede la riduzione dei 1500 mq, massimo di legge per le Medie Superfici di Vendita a mq 800.

Articolo 6.4. - (Parcheggi pertinenziali relativi agli usi commerciali)

I parcheggi privati di pertinenza degli insediamenti commerciali possono essere realizzati all'aperto o all'interno di strutture e ciascuno di essi deve essere riservato alla sosta dei veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale (di cui costituiscono la pertinenza) ed a disposizione di tutti gli utenti della struttura commerciale nelle ore di funzionamento.

E' in ogni caso opportuno assicurare il reperimento in loco anche di una quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico, oltre a quello pertinenziale, in relazione alle specifiche necessità dell'area anche durante i periodi di non funzionamento o chiusura dell'esercizio commerciale.

Gli stessi parcheggi pertinenziali al servizio delle strutture di vendita possono del resto essere asserviti, almeno in parte, ad uso pubblico mediante specifica convenzione e quindi concorrere al soddisfacimento delle esigenze anche di altri servizi al fine di integrare carenze in particolari situazioni della giornata.

La localizzazione dei parcheggi pertinenziali deve essere assicurata, di norma, all'interno delle aree o degli immobili di intervento, tuttavia negli ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, purché in casi di comprovata necessità, essi possono essere recuperati anche in aree o in edifici non contigui allo spazio commerciale, purché le stesse siano raggiungibili mediante un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 100 metri.

Le aree da riservare a servizi per le attività commerciali sono al 100% relative alle categorie SMSA (ed SMSB) di cui almeno il 50% deve essere riservato a parcheggio, naturalmente funzionante e perfettamente accessibile nelle ore di apertura dell'attività commerciale; analogamente le attività SVC che subissero mutamento di destinazione d'uso divenendo strutture commerciali diverse, dovranno assicurare il reperimento in loco della stessa quota di aree per i servizi.

Invece il passaggio dalla destinazione residenziale a quella commerciale di vicinato non comporta incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Per le attività commerciali non è mai consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio.

Articolo 6.5. - (Rapporti con il sistema della viabilità)

Gli accessi di entrata ed uscita dalle medie superfici di vendita dovranno essere concepiti in modo da non creare intralcio sulla fluidità del traffico ordinario sulla viabilità esistente; la

realizzazione di infrastrutture efficaci, è una delle condizioni indispensabili per conseguire l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale o l'ampliamento di uno esistente.
Anche nel caso di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita di grado superiore alla unità di Vicinato SCV, si dovrà garantire l'accessibilità fluida e senza pericoli da e per i parcheggi di tali insediamenti in modo che non si verifichino situazioni di pericolosità o di accumulo del traffico veicolare.
Anche in questo caso la realizzazione di apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria costituisce premessa per l'ammissibilità degli insediamenti commerciali.

Articolo 6.6. - (Tutela ambientale)

I nuovi insediamenti commerciali comportano anche l'accurata sistemazione delle aree a margine della viabilità e dei parcheggi da documentare in fase di procedura abilitativa con un progetto che dimostri la messa a dimora di filari di alberi ogni cinque metri lungo le strade e di una pianta almeno ogni quattro posti auto, con distribuzione omogenea sull'intera area destinata a parcheggio.

Articolo 6.7. - (Ambiti di rilevanza storica e ambientale)

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici degli ambiti di rilevanza storica e ambientale solo a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani; la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti deve risultare coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Articolo 6.8. - (Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali)

6.8.1. - Pianificazione attuativa

L'approvazione di un Piano Attuativo in cui siano previste aziende commerciali con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è subordinata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura stessa e quindi al rilascio della autorizzazione amministrativa commerciale.
I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'ART 22, comma 4, del D.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

6.8.2. - Permesso di costruire.

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli articoli 8 e 9 del D.lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

Dichiarazione di inizio attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per le attività commerciali.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA o SCIA, questa deve essere **presentata contestualmente** alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa.

TITOLO 7. - (La carta dei vincoli)

Articolo 7.1. - (Disposizioni generali per gli ambiti sottoposti a vincoli di livello sovraccomunale)

La "**Tavola R.01 - "**Carta dei vincoli"" riporta le perimetrazioni delle zone di rispetto che a vario titolo comportano limitazioni alla edificabilità.

All'interno delle fasce vincolate **non è consentita** la realizzazione di nuove costruzioni che pertanto si dovranno attestare fino al limite esterno della linea perimetrale del vincolo stesso che costituisce pertanto allineamento di Piano.

La potenzialità edificatoria delle zone edificabili che ricadono all'interno di aree di vincolo concorrono comunque alla determinazione della SLP quando la campitura dell'ambito edificabile si estende anche all'interno della fascia sottoposta a vincolo, per cui un lotto appartenente ad una ambito edificabile una parte del quale si trova però all'interno della fascia di vincolo, disporrà di tutta l'edificabilità sottesa dall'intero lotto, ma la costruzione dovrà essere **fisicamente realizzata nella parte del lotto all'esterno della fascia di vincolo**.

Per gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino cambi della destinazione d'uso o incremento della capacità insediativa.

Non sono ammesse inoltre demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, sul sedime in area di vincolo, tuttavia in caso di demolizione viene agevolata la ricostruzione sulla medesima proprietà, purché al di fuori della fascia stessa, con un incremento promozionale della SLP del 10% anche a prescindere dalla SF disponibile.

Articolo 7.2. - (Vincoli legati alla presenza di impianti o infrastrutture)

7.2.1. - Fasce di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli, alla realizzazione dei relativi servizi nonché di percorsi pedonali, piste ciclabili o percorsi per la mobilità lenta.

Nelle fasce di arretramento dell'edificazione lungo le strade non è consentita la realizzazione di edifici o di manufatti edilizi, salvo quanto previsto al punto 7 della Circolare Min. LL.PP n° 5980/70 (Cfr. più avanti "Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi

tecnologici")e dal "Nuovo Codice della Strada" (Cfr. D.lgs. 30/04/92 n° 285 e successive modificazioni).

Per gli edifici già esistenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino cambi della destinazione d'uso o incremento della capacità insediativa.

Non sono ammesse inoltre demolizioni e ricostruzioni, anche parziali, sul sedime in area di vincolo, tuttavia in caso di demolizione viene agevolata la ricostruzione sulla medesima proprietà, purché al di fuori della fascia stessa, con un incremento promozionale della SLP del 10% anche a prescindere dalla SF disponibile.

Una riduzione della fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato è prevista in corrispondenza di aree edificabili o trasformabili conformate dal PGT, tra cui vanno annoverate anche le costruzioni in ambito agricolo già a destinazione residenziale o comunque censite dal PGT come edifici rurali non più adibiti all'agricoltura.

Per le disposizioni di dettaglio in merito alle distanze dal ciglio strada si rinvia al Piano dei Servizi, "Caratteristiche della viabilità e requisiti minimi di progetto" dell'articolo relativo alla "Classificazione delle strade".

All'interno del tessuto edificabile le fasce di rispetto stradale non sempre sono rappresentate graficamente sulle tavole del Documento di Piano, tuttavia le disposizioni per ciascun ambito specificano la distanza dal ciglio della strada (DS)[14] prevista in progetto.

Nel caso però di previsione di nuovi assi stradali, l'indicazione grafica della fascia di rispetto stradale, vincola le superfici adiacenti fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada e dei relativi snodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, si ritiene automaticamente rettificato per "sposare" il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.

La fasce di rispetto rimangono comunque sempre di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti stradali o per la realizzazione di marciapiedi ed altri manufatti attinenti alla agibilità e funzionalità della infrastruttura.

Sono esclusi dalle prescrizioni di cui al presente comma gli impianti di distribuzione di carburante con relativi servizi connessi, i quali devono rispettare i criteri generali delle norme vigenti in materia.

Opere connesse con la funzionalità della rete viaria e sotto-servizi tecnologici

- carreggiate, marciapiedi, banchine, parcheggi ecc.
- opere di verde e di arredo stradale;

[14] N.B.: La distanza DS deve essere intesa non come la distanza dal ciglio strada esistente, ma dal ciglio della strada con sezione prevista in progetto in relazione alla sua categoria, come previsto dal Piano dei Servizi.

- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante e servizi connessi (commercio e somministrazione di alimenti e di bevande; officine di riparazione);
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- metanodotti e gasdotti;

Cartellonistica stradale

In attuazione del comma 13 ter dell'art. 23 del Codice della Strada e delle previsioni dell'art. 52 del PTCP, lungo le strade e le ferrovie, o in vista di esse, la cartellonistica stradale si dovrà adeguare alle seguenti disposizioni:

- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade statali, delle strade provinciali e delle ferrovie nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale;
- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo e delle ferrovie nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate quando interferiscano negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- favorire la rimozione dei cartelli stradali esistenti fuori del centro abitato e dalle zone urbanizzate;
- favorire la rimozione dei cartelli stradali esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- sono escluse dalle norme del presente articolo i cartelli di segnaletica stradale definiti del Codice della Strada, i cartelli istituzionali di segnalazione turistica, le frecce di segnalazione di deviazioni di percorso per il raggiungimento di particolari attività di interesse generale, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

7.2.2. - Fasce di rispetto ferroviario

Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento e si estendono per una fascia di 30,00 metri dalla rotaia più esterna (Cfr. D.P.R. 11/7/1980 n. 753), per cui sono consentite, oltre alle opere ferroviarie ed ai relativi impianti, le attività inerenti al verde e all'arredo, per favorire l'ambientazione dell'infrastruttura, ed anche al fine di mitigare gli impatti, e consentire i lavori relativi alla predisposizione dei collegamenti pedonali o per la mobilità lenta.

Per il resto, in tali fasce, non è possibile realizzare manufatti, eseguire scavi, piantumare alberi ad alto fusto, eseguire operazioni che possano in prospettiva essere di pregiudizio, se non addirittura di pericolo, al transito dei mezzi rotabili[15], ma, a differenza di quanto previsto per le fasce di rispetto stradale, è possibile ottenere una riduzione della fascia di rispetto con Nulla Osta dei competenti uffici della FSI, a fronte della presentazione di progetti in grado di dimostrare l'assenza dei pericoli paventati o comunque non in contrasto con le previsioni di ampliamento della rete ferroviaria.

7.2.3. - Fasce di rispetto delle linee di metanodotto

La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli" individua la rete del metanodotto e ne riporta le fasce di rispetto secondo le indicazioni riportate sul progetto fornito dai Gestori cui si fa riferimento per una lettura a scala adeguata.

7.2.4. - Fascia di rispetto cimiteriale

Comprende le aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938; in essa è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

Sono invece vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

7.2.5. - Distanza di prima approssimazione da linee e cabine elettriche

La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli" individua le linee elettriche di alta e media tensione e le relative cabine elettriche, riportandone la distanza di prima approssimazione Dpa (cfr. punto 4 allegato al DM ambiente 29 maggio 2008).

[15] Cfr. Artt.5 1, 52, 53, 54, 55, 56 e .49 del D.P.R. 11.07.1980, n.753.

La dimensione effettiva della fascia di rispetto per l'attuazione del DPCM 8 luglio 2003 andrà determinata puntualmente in conformità alla metodologia di calcolo definita dal citato allegato al DM Ambiente 29 maggio 2008.

7.2.6. - Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

(Cfr. DGR 11 dicembre 2001 n° 7/7351)

Il PGT persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:

a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obbiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.

b) risanamento di aree sensibili;

c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;

d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.

Gli impianti di telecomunicazione sono vietati classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale, testimoniale.

L'installazione deve essere realizzata in conformità alla legge regionale 11 maggio 2001 n° 11 e deve minimizzare l'esposizione delle persone a campi magnetici.

La Tavola E.01 - "Individuazione delle aree per l'istallazione di impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione" individua comunque gli ambiti all'interno dei quali l'Amministrazione comunale prevede il trasferimento degli impianti esistenti e l'ubicazione degli eventuali nuovi, suddividendo il territorio in tre distinti ambiti ove è consentita l'installazione di detti impianti con le limitazioni specificate nella tabella seguente (Cfr. Allegato A alla Deliberazione VII/7351 dell'11 dicembre 2001):

Area	Definizione	Localizzazioni consentite
Area 1	Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio comunale che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo Centro o Nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione	In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1.000 watt
Area 2	Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.	In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11
Aree di	Aree comprese entro il limite di 100 metri dal	E' consentita l'installazione degli impianti

Area	Definizione	Localizzazioni consentite
particolare tutela	perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani individuate una per ciascuno dei suddetti ricettori.	per le telecomunicazioni e la radio televisione di cui alla LR 11 maggio 2001 N°11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 watt.

