



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Comune di Campodolcino



Provincia di Sondrio



**- APPROVATO -**

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola  
Bruno Comi  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

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

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

Adottato dal C.C. con delibera

n° 45 del 12.12.2013

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 52 del 14.04.2014

Approvato dal C.C. con delibera

n° 09 del 22.05.2014

### - DOCUMENTO DI PIANO -

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:						allegato:	
439/CH						A <sub>2</sub>	
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Dicembre '13	ADOZIONE	SM	SM	SM	0	
COPERTINE	Maggio '14	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	1	

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

## INDICE

<b>TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE</b>	<b>2</b>
Art.1. – Finalità e contenuti del Documento di Piano	2
Art.2. – Elaborati del Documento di Piano	2
Art.3. – Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	3
Art.4. – Criteri di negoziazione per l’attuazione degli interventi – Flessibilità degli ambiti di trasformazione	3
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	4
Art.5. – Ambiti di trasformazione	4
Art.6. - Riferimento a parametri urbanistici	15
Art. 7 - Unità di Paesaggio	16
Art. 8 - Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	16
Art. 9 - Paesaggio delle criticità - ambiti di degrado	16
Art. 10- Tavola dei vincoli	17
Art. 11 - Norma generale sul paesaggio	17



### **Art.3. – Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione**

In applicazione dei disposti di cui all' art 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, in relazione alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili sulle aree edificabili definite dal Piano delle Regole.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano delle regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

Al fine di promuovere interventi di edilizia Bioclimatica e di risparmio energetico, il Documento di Piano prevede la possibilità di attribuire agli interventi con caratteristiche di particolare rilievo un premio volumetrico aggiuntivo pari al 10% delle volumetrie assegnate.

Il Piano delle regole può prevedere con maggior dettaglio le modalità di applicazione della presente norma.

Il Piano delle regole può prevedere con maggior dettaglio le modalità di applicazione delle norme contenute nel presente articolo.

### **Art.4. – Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi – Flessibilità degli ambiti di trasformazione**

Il PGT individua sei ambiti di trasformazione.

Le norme contenute nel successivo art. 5, riguardanti gli ambiti di trasformazione, sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa.

Eventuali modifiche ai parametri in essa contenuti costituiscono una variante al documento di Piano, tranne che per i casi di cui al comma successivo:

- Non costituiscono variante al Documento di piano le modifiche al perimetro dell'ambito di trasformazione riportato nella tavola 8Ab - Tavola delle previsioni di piano - nel limite massimo del 15% in aumento o in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

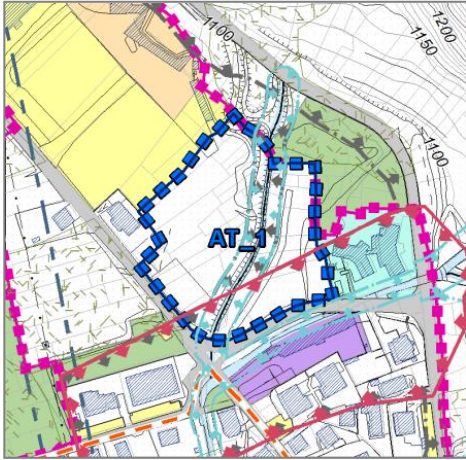
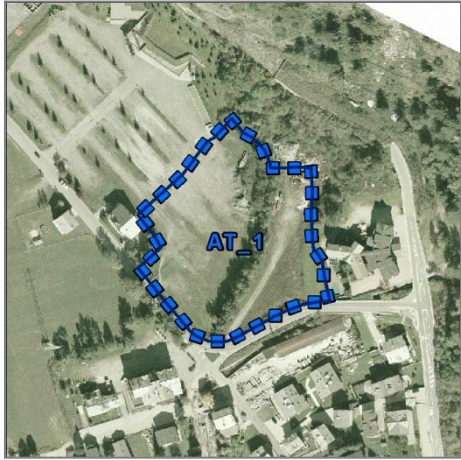
## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