7.2.7. - Fasce di rispetto delle strutture zootecniche

La Tavola R.01 - "Carta dei vincoli", individua il perimetro di rispetto di 100 metri dalle aree a prevalente destinazione residenziale del tessuto urbano consolidato e degli ATR all'interno del quale è inibita la realizzazione di nuove strutture zootecniche.

Essi, Infatti, dovranno essere realizzati su aree appositamente attrezzate e individuate dal Piano delle Regole in coerenza con le disposizioni dell'art. 48 delle NtA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio (PTCP).

Per le strutture già esistenti si presentano invece due diverse situazioni:

strutture prossime all'abitato, interne al perimetro:

- sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) con incrementi massimi del 10% della Superficie Coperta (SC) e nessun sopralzo; la dismissione della struttura comporta la demolizione ed il ripristino e risanamento dei luoghi;

strutture che si trovano all'esterno di tale perimetro

- ma non già ricomprese nelle aree di cui al punto 5.6.4. - Ambiti AGR_Z – Aree agricole per l'insediamento di nuove strutture zootecniche: gli interventi consentiti per le strutture che eccedono i limiti di cui all'art. 5.6.1 sono limitati ad un ampliamento massimo del 20% della Superficie Coperta (SC), senza sopralzo della struttura esistente.

Tutti gli interventi di cui sopra devono comunque garantire il miglioramento del decoro dell'area a insindacabile giudizio della Commissione per il Paesaggio e, ovviamente, attenersi alle specifiche normative di legge (ASL e ARPA).

N.B.: Le aree agricole non partecipano ai disposti di cui alle disposizioni di cui al punto 2.1.2. - Perequazione diffusa.

7.2.8. - Tutela dalle attività agricole nocive

Al fine di evitare molestie e contaminazioni derivanti da lavorazioni agricole nocive nei confronti degli ambiti in cui vi è permanenza di persone, come le zone residenziali, le scuole, e, a maggior ragione, le aree riservate alle fasce deboli della popolazione (asili, ricoveri, strutture ricettive ecc.), non è consentito impiantare frutteti o coltivazioni che possano arrecare danno alla salute umana, sia per l'uso di pesticidi, di anticrittogamici, di concimi chimici maleodoranti o di altri prodotti similari che, nebulizzati, stazionano nell'atmosfera e vengono inevitabilmente assunti con la respirazione.

Il provvedimento tende inoltre a tutelare dall'inquinamento acustico prodotto da trattori, atomizzatori, turbine e macchine operatrici similari, i luoghi più densamente abitati.

All'interno della fascia individuata sulle tavola con il vincolo di "Tutela dalle attività agricole nocive" non è pertanto consentita la nebulizzazione, l'immissione in atmosfera di sostanze chimiche, la coltivazione di essenze legnose che comportano l'uso di tale tipologia di trattamenti.

Articolo 7.3. - (Vincoli di carattere ambientale paesaggistico)

7.3.1. - La rete ecologica

Il PGT riprende le indicazioni della Rete Ecologica Regionale (RER) e le integra con alcune connessioni di livello comunale in modo da costituire un modello di riferimento che sia catalizzatore per le opere di compensazione.

Ad esso potranno fare riferimento tutti i nuovi interventi in coerenza con gli obiettivi di Piano, per puntare all'innegabile vantaggio che si raggiunge limitando la dispersione di risorse economiche con interventi scoordinati o comunque non sistemici.

Obiettivo primario da perseguire rimane comunque il mantenimento della biodiversità in quanto dimensione primaria dei sistemi naturali che, all'interno degli strumenti di pianificazione, acquisisce il significato di indicatore di qualità del sistema paesistico, con la funzione prioritaria di conservare un capitale naturale di qualità, garantire la durabilità dei processi, la conservazione delle risorse per le generazioni future ed erogare una serie di servizi eco-sistemici alle generazioni presenti.

I servizi eco-sistemici forniti dalla rete ecologica che possono essere in grado di equilibrare o ridurre la pressione antropica sul paesaggio si sintetizzano nei seguenti punti:

- mitigazione degli squilibri idrogeologici e conservazione del suolo
- conservazione della biodiversità
- conservazione della risorsa acqua
- assorbimento dei gas serra
- immagazzinamento di biomasse
- contributo alla formazione di paesaggi per la fruizione e il turismo
- conservazione delle attività tradizionali legate al pascolo e alle foreste
- miglioramento del microclima

In questo senso la rete ecologica diventa il luogo prioritario su cui far ricadere le opere di compensazione delle trasformazioni avviate e programmate dal PGT, sulla scorta dei seguenti indirizzi:

Elementi di primo livello: Gestione conservativa della risorsa forestale, dei prati della piana abduana, dei terrazzamenti e ai servizi erogabili nelle varie parti di territorio

Compensazioni: ricomposizione dei margini boschivi in corrispondenza dei coltivi sia di fondovalle, sia delle aree terrazzate, arricchimento della diversità floristica con specie autoctone, potenziamento dei varchi.

Elementi di secondo livello: utilizzo forestale della risorsa compatibilmente con le esigenze di multifunzionalità;

Compensazioni: Arricchimento della diversità floristica con specie autoctone, interventi di ingegneria naturalistica per il consolidamento dei dissesti

Corridoi fluviali: approccio di bacino alla pianificazione degli interventi di sistemazione fluviale ed eliminazione degli scarichi

Compensazioni: rinaturalizzazione di tratti di corso d'acqua, rimodellazioni spondali finalizzate ad allargare le sezioni dei corsi d'acquai, interventi finalizzati a reintegrare il fiume nel paesaggio che ha formato, ripristino dell'uso agricolo delle aree abbandonate o delle coltivazioni di cava dismesse

Corridoi ecologici: ovvero le connessione che consentono alla fauna di spostarsi da un versante all'altro oppure tra le aree di maggiore naturalità ancora disponibili sul territorio vasto e che pertanto devono essere preservate senza impedimenti, recinzioni o costruzioni (Cfr. 4.3.5. - Sistema a rete dei collegamenti funzionali - rete ecologica).

7.3.2. - Fasce di bosco non trasformabile

Il Piano di Indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana Valtellina di Sondrio individua il perimetro dei **boschi non trasformabili**, ovvero quelli in cui non sono consentiti interventi artificiali di ogni tipo che comportino l'eliminazione della vegetazione esistente oppure l'asportazione o la modifica del suolo forestale finalizzato a una utilizzazione diversa da quella forestale (Cfr. art. 43 della L.R. 31/2008), in quanto:

- ricompresi nelle aree ricadenti in "Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico" (importanza naturalistica e paesaggistico-fruitiva);
- ricomprese all'interno delle aree di classe di fattibilità 4 e per i quali le stesse analisi abbiano riconosciuto una fondamentale azione di protezione idrogeologica (importanza protettiva);
- compresi dal PIF fra gli "Elementi per la rete ecologica di fondovalle";
- percorsi da incendi a sensi dell'articolo 10 della L. 353/2000;
- di impianti artificiali realizzati da soggetti pubblici e privati nell'ambito di iniziative e progetti di riordino ambientale e paesaggistico sostenuti con investimenti pubblici;
- compresi nell'elenco dei boschi da seme di cui all'art. 53 della l.r. 31/2008;
- compresi nei corridoi ecologici di fondovalle;

- boschi classificati tra i tipi forestali rari o tra quelli importanti a livello di Unione Europea.

Nei boschi non trasformabili sono comunque autorizzabili le seguenti trasformazioni speciali sottese dalla realizzazione di:

- opere pubbliche, come quelle che attengono alle opere di sistemazione idraulico-forestale, relative alla realizzazione e all'adeguamento delle infrastrutture dell'accessibilità e delle reti tecnologiche;
- opere legate a esigenze anche privatistiche di ristrutturazione, manutenzione e adeguamento di edifici e infrastrutture presenti sul territorio, come quelle relative alla sistemazione di edifici e pertinenze di edifici, alla sistemazione della viabilità, alla creazione di apprestamenti e opere per l'approvvigionamento idrico e per altri allacciamenti tecnologici, per la sistemazione della sentieristica, la cartellonistica e la realizzazione di aree di sosta;
- viabilità agro-silvo-pastorale prevista dal piano VASP;
- opere legate alla realizzazione e/o manutenzione ed adeguamento di infrastrutture con funzione antincendio boschivo previste dal Piano AIB della Comunità Montana o da quest'ultima autorizzate quali opere AIB.

In sede di rilascio dell'autorizzazione, l'areale idoneo alla trasformazione dovrà comunque trovare un riscontro di dettaglio mediante una effettiva valutazione delle caratteristiche del soprassuolo (struttura, forma di governo, tipologia forestale, attitudine funzionale, pendenza ed esposizione), che la stessa non determini compromissioni dei valori naturalistico-ambientali o diminuzione della stabilità idrogeologica dei luoghi.

Gli interventi di trasformazione del bosco sono vietati, fatte salve le autorizzazioni per gli interventi di trasformazione dei boschi che sono rilasciate dalle province, dalle comunità montane e dagli enti gestori di parchi e di riserve regionali, per il territorio di rispettiva competenza, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale.

La **conservazione della biodiversità** si basa sulla salvaguardia e gestione sostenibile del patrimonio forestale mediante forme appropriate di selvicoltura.

7.3.3. - Tutela del verde

Il patrimonio vegetale, pubblico e privato, costituisce un sistema unitario che si estende ben oltre i confini del comune e rappresenta il tessuto connettivo di fondamentale importanza per l'ambiente e la biodiversità

Le norme di seguito riportate intendono tuttavia disciplinare sia le aree a verde privato vincolato, sia quella parte del patrimonio verde che si trova nel contesto del tessuto urbano consolidato e nelle aree di prossima trasformazione.

Particolare cura deve essere riservata alla tutela degli alberi ad alto fusto, singoli, in gruppo o in filare, nonché alle siepi boscate o a quelle solamente arbustive, poste all'interno di proprietà pubbliche, di proprietà private (giardini, broli e parchi) o nel libero paesaggio, ad eccezione delle attività vivaistiche, delle coltivazioni e dei boschi, secondo la definizione normativa, che sono già sottoposti a normative specifiche per quanto attiene al taglio o al rimboschimento (PIF).

In particolare: è vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e delle siepi boscate.

Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.

Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del tronco (a un metro dal suolo)	Distanza di rispetto
< 10 cm.	1,5 m.
11 - 25 cm.	2,5 m.
26 - 40 cm.	4,0 m.
41 -50 cm.	5,0 m.
> 50 cm	> = a 4 volte la circonferenza

Tabella 6 –Diametro degli alberi e scavi alla base

In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare le precauzioni ed i provvedimenti necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, l'albero o gli alberi di sostituzione.

Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo tradizionale.

In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti -rappresentate in un adeguato contesto-, piante eventualmente da rimuovere -indicate in giallo-, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora -indicate in rosso- e di quelle da conservare -in verde-, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo -drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc.-. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.

In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.

Non è consentita la realizzazione di orti familiari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.

Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.

7.3.4. - Immobili assoggettati a tutela.

Si rinvia ai contenuti dell'Elaborato R.NS.01 "Beni di Interesse storico culturale e ambiti di antica formazione" ed alle RNS.03 – "Schede analitiche: Edifici e Nuclei di antica formazione".

7.3.5. - Fasce di rispetto delle aree di potenziale interesse archeologico.

Nelle more della predisposizione di uno specifico approfondito studio archeologico, la Tavola R.01 - "Carta dei vincoli", individua ampie fasce cautelative nei confronti del potenziale rischio di manomissione degli ambiti di potenziale interesse archeologico individuate sulla scorta delle indagini riportate sulla Tavola 4.4.4 - "Carta del Rischio archeologico"

Esse includono i nuclei di antica formazione, i monumenti, i siti della memoria, e l'area della **Rocca Scissa** che è da considerarsi tutta di elevato interesse archeologico, per la presenza di importanti reperti come la "Cuna del Bau" e le tracce dell'antico castello.

All'interno degli ambiti ad elevato rischio archeologico come individuati dall'elaborato 4.4.4, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, è necessario fare eseguire una valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare, anche nel caso di lavori privati.

Articolo 7.4. - (Vincoli ambientali connessi con la struttura geomorfologica del territorio comunale)

(Cfr. anche PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE)

7.4.1. - (Tutela del suolo, del sottosuolo, dell'aria e dell'acqua).

Nei casi specifici previsti dalle normative di legge vigenti in materia, si rammenta che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione agli organi competenti di organici progetti per la eliminazione delle fonti di inquinamento.

Si rinvia pertanto alle seguenti disposizioni legislative e successive modificazioni e integrazioni:

per l'acqua	D.L. 152/99
per l'aria	D.P.R. 203/88
per il suolo	D.L. 22/97
per l'impatto acustico	L.13/2001

7.4.2. - Fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto idrogeologico

Le fasce di rispetto delle aree soggette a dissesto di tipo idrogeologico o del PAI sono regolamentate dagli **elaborati di carattere geologico** che costituiscono **parte integrante** del Piano di Governo del Territorio (Cfr. TITOLO 10. - (Disposizioni geologiche) a cui si rinvia.

7.4.3. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-quater della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.

Nell'ambito delle fasce fluviali è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione, tuttavia è consentita:

a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;

b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;

c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.

Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904 integrato dall'art. 168 della Legge 20 marzo 1985 N° 2248 – allegato F.

7.4.4. - Fasce di rispetto delle acque pubbliche

Su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 5 gennaio 19994, n° 36, e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al regio decreto 25 luglio 1904, n° 523, e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 m, fino all'assunzione del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della d.g.r. 25 gennaio 2002, n°7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n° 13950; gli interventi ammessi all'interno della summenzionata fascia sono pertanto esclusivamente quelli di cui al D.P.R 6 giugno 2001, n 380, art. 3, lettere a), b), c). (Cfr. anche lo Studio del **Reticolo minore)**

7.4.5. - Aree di salvaguardia delle risorse idriche.

Attorno alle **sorgenti** che si trovano sul territorio comunale, con aree di estensione variabile, viene individuata l'ipotetica zona di alimentazione della sorgente, ciò al fine di "assicurare, mantenere, e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano" (Cfr. artt. 4, 5, 6 e 7 del D.P.R. n. 236, 24 maggio 1988); in particolare ci si dovrà attenere a quanto previsto dai punti 5 – 6 e 7 dell'art. 21 del D.L. n° 152/99 di seguito riportati:

La zona di tutela assoluta è l'area immediatamente circostante la captazione che deve essere adeguatamente recintata ed adibita esclusivamente alle opere di presa e agli edifici di servizio.

In essa sono vietate attività di qualsiasi genere.

L'estensione di questa zona, ove possibile, deve avere un raggio non inferiore a 10 m.

Punto 5) La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;

b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e) aree cimiteriali;

f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;

h) gestione di rifiuti;

i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Punto 6) Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla "lettera c" del comma 5.

Punto 7) In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

7.4.6. - Vincolo idrogeologico

Negli ambiti ricompresi nella perimetrazione del Vincolo Idrogeologico tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono attenersi anche ai disposti del di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267.

Articolo 7.5. - (Altre precauzioni ecologico ambientali)

7.5.1. - Tutela dei Chirotteri

Nei sottotetti degli edifici più datati nidificano spesso i chirotteri, specie a tutela rigorosa ai sensi della L. 157/1992, del DPR 357/1997 e Dl.gs 152/2006, come dettato dalle "Linee guida per la conservazione dei chirotteri" del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare.

Particolare raccomandazione deve essere rivolta all'uso delle vernici e dei trattanti per le parti in legno che devono essere all'uopo certificate; sono da preferire quelli a base di borace, da escludere invece per la loro tossicità i prodotti quali Lindano, Dieldrina, Pentaclorofenolo o a base di Piretrolo.

7.5.2. - Inquinamento luminoso e Chirotteri

Fino alla predisposizione di specifico Piano di Settore, l'illuminazione dei monumenti (di chiese e campanili in particolare) potrà essere installata al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare gli eventuali chirotteri che possono così utilizzarlo come luogo di rifugio o nursery.

7.5.3. - Tutela dell'avifauna

Al fine della tutela dell'avifauna, tutte le nuove linee elettriche ad alta o media tensione, che non siano interrate, dovranno prevedere apposite misure di mitigazione (es. guaine di protezione dall'elettrocuzione, spirali contro gli impatti lungo i cavi, uso di elicord, ecc.)

7.5.4. - Mitigazioni ambientali

Le opere necessarie per ridurre l'impatto ambientale degli Ambiti a destinazione produttiva o di particolari infrastrutture al fine di abbattere il rumore, contrastare la diffusione degli inquinanti, assorbire emissioni di anidride carbonica ecc., sono generalmente costituite da fasce di vegetazione, che generalmente svolgono anche una funzione di riduzione d'impatto paesaggistico delle aree al cui contorno vengono disposte.

Tuttavia perché le stesse possano contribuire efficacemente in termini di compensazione sul sistema ambientale è necessario che la loro realizzazione tenga conto delle specificità del contesto, profondità di fascia non inferiori ai 10 metri, sesti d'impianto caratterizzati da una buona densità di alberature e arbusti con adeguata struttura verticale per bilanciare la perdita fogliare.

Nei casi in cui non si ravvede la necessità di uno studio specialistico che specifichi, oltre alle tipologie arboree e arbustive da impiegare, anche l'articolazione del sesto d'impianto, al fine di conseguire adeguata mitigazione ambientale, corretto inserimento paesaggistico, concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, si raccomanda che la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà privilegiare le essenze autoctone, varietà di essenze che favoriscano incrementi di biodiversità, mentre devono essere interdette tutte le specie arboree che rientrano nella "lista nera" (**black List**) di cui alla LR 10/2008 e DGR 7736/2008 esplicativa.

Tipi di compensazioni ambientali

Le compensazioni ambientali legate a nuovo consumo di suolo agricolo ed implementabili dal PGT sono attuabili:

- con meccanismi diretti, mediante progetti specifici delle opere tipo quelle sopra illustrate;
- con meccanismi indiretti, ovvero forme di monetizzazione da destinare al Comune per attivare gli interventi di riqualificazione e consolidamento del sistema ambientale.

Il Comune dovrà verificare, mediante l'attività di monitoraggio, che gli interventi di compensazione ambientale e mitigazione proposti o previsti vengano effettivamente portati a compimento.

7.5.5. - Compensazione ambientale

Si ricorre alla compensazione ambientale in presenza di elevata pressione sull'ambiente, cioè nelle situazioni in cui non è possibile trovare sistemi di mitigazione ambientale: In tali casi non resta che provvedere alla individuazione di altre aree, in ambiti di valenza strategica, in cui sia

possibile compensare tali carenze con efficaci interventi di rinaturalizzazione oppure, ampliare gli ambiti per lo sviluppo della rete ecologica, recuperare aree franose o degradate da ri-naturalizzare, eventualmente creare nuove aree boscate (soluzione non sempre opportune dove il bosco già assume un ruolo invasivo), valorizzare i percorsi per la modalità lenta (pedonale, ciclabile, equestre) per favorire la fruizione ecologico e ambientale.

TITOLO 8. - DISPOSIZIONI SEGNALATE DA ARPA e ASL

Articolo 8.1. - (Richiami normativi di interesse generale)

Nell'ambito di tutti gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio l'ARPA richiama al rispetto delle numerose disposizioni di legge e dei regolamenti di interesse generale sotto articolati, con l'intesa che la maggior parte delle disposizioni di seguito richiamante saranno poi oggetto di ulteriore declinazione nell'ambito dei singoli Piani di Settore e nel Regolamento Edilizio.

Gestione delle reti

Acquisire l'assenso esplicito degli Enti gestori delle reti sulla congruità dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

Utilizzo delle risorse idriche

Recepire le disposizioni di cui all'art 6 del R.R n. 2/06 in merito al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica. Per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura, recepire quanto previsto dall'appendice G della DGR n. 8/2244 del 29/3/06.

Produzione di energia termica ed elettrica

Presentare una relazione tecnica che individui le soluzioni impiantistiche per la produzione di energia termica elettrica e che dimostri la sostenibilità delle stesse in funzione del fabbisogno energetico annuo stimato e del rapporto di utilizzo delle fonti rinnovabili.

Gli elementi di sostenibilità energetico evidenziati da tale relazione, devono costituire riferimento vincolante per la progettazione esecutiva del sistema edificio-impianto termico.

A tal fine deve essere considerato il contesto normativo di riferimento che indirizza, ai vari livelli, ad un'edilizia a basso impallo ambientale e ad un'alta efficienza energetica.

Nell'ottica del perseguimelo degli obiettivi di efficienza energetica, i nuovi edifici residenziali devono essere realizzali nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 28/2011. Un bonus volumetrico del 5% è concesso per nuovi edifici che assicurano una copertura dei consumi di calore e di elettricità in misura maggiore del 30% rispetto ai valori minimi di cui all'allegato 3 al sopraccitato D.lgs. n. 28/11. In casi di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale è in misura non superiore al 20% del volume dell'edificio se ad uso residenziale e al 10% della superficie coperta per gli edifici adibii ad altri usi, giusta l'art. 5, comma 14, del D.l. n. 70/11.

Nell'ottica di perseguire gli obiettivi di efficienza energetica, i nuovi edifici residenziali devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art 11 del D.Lgs. N. 28/2001

Utilizzo impianti di illuminazione esterna

Utilizzare impianti di illuminazione esterna, in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso individuati nella L.R. 17/2000 e 38/2004.

Relazione previsionale di clima acustico per i nuovi insediamenti

Presentare la documentazione di valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o opere di cui al comma 2 art 8 della L. 447/95. Presentare la documentazione di previsione di impatto acustico per i nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive.

Come prevista al comma 3, dell'art. 5, della L.R. n. 13/2011, il comune competente all'approvazione dei progetti di cui all'art.8, commi 2 e 3, della L.R. 447/95, dovrà poi acquisire il parere dell'ARPA sulla documentazione di previsione d'impatto acustico o di clima acustico presentata in conformità ai criteri di cui alla DGR n° 7/8313 dell'8/3/02.

Rispettare le disposizioni geologiche e di tutela della acque riservate al consumo umano

Rispettare le prescrizioni della componente geologica e di polizia idraulica, nonché le disposizioni a tutela delle acque destinate al consumo umano rispettare le prescrizioni della componente geologica e di polizia idraulica (studio geologico e reticolo idrico minore), nonché le disposizioni o tutela delle acque destinale al consumo umana (art. 94 del D.lgs. 152/06 e s.m.i.).

Calcolo delle distanze delle costruzioni dalle linee elettriche

Nel caso di interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche, anche interrate, con tensione > di 1 Kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al D.M. 29/05/08) di cabine primarie, prevedere l'obbligo delle fasce di rispetto come disposto dall'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 e con la metodologia di calcolo approvata col detto D.M.

Indagine sull'inquinamento del suolo in caso di riconversione di aree su cui si trattavano potenziali inquinanti.

Prima del riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e/o della riconversione di aree utilizzate in passato per attività potenzialmente inquinanti, svolgere un'indagine ambientale preliminare tesa ad escludere l'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee.

Tale indagine deve contenere ai ricostruzione storica delle attività che si sono succedute nel sito in esame, l'indicazione delle materie prime utilizzale, dei rifiuti e degli scarichi prodotti, degli

stoccaggi esterni di qualunque sostanza, della presenza di centri di pericolo quali serbalo interrati e non, percorso delle reti fognarie e ogni manufatto interrato.

L'indagine deve essere accompagnala da una planimetria che rappresenti l'intero sito ed i centri di pericolo e dalla proposta dei sondaggi da effluire in sito (tipologia, ubicazione e numero di prove) e del relativo protocollo analitico.

Sulla base delle conclusioni dell'attività sopra descritta e dell'esito analitico dei campioni prelevati, in contradditorio con gli Enti di controllo, verrà stabilita la necessità di attivare o meno la procedura di bonifica definita dal D.lgs. 152/2006.