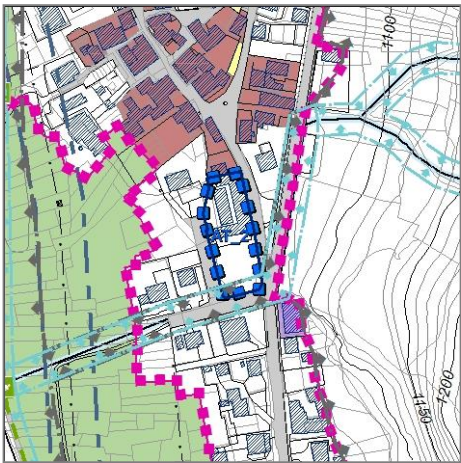
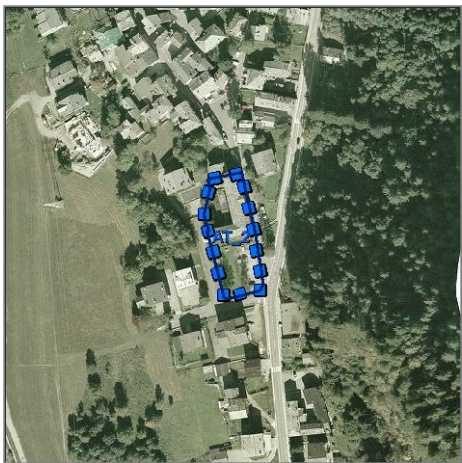
### **Art.5. – Ambiti di trasformazione**

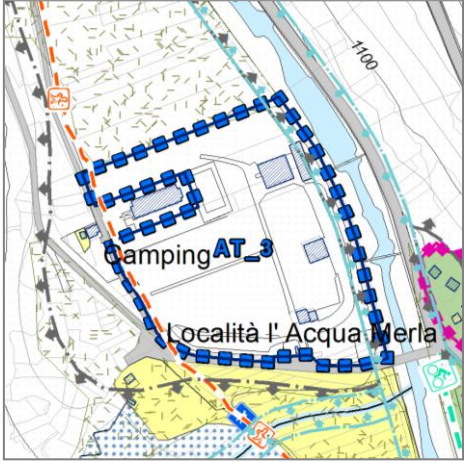
Il Documento di piano identifica nella Tavola di progetto 8Ab - Tavola delle previsioni di piano – gli ambiti di trasformazione riguardanti le aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 2 lettera e) dell'art. 8 della legge 12/2005.

Nelle tabelle che seguono è riportata la normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione.



<b>Ambito di Trasformazione AT-1</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Area “funicolare”
<i>Superficie territoriale</i>	11.810 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 – 3 – 4 zona 1 PAI
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Valorizzazione della proprietà comunale in fregio alla funicolare e potenziamento dell'attività ricettiva e di servizio del Comune .	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Alberghiera, secondo le destinazioni previste dagli art.22 e 23 della l.r. 16/07/2007 n° 15. Centro benessere SPA.
<i>Parametri urbanistici</i>	Indice territoriale: da 2 a 3 mc/mq sulla base della capacità ricettiva stabilita nel P.A. Rapporto di copertura: 30% N° dei piani fuori terra 3/4 Altezza massima 10/12 m
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Secondo le indicazioni previste nel piano dei servizi
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
L'intervento deve prevedere la distribuzione delle volumetrie al di fuori degli ambiti del reticolo idrico minore e di quelli collocati nella fascia PAI. La tipologia edilizia dei manufatti sarà preferibilmente orientata all'utilizzo dei caratteri formali tradizionali dell'architettura di montagna, privilegiando interventi con caratteristiche energetiche di qualità (Classe B) e favorendo il massimo sviluppo dei posti letto.	
<b>NOTE</b>	
Lo sviluppo del Piano attuativo sulla base delle proposte operative presentate, partendo dalla capacità insediativa base di 2 mc/mq, può prevedere l'ampliamento fino a 3 mc/mq se orientato ad un considerevole aumento dei posti letto e dei servizi offerti. L'intervento deve essere supportato da uno studio geologico di dettaglio che affronti le problematiche emergenti ed in particolare supporti la progettazione edilizia nella corretta collocazione delle volumetrie. In questo ambito è possibile prevedere la realizzazione di una SPA, centro destinato alla cura della persona, al benessere, al relax.	

<b>Ambito di Degrado AT-2</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Tini
<i>Superficie territoriale</i>	2.227 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2 - 4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero dell'ambito di degrado e compromissione paesistica rappresentato dalla vecchia struttura dell'Albergo Posta, costituente il recupero di un'area dismessa ai sensi dell'art. 97 bis della Legge 12/2005.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Albergo o Residenza turistico alberghiera A piano terra è possibile insediare attività commerciali. Centro benessere SPA.
<i>Parametri urbanistici</i>	E' consentito il recupero delle volumetrie esistenti aumentabili fino ad un massimo del 20%. Sono consentite altezze pari all'esistente, incrementabili per l'utilizzo della volumetria aggiuntiva non oltre m. 2,00. Nelle aree antistanti è possibile realizzare superfici interrato destinate a parcheggio.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Come previsto dal piano dei servizi.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Applicazione delle modalità di recupero previste dall'art. 97 bis della legge 12/2005, utilizzando un Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
L'intervento deve prevedere il recupero della tipologia edilizia originaria sia dal punto di vista architettonico che materico.	
<b>NOTE</b>	
In questo ambito è possibile prevedere la realizzazione di una SPA, centro destinato alla cura della persona, al benessere, al relax.	