Distanza delle nuove costruzioni dalle stalle esistenti.

Per i nuovi edifici da realizzare in prossimità di allevamenti esistenti, prevedere l'obbligo di rispettare le distanze indicate dall'art 3.1 del DDG Sanità n. 20109/05 (da 200 a 400 m da allevamenti bovini superiori alle due unità, in relazione al numero di capi e alle tecnologie presenti in ciascuna azienda).

Le distanze di rispetto dagli allevamenti esistenti a carattere famigliare possono essere quelle stabilite dall'art. 3.14.7 dei vigente Regolamento locale d'igiene (almeno 30 m da allevamenti con 2 capi di bovini).

Le distanze d'inedificabilità reciproche (tra allevamenti esistenti e nuovi edifici e tra nuovi allevamenti e edifici esistenti) devono essere previste a partire dal perimetro del fabbricato adibito o ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari. Le distanze interne alle nuove aziende agricole devono essere quelle fissale dall'art. 3.2 del D. n.20109/05.

Presenza di radon nel sottosuolo

Nel progettare le nuove costruzioni occorre tenere conto della possibile presenza di **radon** nel sottosuolo e, in tal caso, prevedere l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente il radon.

TITOLO 9. - (Norme transitorie e finali)

Articolo 9.1. - (Deroghe)

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della LR 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

Articolo 9.2. - (Ufficio di Piano e Commissione paesaggio)

L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.

L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.

La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

Articolo 9.3. - (Norme generali per stato di fatto in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole).

Gli immobili che, alla data di adozione del Piano delle Regole, risultino in contrasto con quanto stabilito dalle disposizioni dello stesso, potranno subire trasformazioni soltanto se finalizzate ad adeguare l'edificio esistente alle norme dell'ambito di appartenenza.

Gli interventi ammessi sono pertanto esclusivamente quelli a carattere manutentorio senza cambio della destinazione d'uso, salvo prescrizioni specifiche derivanti dagli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.

Articolo 9.4. - (Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi)

Il recupero dei sottotetti per fini abitativi è consentito in tutte gli ambiti con esclusione comunque degli edifici classificati dalle Norme RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi" appartenenti ad uno dei seguenti Gruppi:

- A - Edifici di valore monumentale o di particolare rilevanza architettonica
- B - Edifici di rilevanza architettonico – ambientale
- C – Architetture di rilevanza tipologica

Negli altri ambiti, sempre escludendo gli edifici appartenenti ai gruppi sopra citati, sono ammessi solo recuperi di sottotetto che non comportino sopralzi o alterazioni essenziali della copertura, inserimento di vistosi abbaini o diverso orientamento delle falde del tetto.

L'Amministrazione Comunale, inoltre, a norma dell'art. 65 (Ambiti di esclusione), con motivata deliberazione, può ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni relative al recupero dei sottotetti.

Articolo 9.5. - (Regolamenti attuativi - Norma di chiusura)

Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del Piano delle Regole, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di 'assestamento', espressamente volta introdurre correttivi allo stesso.

Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI GEOLOGICHE

A cura del dott. Geologo Maurizio Azzola.

COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

Prov. Sondrio

Bozza norme tecniche

STUDIO DI GEOLOGIA APPLICATA
dr. Maurizio Azzola
Via Gavazzeni, 6 23100 SONDRIO
tel 0342- 214938 fax 0342-214938
e-mail ***maurizio@geologoazzola.it***

Sondrio, giugno 2011

TITOLO 10. - (Disposizioni geologiche)

ARTICOLO 1 GENERALITÀ

Tutti gli interventi edilizi ed infrastrutturali di nuova costruzione (anche a seguito di demolizione), recupero, ampliamento e variazione di destinazione d'uso con esecuzione di opere sono soggetti alle disposizioni ed alle limitazioni prescritte dalle seguenti norme.

ARTICOLO 2. CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Le Tav. F suddividono il territorio comunale in quattro classi di fattibilità geologica per ognuna delle quali valgono le prescrizioni e limitazioni indicate negli articoli seguenti.

Le disposizioni del presente titolo hanno carattere prevalente rispetto alle previsioni dell'azzonamento e delle N.T.A. del P.R.G.

ARTICOLO 3. CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

1) Nuova edificazione: non è consentito alcun intervento di nuova edificazione
2) Opere di consolidamento dei versanti, opere di sistemazione idrogeologica, infrastrutture ed opere di interesse pubblico (previa verifica puntuale): queste opere sono consentite solo nel rispetto delle presenti condizioni:

   I. Venga redatto uno studio specialistico descritto in una relazione geologica e geotecnica (DM11.3.88) che analizzi i rischi di tutta la zona di influenza delle opere (anche al di fuori del lotto o della proprietà direttamente interessati dall' intervento) e che fornisca le indicazioni per la redazione del progetto e indichi la eventuale periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza

   II. Venga redatto un progetto delle opere che preveda tutti gli interventi indicati nella relazione geologico-geotecnica con estensione a tutta la zona di influenza delle opere

   III. Vengano eseguite le opere previste ai punti I) e II)
3) Recupero del patrimonio edilizio esistente: sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell' art. 31 della LN 457/78 alla condizione che gli interventi non comportino alcun aumento del numero delle abitazioni esistenti.
4) Ampliamento di edifici esistenti: non è ammesso alcun ampliamento neppure mediante sopraelevazione

ARTICOLO 4 CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Le aree comprese nella classe 3 sono soggette a rischi idrogeologici diversi.

1) Nuova edificazione: è consentita solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

I. Venga redatto uno studio specialistico descritto in una relazione geologica e/o geotecnica (DM11.3.88) che analizzi i rischi di tutta la zona di influenza delle opere (anche al di fuori del lotto o della proprietà direttamente interessate dall' intervento) e che contenga supplementi di indagine che consentano di approfondire le tematiche specifiche e che fornisca le indicazioni per la redazione del progetto e indichi la eventuale periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza

II. Venga redatto un progetto delle opere che preveda tutti gli interventi indicati nella relazione geologico-geotecnica con estensione a tutta la zona di influenza delle opere

III. Vengano eseguite le opere previste ai punti I) e II)

IV. Venga rilasciata ad opere eseguite una certificazione a firma di tecnico abilitato geologo che attesti che tutte le opere prescritte ai punti I) e II) sono state eseguite e che le condizioni di sicurezza e stabilità sono verificate e che indichi la eventuale periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

V. Venga prodotta una impegnativa a firma del soggetto titolare dell'opera a verificare nel tempo il mantenimento delle condizioni di sicurezza secondo le indicazioni eventualmente contenute nella relazione del punto I) e/o nella certificazione del punto IV).

3) Opere di consolidamento dei versanti, opere di sistemazione idrogeologica, opere di interesse pubblico (previa verifica puntuale): queste opere sono consentite solo nel rispetto delle condizioni I), II), III)del punto 1) del presente articolo.

4) Recupero del patrimonio edilizio esistente: sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell' art. 31 della LN 457/78.

5) Ampliamento di edifici esistenti: sono ammessi interventi di ampliamento sia mediante sopraelevazione sia mediante la realizzazione di corpi edilizi di nuovo tracciato alla condizione che vengano rispettate le condizioni I), II), III), IV), V) prescritte al punto 1) del presente articolo, rimangono esclusi piccoli ampliamenti per opere accessorie di limitata consistenza.

CLASSE 3 PAI- FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Le aree comprese nella classe 3 pai derivano dalla zonizzazione PAI che assegna queste aree come zone 2 e dove valgono le seguenti norme.

Art. 50. Aree a rischio molto elevato in ambiente collinare e montano

1. Nella porzione contrassegnata come ZONA 1 delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano, sono esclusivamente consentiti:
   - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
   - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
   - le azioni volte a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
   - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle reti infrastrutturali;
   - gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e successive modifiche e integrazioni, nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
   - gli interventi per la mitigazione del rischio idrogeologico e idraulico presente e per il monitoraggio dei fenomeni;
   - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle stato di dissesto in essere.

2. Per gli edifici ricadenti nella ZONA 1 già gravemente compromessi nella stabilità strutturale per effetto dei fenomeni di dissesto in atto sono esclusivamente consentiti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e quelli temporanei volti alla tutela della pubblica incolumità.

3. Nella porzione contrassegnata come ZONA 2 (classe 3 PAI) delle aree di cui all'Allegato 4.1 all'Elaborato 2 di Piano sono esclusivamente consentiti, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi:
   - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
   - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico-funzionale, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
   - la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture rurali compatibili con le condizioni di dissesto presente; sono comunque escluse le nuove residenze rurali;
   - gli interventi di adeguamento e ristrutturazione delle reti infrastrutturali.

ARTICOLO 5. CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

1) Nuova edificazione: è consentita solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

I. Venga redatto uno studio specialistico descritto in una relazione geologica e/o geotecnica (DM11.3.88) che analizzi la situazione idrogeologica di tutta la zona di influenza delle opere (anche al di fuori del lotto o della proprietà direttamente interessate dall' intervento) e che fornisca le indicazioni per la redazione del progetto

II. Venga redatto un progetto delle opere che preveda tutti gli interventi indicati nella relazione geologico-geotecnica con estensione a tutta la zona di influenza delle opere

III. Vengano eseguite le opere previste ai punti I) e II)

2) Opere di consolidamento dei versanti, opere di sistemazione idrogeologica, opere di interesse pubblico (previa verifica puntuale): queste opere sono consentite solo nel rispetto delle condizioni I), II), III), del punto 1) del presente articolo.

3) Recupero del patrimonio edilizio esistente: sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell' art. 31 della LN 457/78.

4) Ampliamento di edifici esistenti: sono ammessi interventi di ampliamento sia mediante sopraelevazione sia mediante la realizzazione di corpi edilizi di nuovo tracciato alle condizione che vengano rispettate le condizioni I), II), III),prescritte al punto 1) del presente articolo, rimangono esclusi piccoli ampliamenti per opere accessorie di limitata consistenza.

ARTICOLO 6. CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Non esistono limitazioni all'edificabilità eccetto quanto previsto dal D.M. 11/3/88, con obbligo di presentazione della relazione geologico-geotecnica i cui dati possono essere desunti per analogia da terreni geologicamente simili comprovati da un tecnico abilitato.

ARTICOLO 7. PROCEDURE DI APPLICAZIONE PER GLI SCENARI DI PERICOLOSITÀ SIMICA INDIVIDUATI.

Con il presente capitolo, da recepire nelle Norme Attuative dello studio geologico a corredo del Piano Regolatore Generale del Comune di Berbenno di Valtellina, vengono indicate le procedure e/o le metodologie di applicazione dei livelli di approfondimento successivi per gli scenari introdotti dalla normativa, in buona parte tratte integralmente dal testo della normativa. In ogni modo per una descrizione compiuta degli approfondimenti tecnici e metodologici del caso, si rimanda ai contenuti dell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008.

Si premette che le indagini di approfondimento vanno incentrate allo stretto intorno del sito di previsto intervento, ricordando comunque che i limiti delle aree di Pericolosità Sismica Locale devono essere considerati come elementi transizionali.

SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

SCENARIO Z1A MOVIMENTI FRANOSI ATTIVI - PERICOLOSITÀ H3

Per lo scenario in oggetto la normativa non prevede l'applicazione di un approfondimento in quanto è logico pensare che in aree di frana attiva non si procedi con la progettazione di alcun chè.

SCENARIO Z1B MOVIMENTI FRANOSI QUIESCENTI - PERICOLOSITÀ H2 – TERZO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

Per lo scenario in oggetto la normativa prevede l'applicazione di un approfondimento di terzo livello, con implementazione di indagini dirette ed indirette. La metodologia da seguire in fase progettuale e le relative prescrizione in ordine agli interventi sono indicate nel paragrafo riguardante gli approfondimenti di terzo livello e trattate integralmente nel paragrafo 2.3.1 dell'allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008.

SCENARIO Z2 EFFETTI DI CEDIMENTO - PERICOLOSITÀ H2 – TERZO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

Per lo scenario in oggetto la normativa prevede l'applicazione di un approfondimento di terzo livello, con implementazione di indagini dirette ed indirette. La metodologia da seguire in fase progettuale e le relative prescrizione in ordine agli interventi, così come per lo scenario Z1b, verranno trattate in seguito e sono anch'esse indicate nell'allegato 5.

SCENARIO Z4 A-B-C EFFETTI LITOLOGICI - PERICOLOSITÀ H2 SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

Per gli scenari in oggetto responsabili di amplificazione litologica, l'approfondimento di secondo livello prevede di valutare i fenomeni di possibile amplificazione sismica. La procedura semplificata per il calcolo del parametro fattore di amplificazione Fa, utilizzato per "zonare" l'area di studio, è di tipo semi-quantitativo e richiede la conoscenza dei seguenti parametri:

- litologia prevalente dei materiali presenti nel sito;
- stratigrafia del sito;
- andamento delle onde Vs con la profondità sino a valori uguali o superiori a 800 m/s;
- spessore e velocità di ciascun strato;
- conoscenza del modello geofisico-geotecnico ed identificazione dei punti rappresentativi sui quali effettuare l'analisi.

Nello specifico, sulla base di intervalli indicativi dei più comuni parametri geotecnici (curva granulometrica, parametri indice, numero di colpi della prova SPT, etc.), si individua la litologia prevalente del sito e per questa si sceglie la scheda di valutazione di riferimento tra le 6 disponibili (schede contenute nell'allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008).

Le schede riguardano litologie prevalentemente ghiaiose, limoso-argillose (tipo 1 e tipo 2), limoso sabbiose (tipo 1 e tipo 2) e sabbiose. Una volta individuata la scheda di riferimento è necessario verificarne la validità in base all'andamento dei valori di Vs con la profondità (campo di validità), partendo dalla scheda tipo 1 per passare alla scheda tipo 2 nel caso non sia accertata la validità per Vs inferiori a 600 m/s. In particolare, qualora esista la scheda di valutazione per la litologia esaminata ma l'andamento delle Vs con la profondità non ricade nel campo di validità della scheda stessa, in questa prima fase potrà essere scelta un'altra scheda che presenti l'andamento delle Vs con la profondità più simile a quella riscontrata nell'indagine. In mancanza del raggiungimento del bedrock (Vs ≥ 800 m/s) con le indagini è possibile ipotizzare un opportuno gradiente di Vs con la profondità sulla base dei dati ottenuti dall'indagine, tale da raggiungere il valore di 800 m/s. In presenza di alternanze litologiche con inversioni di velocità con la profondità si potrà, in questa prima fase, utilizzare la scheda di valutazione che presenta l'andamento delle Vs con la profondità più simile a quella riscontrata nell'indagine, accettando anche i valori di Vs esterni al campo di validità solo a causa dell'inversione.

All'interno della scheda di valutazione, previa individuazione dello spessore e della velocità Vs dello strato superficiale, la scelta della curva di correlazione più appropriata (indicata con numero e colore di riferimento) per la determinazione del valore Fa nell'intervallo 0.1-0.5 s (curve 1, 2, 3 e relative formule) e nell'intervallo 0.5-1.5 s (unica curva e relative formule), avviene in base al valore del periodo proprio di sito T. Il valore di Vs riportato nella scheda è da intendersi come limite massimo di ogni intervallo. Nel caso il valore di Vs nello strato superficiale risulta pari o superiore a 800 m/s non si applica la procedura semplificata per la valutazione di Fa in quanto l'amplificazione litologica attesa è nulla (Fa = 1). Il periodo proprio del sito necessario per l'utilizzo della scheda di valutazione, è calcolato considerando tutta la stratigrafia fino alla profondità in cui il valore della velocità Vs è uguale o superiore a 800 m/s, tramite la seguente equazione:

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^{n} h_i}{\left(\frac{\sum_{i=1}^{n} Vs_i \times h_i}{\sum_{i=1}^{n} h_i} \right)}$$

ove hi e Vsi sono lo spessore e la velocità dello strato i-esimo.

Il valore di Fa determinato dovrà essere approssimato alla prima cifra decimale e dovrà essere utilizzato per valutare il grado di protezione raggiunto al sito dall'applicazione della nuova normativa sismica

allegata all'O.P.C.M. n.3274 del 20 marzo 2003. La valutazione del grado di protezione viene effettuata in termini di contenuti energetici, confrontando il valore di Fa ottenuto dalle schede di valutazione con un parametro di analogo significato (di soglia), calcolato per ciascun comune e valido per le singole zone sismiche (zona 2, 3, 4) e per le diverse categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche (B, C, D, E) e per i due intervalli di periodo 0.1-0.5s e 0.5-1.5s. Il parametro rappresenta il valore di soglia oltre il quale lo spettro proposto dalla nuova normativa risulta insufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito. La procedura prevede pertanto di valutare il valore di Fa con le schede di valutazione e di confrontarlo con il corrispondente valore di soglia, considerando una variabilità di ±0.1 che tiene conto della variabilità del valore di Fa ottenuto con la procedura semplificata. Dall'applicazione della procedura semplificata si possono presentare i seguenti casi:

1. il valore di Fa è inferiore o uguale al valore di soglia corrispondente. La normativa è sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa (classe di pericolosità H1);

2. il valore di Fa è superiore al valore di soglia corrispondente. La normativa è insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario effettuare indagini più approfondite (III° livello) in fase di progettazione edilizia (classe di pericolosità H2), oppure utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, con il seguente schema:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello del suolo C. Nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;

- anziché lo spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello del suolo D;

- anziché lo spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello del suolo D.

I valori soglia comunali del fattore di amplificazione topografica litologica per loscenario Z4 sono consultabili nella banca dati della Regione Lombardia.

Essi sono illustrati nella tabella seguente, distinguendoli per le differenti categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche e per i due intervalli di periodo considerati (cfr. D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008).Tabella da xcel

PR	CM	COMUNE	INTERVALLO	Valori Soglia			
				B	C	D	E
14	7	BERBENNO DI VALTELLINA	0.1 – 0.5	1.5	1.9	2.3	2.0

TERZO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO

Come premesso il terzo livello di approfondimento si applica in fase progettuale agli scenari suscettibili di instabilità (Z1b e Z1c), cedimenti (Z2), alle aree suscettibili di amplificazioni sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) dove il valore di Fa sia risultato superiore al valore di soglia comunale a seguito dall'applicazione del secondo livello.

Per le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (Z5) non sono necessari ulteriori approfondimento essendo esclusa la possibilità di edificare su entrambi i litotipi.

Il terzo livello si applica anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

I risultati delle analisi di terzo livello dovranno essere utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

La valutazione quantitativa delle problematiche connesse alla pericolosità sismica locale deriva dai risultati di prove in sito, dirette ed indirette, utilizzando le procedure note in letteratura. Il numero delle prove da effettuare per l'acquisizione dei dati di input per la modellazione progettuale dovrà essere congruamente individuato sulla base della superficie da investigare.

SCENARIO Z1B MOVIMENTI FRANOSI QUIESCENTI

L'analisi prevede, a seguito della caratterizzazione ed identificazione dei movimenti franosi, la quantificazione della loro instabilità intesa come la valutazione degli indici di stabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche e prevede un approccio di tipo puntuale, finalizzato cioè alla quantificazione della instabilità di singoli movimenti franosi.

Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni sono distinte per tipologia di movimenti franosi, in particolare:

i movimenti franosi tipo scivolamenti (rotazionali e traslazionali)

- individuazione delle sezioni geologiche e geomorfologiche che caratterizzano il corpo franoso, le sue geometrie, gli andamenti delle superfici di scivolamento, dei livelli di falda, finalizzati alla ricostruzione di un modello geologico interpretativo del movimento franoso;
- individuazione dei parametri geotecnici necessari all'analisi: il peso di volume (γ), l'angolo di attrito (φ) nei suoi valori di picco e residuo e la coesione (c) nei suoi valori di picco e residuo (nel caso si adotti il criterio di rottura di Mohr-Coulomb);
- individuazione degli accelerogrammi di input nel caso di analisi dinamiche;
- analisi numeriche: diversi sono i modelli numerici che possono essere utilizzati per il calcolo della stabilità; tali codici, più o meno semplificati (es. metodo dei conci, metodo ad elementi finiti, ecc.), forniscono la risposta in termini di valori del fattore di sicurezza (Fs) in condizioni statiche, in termini di valori del coefficiente di accelerazione orizzontale critica (Kc) in condizioni pseudostatiche ed in termini di spostamento atteso in condizioni dinamiche.

L'applicazione dei diversi modelli dipenderà chiaramente dalle condizioni geologiche del sito in analisi e dal tipo di analisi che si intende effettuare.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno i livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame: in particolare i valori del fattore di sicurezza forniscono indicazioni sulla stabilità dell'area considerando un ben preciso stato del sito di analisi non tenendo in conto la contemporanea variazione di alcuni parametri quali contenuto d'acqua e carichi agenti (pioggia, terremoto, azioni antropiche, ecc); il coefficiente di accelerazione orizzontale critica fornisce invece la soglia di accelerazione al suolo superata la quale l'area stabile diviene instabile in occasione di un terremoto; infine lo spostamento atteso fornisce indicazioni e sull'area di influenza del movimento franoso e una misura di quanto l'accadimento di un evento sismico può modificare la situazione esistente.

I movimenti tipo crolli e ribaltamenti le analisi che possono essere effettuate sono di tipo statico e pseudostatico. Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni possono essere così schematizzate:

- inquadramento geologico di un intorno significativo in scala 1:10.000 e esecuzione di sezioni geologiche e topografiche in scala 1:10.000;
- individuazione dei parametri dell'input sismico (quali valore del picco di accelerazione, valore del picco di velocità);
- rilievi geomeccanici per la classificazione degli ammassi rocciosi sorgenti dei distacchi (determinazione delle principali famiglie di discontinuità, prove in sito sugli affioramenti quali martello di Smidth tipo L, pettine di Barton, spessimetro per apertura giunti ecc.,
- prelievo di campioni per esecuzione di Point Load Test e di prove di scivolamento Tilt Test);
- identificazione dei principali cinematismi di rottura degli ammassi rocciosi su sezioni tipo e, per situazioni particolarmente significative, analisi di stabilità in condizioni statiche e pseudostatiche di singoli blocchi;
- descrizione e rilievo della pista di discesa e della zona di arrivo, rilievo geologico e, ove possibile, statistica dei massi al piede (dimensioni e distribuzione);
- costruzione del modello numerico della/e pista/e di discesa e verifiche di caduta massi con vari metodi e statistiche arrivi.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniscono livelli di pericolosità a cui è sottoposta l'area in esame, in particolare, vengono individuate le possibili piste di discesa, le relative aree di influenza e la statistica degli arrivi.

SCENARIO Z2 EFFETTI DI CEDIMENTO

Le problematiche fondamentali per tale scenario riguardano la presenza nelle aree della piana dell'Adda, di sedimenti alluvionali aventi consistenza mediocre entro il cosiddetto "orizzonte di interesse geotecnico" per il prevalere di limi e argille.

Alcuni esempi di prove in sito da effettuare al fine della caratterizzazione geotecnica dei terreni sono di seguito riportate:

- prove penetrometriche dinamiche spinte ad una profondità non inferiore a 15 m da p.c. oppure a rifiuto;

- sondaggi a carotaggio continuo spinti ad una profondità di 20-25 m da p.c. completi di prove S.P.T. a fondo foro (intervalli di prova di 1.5 m);

- prelievo di campioni rimaneggiati (nel caso di livelli sabbiosi) o indisturbati classe Q5 nel caso di livelli coesivi.

- analisi di laboratorio atte a definire il fuso granulometrico dei depositi sabbiosi - analisi granulometriche, prove di plasticità di Atterberg, peso di volume dei terreni allo stato naturale, prove di resistenza al taglio (angolo di attrito e coesione) per quelli coesivi.

Ad integrazione e non in sostituzione delle analisi sopra indicate è possibile procedere con indagini indirette di tipo geofisico e/o geoelettrico.

SCENARIO Z4 EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE

Come indicato nell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008, l'analisi di terzo livello consiste, anche in tal caso, in "un approccio di tipo quantitativo e costituisce lo studio di maggior dettaglio, in cui la valutazione della pericolosità sismica locale viene effettuata ricorrendo a metodologie che possono essere classificate come strumentali o numeriche". A tali approcci si dovranno ricondurre anche le indagini indirette di tipo geofisico e/o geoelettrico indicate nel precedente Scenario Z2.