<b>Ambito di Trasformazione AT-3</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Acqua Merla
<i>Superficie territoriale</i>	20.963 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - 4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Riqualificazione paesaggistica e funzionale delle aree destinate a campeggio, con potenziamento dell'attività ricettiva alberghiera del comune.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	Alberghiera, secondo le destinazioni previste dagli art. 22 e 23 della l.r. n° 15 del 16/07/2007. Residenziale.
<i>Parametri urbanistici</i>	Indice territoriale 1.5 mc/mq Rapporto di copertura 30% N° dei piani fuori terra 3 Altezza massima 9 m. La quantità massima di volumetria residenziale consentita è pari al 30% da svilupparsi secondo le modalità indicate nella presente scheda.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Cessione aree pari al 20% della superficie territoriale. L'intervento deve prevedere la realizzazione di una pista ciclabile/pista di fondo da collocarsi lungo la sponda destra del fiume Liro ai margini della proprietà, di fruizione pubblica.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>La tipologia edilizia dei manufatti sarà preferibilmente orientata all'utilizzo dei caratteri formali tradizionali dell'architettura di montagna, privilegiando interventi con caratteristiche energetiche di qualità (Classe A – Classe B) e favorendo il massimo sviluppo dei posti letto.</p> <p>I paramenti esterni delle facciate dovranno essere realizzati prevalentemente con legno o pietra vista, e le eventuali parti intonacate al civile colorate con tinte tenui.</p> <p>Le coperture devono essere realizzate con tetti a falda con disegno semplice e manto di copertura in piote.</p> <p>La struttura deve prevedere spazi a parcheggio esterni di fruizione pubblica.</p> <p>La realizzazione di strutture di servizio, quali piscina, SPA, attrezzature sportive ricreative, deve essere utilizzabile anche dagli utenti esterni secondo modalità concordare in una specifica convenzione.</p>	

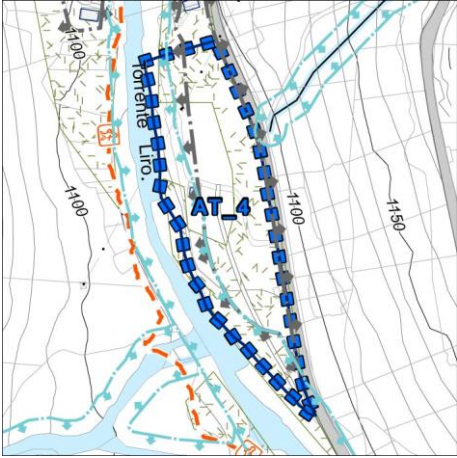



**NOTE**

Tempi e modalità di intervento:

-L'intervento può avvenire in tempi differenziati, con lotti funzionali inizialmente destinati all'attività ricettiva alberghiera, a seguito dei quali è possibile sviluppare proporzionalmente anche la parte residenziale. Il Piano Attuativo deve contenere una previsione globale dello sviluppo dell'area, con un piano temporale che preveda modalità e tempi di sostituzione delle strutture esistenti con i nuovi insediamenti. L'agibilità dei fabbricati a destinazione residenziale deve essere subordinata alla realizzazione della struttura alberghiera ed alla sua messa in esercizio.

- L'intervento deve essere supportato da uno studio geologico di dettaglio che affronti le problematiche emergenti ed in particolare supporti la progettazione edilizia nella corretta collocazione delle volumetrie, sia dal punto di vista altimetrico che planimetrico. Così come riportato nelle Norme Geologiche l' *“eventuale edificazione residenziale è subordinata al rispetto della quota di esondazione con le portate  $Q_{200}$  incrementata di 1 m. Gli eventuali locali situati a quote inferiori non potranno essere adibiti a residenza o ad attività che comportino la presenza fissa di persone”, ed essere accompagnati da una preventiva analisi di pericolosità geologica, idrogeologica ed idraulica dell'area che porti alla verifica di fattibilità dell'intervento in progetto e fornisca tutte le indicazioni necessarie per la progettazione in sicurezza dello stesso”*.