"La metodologia strumentale richiede l'acquisizione di dati strumentali attraverso campagne di registrazione eseguite in sito con l'utilizzo di strumentazioni specifiche, variabili a seconda del parametro di acquisizione scelto (velocimetri ed accelerometri).

Le caratteristiche strumentali, il tipo di acquisizione e la disposizione logistica variano in funzione della complessità geologica dell'area di studio, del metodo di elaborazione scelto e del tipo di risultato a cui si vuole pervenire.

Le registrazioni eseguite in un'area di studio possono riguardare rumore di fondo (microtremore di origine naturale o artificiale) o eventi sismici di magnitudo variabile; i dati acquisiti devono essere opportunamente selezionati (ripuliti da tutti i disturbi presenti) e qualificati tramite informazioni sismologiche dell'area in esame e permettono di definire la direzionalità del segnale sismico e la geometria della zona sismogenetica-sorgente.

Le tracce dei segnali di registrazione devono essere in seguito processate tenendo conto delle diverse condizioni di installazione degli strumenti e delle diverse condizioni di acquisizione dei dati.

Inoltre, nel caso siano utilizzate stazioni equipaggiate con strumentazioni con frequenza propria diversa (caso più frequente), occorre rendere omogenei tra loro i vari segnali attraverso una deconvoluzione per le rispettive risposte spettrali.

L'analisi sperimentale può presentare diversi gradi di approfondimento ed affidabilità, in funzione del tipo di strumentazione impiegata, del tipo di elaborazione del dato di registrazione e soprattutto, in funzione dell'intervallo di tempo dedicato alle misurazioni in sito.

I metodi di analisi strumentale più diffusi ed utilizzati sono il metodo di Nakamura (1989) e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981).

La metodologia numerica consiste nella modellazione di situazioni reali mediante un'appropriata e dettagliata caratterizzazione geometrica e meccanica del sito e nella valutazione della risposta sismica locale tramite codici di calcolo matematico più o meno sofisticati, basati su opportune semplificazioni e riduzioni del problema, necessarie ma comunque di influenza abbastanza trascurabile sul risultato finale.

I concetti fondamentali su cui si basano i codici di calcolo numerico riguardano la teoria della propagazione delle onde sismiche nel sottosuolo e la teoria del comportamento non lineare e dissipativo dei terreni in condizioni dinamiche.

La valutazione della risposta sismica deve tener conto non solo delle variazioni di ampiezza massima del moto sismico di riferimento, ma anche dell'effetto di filtraggio esercitato su di esso dal terreno, cioè delle modifiche nel contenuto in frequenza.

L'applicazione della metodologia numerica richiede una caratterizzazione geometrica di dettaglio del sottosuolo, tramite rilievi specifici, e una caratterizzazione meccanica, tramite accurate indagini geologiche e geotecniche, in grado di determinare i parametri geotecnici statici e dinamici specifici su campioni indisturbati o comunque di alta qualità e in condizioni tali per cui vengano simulate il meglio possibile le condizioni di sito del terreno durante i terremoti attesi. Perciò viene richiesto un programma

di indagini geotecniche specifico, i cui risultati saranno da aggiungere a quelli esistenti (I° e II° livello). E' inoltre necessaria l'individuazione di uno o più input sismici sotto forma di spettri di risposta e/o di accelerogrammi.

Le analisi strumentali e numeriche rappresentano due approcci diversi per la valutazione quantitativa dell'amplificazione locale; essi sono tra loro coerenti ma presentano le seguenti differenze:

- l'analisi numerica ha il vantaggio di essere facilmente applicabile con tempi veloci ma ha lo svantaggio di richiedere alti costi di realizzazione, di considerare modelli semplificati della situazione reale (soprattutto per i codici di calcolo 1D e 2D) e di trascurare l'effetto delle onde superficiali, sottostimando gli effetti ad alti periodi;

- l'analisi strumentale ha il vantaggio di considerare l'effetto della sollecitazione sismica nelle tre dimensioni spaziali ma ha lo svantaggio di considerare eventi di bassa magnitudo, valutando il comportamento dei materiali solo per basse deformazioni in campo elastico, di richiedere, oltre alle analisi sismologiche di registrazione strumentale, analisi geotecniche dinamiche integrative atte a rilevare il comportamento del bedrock sotto sollecitazione, di effettuare le registrazioni per periodi di tempo che dipendono dalla sismicità dell'area e che possono variare da un minimo di 1 mese ad un massimo di 2 anni.

Per compensare i limiti di un metodo con i vantaggi dell'altro è da valutare la possibilità di integrazione delle due metodologie: in questo modo è possibile effettuare un'analisi quantitativa completa che considera sia l'effetto della tridimensionalità del sito sia il comportamento non lineare dei materiali soggetti a sollecitazioni sismiche".

In riferimento all'analisi progettuale di III° livello, per ciascun comune la Regione Lombardia hapredisposto due banche dati relative ad accelerogrammi attesi con tempo di ritorno di periodo 475 e 975 anni ed a valori del modulo di taglio (G/G0) e del rapporto di smorzamento (D) in funzione della deformazione (γ).

dr. M. Azzola

PARTE TERZA – ALLEGATI

RNA - Perequazione: Schema operativo

Al fine di facilitare l'esecuzione di calcolo per le cessioni perequative, si rammentano qui di seguito le grandezze di cui si parla e la simbologia dei valori parametrici utilizzati

ST = Sf + As [mq di area]

Dove

ST	→	Estensione dell'area di intervento, nell'esempio area di mq	→	1.000
SF	→	Superficie fondiaria, nell'esempio area di mq	→	900
As	→	Area riservata ai servizi, nell'esempio area di mq	→	100

Si sottolinea che se l'area As non necessariamente fa parte degli "standard" in senso stretto, ma più in generale ai servizi (urbanizzazioni primarie incluse).

Intervento diretto - premessa:

Il PGT, per affermare un principio di parità di trattamento tra i proprietari e di partecipazione degli stessi alla formazione ed al rafforzamento delle dotazioni territoriali, prevede che ogni lotto potenzialmente edificabile posto all'interno del tessuto urbano consolidato (esclusi i nuclei di antica formazione) debba contribuire con una quota pari al 10% della rispettiva superficie alla realizzazione della "Città Pubblica" ovvero partecipare fattivamente alla realizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico; per esempio, ad un terreno di 1.000 mq è assegnata virtualmente una superficie fondiaria di 900 mq e 100 metri di spazi riservati alla realizzazione dei servizi (per esempio un tratto di pista ciclabile, piuttosto che un'aiuola, un parcheggio, un marciapiede ecc., soprattutto se si tratta del tessuto già urbanizzato).

Sia il lotto (SF), sia l'area di cessione As hanno lo stesso indice UT_p (Indice di pertinenza): si tratta di un indice **territoriale** in quanto riferito sia alla parte edificabile, sia a quella da cedere all'uso pubblico per i servizi.

Il PGT, come si è visto negli articoli precedenti, prevede per le aree a prevalente destinazione residenziale anche altri due indici territoriali, un minimo (UT_{min}), necessario per contenere l'eccessivo consumo di suolo, uno massimo (UT o UT_{max}); quest'ultimo **non può essere mai superato, nemmeno con incentivi di alcun genere**, sia per evitare una densificazione eccessiva, sia per non superare i criteri di dimensionamento del PGT, ma soprattutto per le **motivazioni di carattere paesaggistico ambientale** di cui all' Articolo 2.2. - (Utilizzo degli indici urbanistici e verifiche ambientali).

Si presentano pertanto alcune situazioni distinte, che vengono di seguito illustrate facendo riferimento alla Tabella 8 – "Esempio di calcolo.

Cessione "fisica" dell'area per servizi

Generalmente al comune interessa acquisire l'area As, specialmente se 100 mq in quella specifica zona, magari accorpati ad altri attigui, consentono l'attivazione di "azioni" previste dal Piano dei Servizi; in questo caso la cessione al comune ha immediatamente, come contropartita, la contestuale assegnazione al proprietario cedente un una quota compensativa di capacità edificatoria (ovvero la "volumetria" per usare un'immagine più immediata), che si può sommare alla premialità di cui alle tabelle esemplificative relative agli esempi che seguono.

1. il comune si trova un'area (100 mq su 1.000 mq) per servizi senza dover ricorrere a procedure forzose o addirittura di esproprio;
2. il privato non solo non perde l'edificabilità pertinenziale che viene concentrata automaticamente sulla Superficie fondiaria SF (i 900 mq dell'esempio), ma può disporre in più della compensazione a ristoro del valore dell'area ceduta (Cfr. punto [8] della tabella).

La cessione "fisica" dell'area comporta ovviamente un atto notarile, come avviene per tutti i passaggi di proprietà, nell'ambito del quale – ai sensi dell'art. 5 della l. 106/2011 – si fa menzione anche dell'attribuzione volumetrica compensativa.

La cessione virtuale dell'area

Qualora però il Comune – sulla base di una valutazione ampiamente discrezionale e comunque riservata all'amministrazione - **non ritenesse strategica** o comunque utile per i propri programmi tale cessione, ne chiede la **monetizzazione**, per cui è possibile:

1. Monetizzare il solo il terreno al valore "nudo", senza l'accessorio giuridico rappresentato dalla quota di edificabilità (10%) altrimenti ottenibile per effetto della cessione, con conseguente disponibilità per il proprietario di una superficie edificabile maggiore (la SF non è più 900 mq ma si estende all'intera superficie di 1.000 mq)
2. Monetizzare al Comune sia il valore del terreno non ceduto, sia la quota di edificabilità compensativa.

Si ritiene che queste due alternative siano fattibili **senza atti notarili**, ma con semplice attestazione sul registro[16] del Comune, come già avviene del resto per i titoli abilitativi in cui si annota (generalmente con colorazioni in mappa e sul rilievo di progetto) l'area che viene asservita alla erigenda costruzione); si tratta infatti di "spalmare" diversamente la stessa "volumetria" su alcune aree, dato che si modifica solo l'indice fondiario di un lotto.

[16] Presso il Comune viene istituito il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico a norma dell'art. 11 punto 4 della LR. 12(2005.

E' evidente che più alternative, se messe in concorrenza nello spirito della LR 12/05, creano competizione: l'edificabilità non implica necessariamente l'acquisto e l'accorpamento dell'area del vicino, al contrario vengono agevolati gli scambi con evidente abbassamento dei prezzi; il Comune dovrà però provvedere annualmente a definire i due valori di riferimento, quello del cosiddetto "terreno nudo" e, distintamente, quello di edificabilità (SLP al mq) in capo allo stesso.

Inoltre, dato che la LR 12/2005 prevede anche la concertazione tra pubblico e privato, è evidente che alcune "monetizzazioni" si potrebbero tradurre direttamente in opere pubbliche, problema evidentemente da valutare caso per caso a norma di legge.

Cessioni maggiori del 10%

Negli interventi edilizi diretti è raro che si verifichi questa situazione, più probabile invece all'interno dei Piani Attuativi, dove, peraltro, le cessioni sono stabilite nelle singole schede in relazione alle caratteristiche dell'ambito in cui si trovano.

Occorre però fare attenzione al fatto che cessioni elevate possono creare eccessiva concentrazioni di edificabilità (o "volumetrica"), almeno quando le aree As non sono finalizzate alla realizzazione di spazi a verde e permeabili; onde evitare problemi di carattere ambientale; occorre ricordare che mediamente il 35% del terreno deve risultare permeabile e che la superficie fondiaria è opportuno, salvo diverse valutazioni caso per caso, sia superiore almeno al 60% della ST (percentuale da non confondere con il Rapporto di copertura che deve essere riferito, per definizione, esclusivamente alla Superficie Fondiaria).

Ciò premesso, dal punto di vista dei "meccanismi" perequativi di cui alla Tabella 8 – "Esempio di calcolo" non cambia molto anche quando il comune debba disporre, per la realizzazione di un certo servizio proprio in quel contesto, di una cessione superiore al 10%.

Tabella 7 - Esempi di calcolo per la determinazione di premialità e cessioni

Per semplicità di calcolo supponiamo che il lotto assunto come esempio sia di 1.000 mq e si trovi nel tessuto urbano **RES_2 "Ambiti con edificazione diffusa"**; si hanno i seguenti indici:

UT_p = 0,30 di pertinenza	**UT_{min} = 0,33 mq/mq**	**UT_{max} = 0,50 mq/mq**

COMUNE DI BERBENNO									
ST	Superficie Territoriale							1000	
As_1	Cessione minima per la realizzazione dei servizi			10%				100	
As_2	Eventuale ulteriore area da cedere, secondo accordi con il Comune, per particolari esigenze, anche in relazione al Piano dei Servizi							0	
As	Totale area ceduta per la realizzazione dei Servizi							100	
SF	Superoci fondiaria (ST-As)							900	
Utp	Indice di utiulizzazione territoriale di pertinenza			0,30					
Utmin	Indice minimo			0,33					
Utmax	Indice massimi insuperabile			0,50					
INTERVALLO DI VALIDITA'									
SLP	Minima per poter conseguire il titolo abilitativo	330	ST x Utmin						
SLP	Tetto massimo insuperabile	500	ST x Utmax						
CALCOLI									
SLP	di pertinenza (aspettativa gratuita)		Utp	=	0,30	mq/mq x	900	= mq SLP	270
SLP	di pertinenza gratuita con la cessione As = 20% ST		Utp	=	0,30	mq/mq x	100	= mq SLP	30
SLP	di pertinenza per maggiore area ceduta per servizi					mq	0		0
RIEPILOGO CESSIONI									
Minimo dell'area da cedere per pubblici servizi		mq	100						
Area ceduta oltre il minimo obbligatorio		mq	0						
Totale area ceduta al comuna per l'attuazione del PdS		mq	100						
Superfici fondiaria (ST- As)		mq	900						
	pari al	90,00%	ST	(> 60%)					
PREMIALITA'									
La cessione dell'area consente inoltre l'utilizzo premiale dell'indice (Utmax-Utp) =		0,50	-	0,30	=	0,20	x	100	20
SLP acquisibile con il "comportamento virtuoso" (Cfr. tabella)			%	15,00%			x	300	= mq SLP 45
SLP aggiuntiva dovuta a norme regionali o nazionali			mq	0					0
								Quantità di SLP raggiunta mq	365
	Con una SLP di mq	365	>	330			**è possibile richiedere il titolo abilitativo**		
	Per raggiungere la SLP massima di mq	500	occorre acquisire ancora SLP per mq						135
N.B.:	**Si rammenta che all'interno del perimetro dei Piani Attuativi le aree di urbanizzazione primaria non possono essere detratte dalla quota di As, come previsto dall'art. 46 della LR 12/2005**								

Tabella SLP progettata dall studio

STUDIO ASSOCIATO MASPES - SO

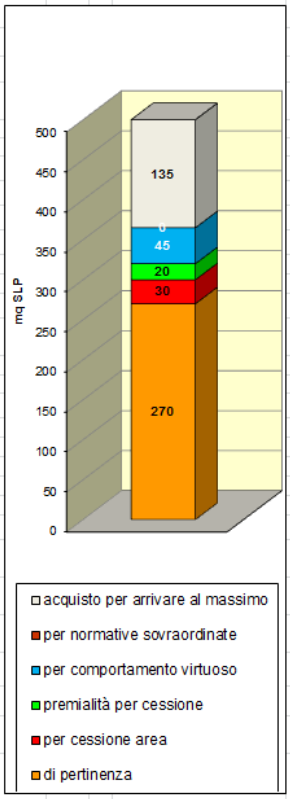


Tabella 8 – "Esempio di calcolo con cessione diretta area per servizi"

COMUNE DI BERBENNO									
ST	Superficie Territoriale							1000	
As	Nel caso in cui al comune non interessasse l'area As, il richiedente titolo abilitativo ha la possibilità di riscattare l'area (10% della cessione visrtuale) al prezzo del "valore a nudo" del terreno. In questo caso SF = ST, ma la SLP rimane quella calcolata sull' 90% di ST								
	Naturalmente è sempre possibile riscattare anche la SLP di pertinenza della "cessione virtuale" ma a pagamento e senza la premialità prevista per la cessione contestuale al Comune								
SF	Sup.fondiaria = 90% ST elevabile fino ad ST con l'accquisto del "terreno nudo"							900	
Utp	Indice di utiulizzazione territoriale di pertinenza			0,30					
Utmin	Indice minimo			0,35					
Utmax	Indice massimi insuperabile			0,50					
INTERVALLO DI VALIDITA'									
SLP	Minima per poter conseguire il titolo abilitativo	350	ST x Utmin						
SLP	Tetto massimo insuperabile	500	ST x Utmax						
CALCOLI									
SLP	di pertinenza (aspettativa gratuita)		Utp	=	0,30	mq/mq x	900	= mq SLP	270
PREMIALITA'									
SLP acquisibile con il "comportamento virtuoso" (Cfr. tabella)			%	15,00%			x	270	= mq SLP 41
SLP aggiuntiva dovuta a norme regionali o nazionali			mq	40					40
								Quantità di SLP raggiunta mq	351
	Con una SLP di mq	351	>	350			**è possibile richiedere il titolo abilitativo**		
	Per raggiungere la SLP massima di mq	500	orre acquisire ancora SLP per mq						150
N.B.:	**Si rammenta che all'interno del perimetro dei Piani Attuativi le aree di urbanizzazione primaria non possono essere detratte dalla quota di As, come previsto dall'art. 46 della LR 12/2005**								

Tabella SLP progettata dall studio

STUDIO ASSOCIATO MASPES - SO

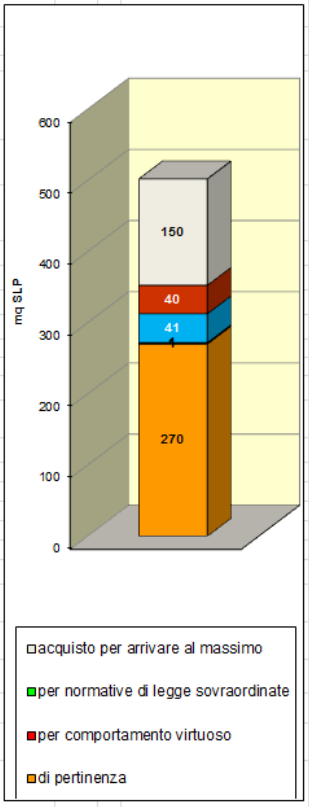


Tabella 9 - "Esempio di calcolo con "monetizzazione dell'area per servizi"

Criteri analoghi vengono applicati anche per i Piani Attuativi e per gli ATR, ma con la differenza che a carico dei lottizzanti ci sono in più i costi per le urbanizzazioni primarie, secondo le disposizioni di legge, e una quota parte del contributo di costruzione per la realizzazione delle compensazioni ambientali dovute al maggior consumo di suolo (Cfr. ART. 43, comma 2 bis[17] della LR 12/2005)

Le schede del Piano dei Servizi

L'indice UTp di pertinenza assume un valore unitario all'interno del tessuto urbano consolidato (escluso li nucleo di antica formazione), valori diversi per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dei luoghi, ma vi sono anche situazioni diverse di aree esterne riservate alla realizzazione di servizi che hanno un valore di posizione diverso rispetto alle situazioni sopra citate.

Le schede dei piani dei servizi definiscono pertanto caso per caso la potenzialità edificatoria di ciascuna area, con la differenza che, contestualmente alla cessione dell'area, il 20% della SLP prevista resti nella disponibilità del Comune.

[17] (comma introdotto dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi così modificato dall'articolo 21 della legge reg. n. 7 del 2010)

RNB - Efficienza energetica: riferimenti normativi

N.B.: il presente allegato si prevede venga trasferito nell'Elaborato RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti).

Il DPR 26 agosto 1993 n.412 definisce "edificio" un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi che si trovano al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici. Gli edifici sono classificati in base alla loro destinazione d'uso indicata nella seguente tabella.

E.1	Edifici adibiti a residenza e asimilabili:
E.1 (1)	abitazioni adibite a residenza con carattere con tinuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, coventi, case di pena, caserme;
E.1 (2)	abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
E.1 (3)	edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.
E.2	Edifici adibiti ad uffici ed assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni anche ad attività industriali o artigianali, purchè siamo da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.
E.3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.
E.4	Edifici adibiti ad attività creative, associative o di culto e assimilabili;
E.4 (1)	quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;
E.4 (2)	quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
E.4 (3)	quali bar, ristoranti, sale da ballo.
E.5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni.
E.6	Edifici adibiti ad attività sportive:
E.6 (1)	piscine, saune e assimilabili;
E.6 (2)	palestre e assimilabili;
E.6 (3)	servizi di supporto alle attività sportive.
E.7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.
E.8	Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Sulla base delle differenti destinazioni i fabbisogni energetici e i parametri per la loro definizione variano in maniera anche sensibile (temperatura di set point, ventilazione, affollamento e apporti gratuiti, …)

L'art. 4 del DPR 59/2009 definisce i criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti, in attuazione del DLGS 192/2005 s.m.i. recante "Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici e degli impianti" e definisce

Alcune sue parti vengono integrate o abrogate dal DLGS 28/2001 il quale, all'art 11 meglio definisce i criteri riguardo all'integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione:

DLGS 28/2011 - Art. 11. Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 sono ridotte del 50 per cento. Le leggi regionali possono stabilire incrementi dei valori di cui all'allegato 3.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

3. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

4. Gli impianti alimentati da fonti rinnovabili realizzati ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui all'allegato 3 del presente decreto accedono agli incentivi statali previsti per la promozione delle fonti rinnovabili, limitatamente alla quota eccedente quella necessaria per il rispetto dei medesimi obblighi. Per i medesimi impianti resta ferma la possibilità di accesso a fondi di garanzia e di rotazione.

5. Sono abrogati:

a) l'articolo 4, comma 1-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

b) l'articolo 4, commi 22 e 23, del d.P.R. 2 aprile 2009, n. 59.

6. Nei piani di qualità dell'aria previsti dalla vigente normativa, le regioni e le province autonome possono prevedere che i valori di cui all'allegato 3 debbano essere assicurati, in tutto o in parte, ricorrendo ad impieghi delle fonti rinnovabili diversi dalla combustione delle biomasse, qualora ciò risulti necessario per assicurare il processo di raggiungimento e mantenimento dei valori di qualità dell'aria relativi a materiale particolato (PM10 e PM 2,5) e ad idrocarburi policiclici aromatici (IPA).

7. Gli obblighi previsti da atti normativi regionali o comunali sono adeguati alle disposizioni del presente articolo entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Decorso inutilmente il predetto termine, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

DM 109/2011 (Quarto conto energia) – TITOLO III – Impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative

Art. 15 Requisiti dei soggetti e degli impianti

1. Possono beneficiare delle tariffe incentivanti di cui al presente titolo, con le modalità e alle condizioni da esso previste, i seguenti soggetti:
   a) le persone fisiche;
   b) le persone giuridiche;
   c) i soggetti pubblici;
   d) i condomini di unità immobiliari ovvero di edifici.
2. Possono beneficiare delle tariffe incentivanti di cui al presente titolo gli impianti fotovoltaici che utilizzano moduli non convenzionali e componenti speciali, sviluppati specificatamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici, aventi i seguenti requisiti:
   a) potenza nominale non inferiore a 1 kW e non superiore a 5 MW;
   b) conformità alle pertinenti norme tecniche richiamate nell'allegato 1 e alle disposizioni di cui all'art. 10 del decreto legislativo n. 28 del 2011, ove applicabili; in particolare i moduli fotovoltaici dovranno essere certificati in accordo con la norma CEI EN 61215 se realizzati con silicio cristallino, con la norma CEI EN 61646, se realizzati con film sottili;
   c) realizzati con moduli e componenti che rispondono ai requisiti costruttivi e alle modalità di installazione indicate in allegato 4;
   d) realizzati con componenti di nuova costruzione o comunque non già impiegati in altri impianti così come stabilito dal decreto ministeriale 2 marzo 2009;
   e) collegati alla rete elettrica o a piccole reti isolate, in modo tale che ogni singolo impianto fotovoltaico sia caratterizzato da un unico punto di connessione alla rete, non condiviso con altri impianti fotovoltaici.
3. Ai fini dell'attribuzione delle tariffe di cui al presente titolo, entro il 30 giugno 2011 il GSE(*) aggiorna la guida sugli impianti fotovoltaici integrati con caratteristiche innovative, contenente schede di dettaglio che indicano, in riferimento alle singole applicazioni, le modalità con cui sono rispettate le prescrizioni di cui all'allegato 4. 4. Agli impianti di cui al presente titolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 3, 4 e 6.

Art. 16 Tariffe incentivanti

1. Per l'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici di cui al presente titolo, il soggetto responsabile ha diritto a una tariffa individuata sulla base di quanto disposto dall'allegato 5.

2. La tariffa incentivante è riconosciuta per un periodo di venti anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto ed è costante in moneta corrente per tutto il periodo di incentivazione.
3. Gli impianti fotovoltaici di cui al presente titolo hanno diritto al premio di cui all'art. 13 con le modalità e alle condizioni ivi previste.
4. Gli impianti entrati in esercizio a seguito di potenziamento possono accedere alle tariffe incentivanti limitatamente alla produzione aggiuntiva, fermo restando quanto stabilito dall'art. 24, comma 2, lettera i), punto ii, del decreto legislativo n. 28 del 2011.
5. Sono fatti salvi gli obblighi previsti dalla normativa fiscale in materia di produzione di energia elettrica.

(*) Guida alle applicazioni innovative finalizzate all'integrazione architettonica del fotovoltaico revisione 1 (GESTORE SERVIZI ENERGETICI)

CAPITOLO 2 – Definizioni.

Modulo fotovoltaico rigido	Insieme di celle interconnesse e protette dall'ambiente esterno, inserite tra uno strato di rivestimento anteriore trasparente e uno strato di rivestimento posteriore opaco oppure trasparente, che costituisce un prodotto caratterizzato da una superficie piana non deformabile, commercialmente identificato, adatto a qualsiasi tipo di applicazione terrestre e conforme alle normative tecniche riportato nell'Allegato 1 al Decreto.
Modulo fotovoltaico flessibile	Modulo fotovoltaico, generalmente realizzato con la tecnologia del "film sottile", consistente nella deposizione di uno strato di materiale semiconduttore su un substrato che può assumere la forma della superficie di appoggio, commercialmente identificato e conforme alle normative tecniche riportate nell'Allegato 1 al Decreto.
Modulo fotovoltaico non convenzionale	Modulo fotovoltaico il cui impiego è possibile ed efficace solo per applicazioni di tipo architettonico. Il modulo fotovoltaico non convenzionale consiste in un prodotto edilizio, unico e inscindibile, commercialmente identificato e certificato ai sensi della normativa tecnica richiamata nell'Allegato 1 al Decreto. A questa categoria appartengono: a) moduli fotovoltaici flessibili; b) moduli fotovoltaici rigidi quali: - nastri in film sottile su supporto rigido; - tegole fotovoltaiche; - moduli fotovoltaici trasparenti per facciate, finestre e coperture (opportunamente realizzati e installati per consentire il passaggio della luce all'interno dell'involucro edilizio).
Componente speciale	Sistema costituito dall'assemblaggio e dalla integrazione dei seguenti elementi: - modulo fotovoltaico laminato senza cornice; si rappresenta che tale laminato deve essere certificato ai sensi della normativa tecnica richiamata nell'Allegato 1 al Decreto; - sistema di montaggio dotato di brevetto europeo. Si rappresenta che sono ammissibili anche i prodotti che, avendo in corso una procedura di richiesta di concessione del brevetto alla data di presentazione della domanda al GSE, abbiano già ottenuto dall'European Patent Office (EPO) il rapporto di ricerca (search report) unitamente all'opinione preliminare sulla brevettabilità del prodotto (preliminary opinion on patentability) con contenuto positivo.

Integrazione architettonica del fotovoltaico

Il modulo fotovoltaico non convenzionale o la superficie fotovoltaica (nel caso di componente speciale) garantisce, oltre la produzione di energia elettrica, le seguenti funzioni tipiche di un involucro edilizio:

- la tenuta all'acqua e la conseguente impermeabilizzazione della struttura edilizia;
- una tenuta meccanica comparabile con quella dell'elemento edilizio sostituito;
- una resistenza termica tale da non compromettere le prestazioni dell'involucro edilizio.

L'integrazione architettonica del fotovoltaico è tale se la rimozione dei moduli fotovoltaici compromette la funzionalità dell'involucro edilizio, rendendo la costruzione non idonea all'uso.

DGLS 28/2011 – Allegato 3 (art. 11, comma 1) - Obblighi per i nuovi edifici o gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
   a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
   b) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
   c) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
2. Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.
3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K * S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m^2, e K è un coefficiente (m^2/kW) che assume i seguenti valori:

a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.
5. L'obbligo di cui al comma 1 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.
6. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.
7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.
8. Nei casi di cui al comma 7, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi(I_{192}) nel rispetto della seguente formula:

$$I \leq I_{192} \cdot \left[\frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{effettiva}}{\%_{obbligo}} + \frac{P_{effettiva}}{P_{obbligo}}}{4} \right]$$

dove:

- $\%_{obbligo}$ è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;
- $\%_{effettiva}$ è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;
- $P_{obbligo}$ è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;
- $E_{effettiva}$ è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio.

Elenco Elaborati del PGT di Berbenno V.

Elaborati del Documento di Piano:

- Tavola 1.0 - "Analisi territoriali preliminari (insolazione, pendenze, mobilità, pedologia)"
- Tavola 1.1 - "Inquadramento territoriale ed individuazione delle principali infrastrutture di trasporto"
- Tavola 2 .1 - "Ricadute a livello locale del Piano Territoriale Regionale PTR"
- Tavola 2. 3 - "Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio PTCP"
- Tavola 2.3.5 - "Principali indicazioni del PTCP"
- Tavola 3.1.1 – "Individuazione dei vincoli sovraordinati di carattere storico - paesistico - ambientale"

- Tavola 3.1.2 - "Individuazione dei vincoli infrastrutturali e territoriali"
- Schede DA.03 – "Allegato dati statistici di riferimento visualizzati su base cartografica"
- Tavola 4.2.5.B – "Individuazione dei servizi e delle attività presenti sul territorio comunale"
- Tavola 4.2.5.D – "Individuazione dei servizi di traspoorto pubblico presenti sul territorio comunale"
- Tavola 4.2.6 – "Stato di attuazione delle aree di Standard previste dal Piano Regolatore Generale Vigente"
- Tavola 4.2.A - "Evoluzione storica delle aree urbanizzate"
- Tavola 4.2 B – "Funzioni insediative: destinazioni d'uso prevalenti"
- Tavola 4.2.C – "Numero piani fuori terra egli edifici"
- Tavola 4.2.D – "Altezza media dei fabbricati"
- Tavola 4. 3. B – "Iinfrastrutture e mobilità comunale"
- Tavola 4.4.1 - "Analisi delle destinazioni d'uso dei suoli extraurbani e Rete Ecologica a livello locale"
- Tavola 4.4.3 - "Analisi delle componenti costitutive del Paesaggio"
- Tavola 4.4.4 - "Carta del Rischio archeologico"
- Tavola 4.5.A – "Le aree di proprietà comunale, degli enti e dei consorzi"
- Tavola 4.5.C – "Grado di frammentazione fondiaria"
- Tavola 5.1.1.A –" Mosaicatura strumenti urbanistici comuni contermini"
- Tavola 5.1.1. B – "Piano Regolatore Generale Vigente"
- Tavola 5.1.C – "Indice territoriale (IT) vigente"
- Tavola 5.1.1.D – "Rapporti di copertura (RC) del PRG vigente"
- Tavola 5.1.1.E – "Grado di attuazione del PRG vigente"
- Tavola 5.1.2.A – "Percorso di definizione delle classi di sensibilità Anbientale-ed-Ecologica"
- Tavola 5.1.2.B – "Analisi delle sensibilità Ambientale e Paesaggistico-Ambientale"
- Tavola 5.1.2.C - "Classi di sensibilità paesaggistica"
- Tavola 5.1.2.D – "Analisi degli elementi percettivi del paesaggio"
- Tavola 5.1.3.A – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione al PRG vigente"
- Tavola 5.1.3.B – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione al sistema vincolistico"
- Tavola 5.1.3.C – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione alle classi di sensibilità ambientale"
- Tavola 5.1.3.D – "Istanze dei cittadini e Associazioni in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica"
- Tavola 6.0 – "Individuazione preliminare degli obiettivi di piano"
- Tavola 7.1 – "Individuazione delle azioni di piano"
- Tavola 7. 2 – "Aree di valore paesaggistico-ambientale-ed-ecologico"
- Tavola E.01 - "Individuazione delle aree per l'istallazione di impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione"
- DR.01 "Relazione generale"
- Schede DA.02.A – "Istanze dei cittadini - Sintesi"
- Schede DA.02.B – "Istanze dei cittadini - Schede di analisi"
- Schede DA.03 – "Valutazione comparativa Ambiti di trasformazione Schede di analisi"
- DN.01 - "Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano"
- DN.02 all. A - "Indici e parametri ricorrenti"
- DN.03 all. B - "Schede tecnico orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione"
- DN02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato B, unica per i tre documenti)

Elaborati del Rapporto Ambientale:

- VR.01 - "Rapporto ambientale"
- VR.01.A - "Allegati al Rapporto Ambientale"
- VR.02 - "Sintesi non tecnica"

Elaborati del Piano dei Servizi"

- Tavola S.01 – "Attrezzature pubbliche e d'interesse generale: planimetria d'insieme"

- Tavola S.02 – "Attrezzature pubbliche e d'interesse generale incluse quelle previste negli ambiti di trasformazione
- Tavola - "S.03 - Stato di attuazione dei servizi"
- Tavola S.04 – "Sistema della mobilità e del verde"
- Tavola S.05 – "Rete ecologica a livello locale
- Tavola - SS.01 – "Ricognizione dei sotto-servizi"
- Schede - "S.03.A - Schede relative alle attrezzature pubbliche e di interesse generale"
- Schede - "SR.A1 - Schede di analisi dello stato dei servizi"
- SN.01 - Norme Tecniche Piano dei Servizi
- -SN.02 – "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti))
- -SR.01 - Relazione Piano dei Servizi

Elaborati del Piano delle Regole"

- Tavola R.01 - "Carta dei vincoli"
- Tavola R.02 -"Carta della Disciplina delle aree"
- Tavola R.03 - "Carta condivisa del paesaggio: disposizioni di tutela paesaggistico ambientale"
- Tavola R.04 - ""Elementi significativi del paesaggio antropico e luoghi della memoria"
- Tavola - "RC.01 - Disposizioni in materia di attività commerciali"
- Tavola - "RM.01 – Carta della Mobilità"
- Tavola - "RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Pedemonte e Maroggia"
- Tavola - "RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Monastero"
- Tavola - "RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Regoledo"
- Tavola -"RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Berbenno e Foppa"
- Tavola - "RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Dusone e Scima"
- Tavola - "RNS.02 - Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione - Polaggia"
- RN.01 - "Norme Tecniche del Piano delle Regole – Disposizioni Generali"
- RN.02 - "NORMATIVA DI BASE: Indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT" . (Allegato A, unica per i tre documenti)
- RN.03 - "Abaco dei valori dell'abitato ed elementi della memoria"
- RNS.01 - "Modalità d'intervento negli ambiti di antica formazione e sugli edifici sparsi"
- RNS.02 - "Criteri d'intervento all'interno dei nuclei di antica formazione"
- RNS.03 – "Schede analitiche: Edifici e Nuclei di antica formazione"

Elaborati dello studio geologico

- F0 - "Carta fattiiblità geologica"
- G1 – "Inquadramento geologico morfologico"
- G2- " Carta inventario dei fenomeni franosi"
- G3 – "Carta dei vincoli"
- G4 - "Carta della pericolosità sismica locale"
- G5 – "Carta di sintesi"
- G6 – "Carta ella fattibiità con sovrapposta la pericolosità sismica locale"
- G7 – "Carta del dissesto"
- "Relazione geologica generale"
- "Norme tecniche"