<b>Ambito di Trasformazione AT-4</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Sulla provinciale per Isola
<i>Superficie territoriale</i>	12.386 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - 4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV (Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Potenziamento dell'attività ricettiva e di servizio del Comune.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Alberghiera, secondo le destinazioni previste dagli art.22 e 23 della l.r. 16/07/2007 n° 15.
<i>Parametri urbanistici</i>	Volumetria massima ammessa: 7.600 mc Rapporto di copertura 30% N° dei piani fuori terra 3 Altezza massima 7.50
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	L'intervento deve prevedere un percorso lungo la sponda sinistra del fiume Liro
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<i>Trasferimenti volumetrici</i>	E' consentito il trasferimento volumetrico del fabbricato esistente all'interno dell'ambito all'esterno dello stesso, aggregando le volumetrie con quelle esistenti nella limitrofa area AG- Aree agricole di versante - Il trasferimento deve essere contestuale al rilascio del titolo abilitativo dell'intervento previsto nel presente ambito.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
L'intervento deve prevedere una tipologia edilizia che favorisca l'inserimento delle volumetrie nel delicato contesto ambientale, privilegiando soluzioni distributive orizzontali e l'impiego di una tipologia edilizia tradizionale.	
<b>NOTE</b>	
L'intervento deve essere supportato da uno studio geologico di dettaglio che affronti le problematiche relative al rapporto con il torrente Liro e con il versante.	



*“La relazione geologica-idrogeologica-idraulica allegata dovrà definire in particolar modo:*

- la posizione della superficie piezometrica e l'entità delle sue periodiche oscillazioni positive e negative;*
- la caratterizzazione geotecnica dei terreni di fondazione;*
- la quota minima a cui porre le superfici residenziali in relazione alla possibilità che ha l'area di essere interessata da fenomeni di esondazione e risalita della falda freatica;*
- la definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza necessari*
- le indicazioni di competenza al fine della corretta progettazione dell'edificio oggetto dell'intervento;*
- valutazione geologica, idrogeologica ed idraulica di dettaglio “ante-post operam”, tale valutazione dovrà certificare l'ammissibilità dell'intervento in funzione del non peggioramento delle condizioni di rischio per le aree limitrofe.*

*In linea generale:*

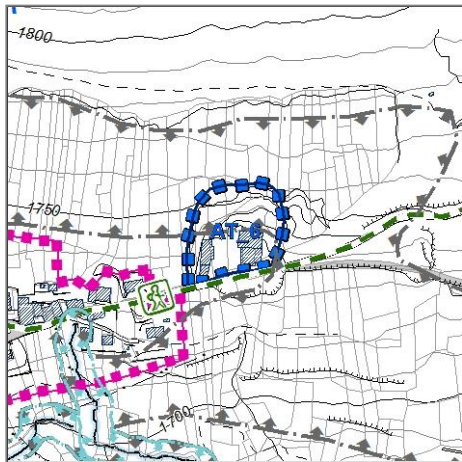

- dovranno comunque essere evitati i piani interrati o seminterrati ad uso residenziale;*
- i piani interrati dovranno essere dotati di opportune opere di impermeabilizzazione e drenaggio;*
- i piani ad uso residenziale o che comunque prevedono una presenza continuativa di persone dovranno essere posti a quote compatibili con i massimi livelli di piena e risalita della falda e comunque rialzati di almeno 1.0÷1,5 m dal p.c. attuale;*
- ogni nuova opera non deve modificare sostanzialmente lo schema di deflusso superficiale attuale e influire negativamente sulle condizioni di pericolosità degli edifici e lotti attigui;”*

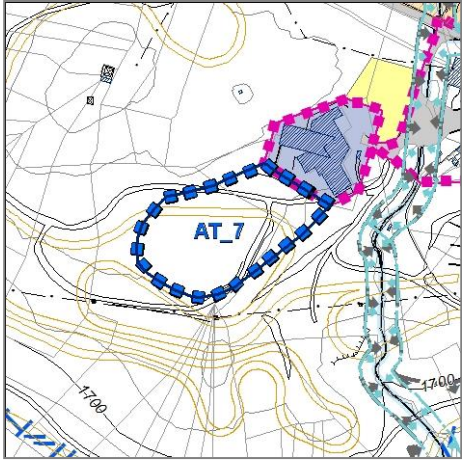
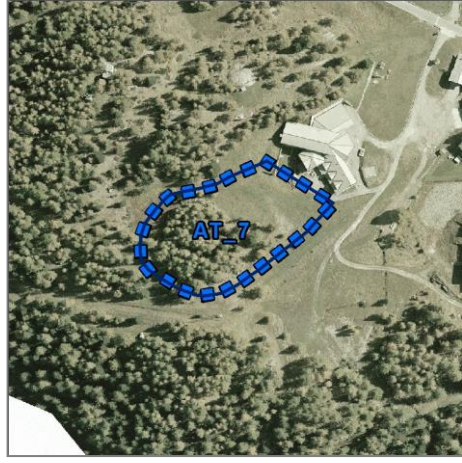
*In conformità alle risultanze del suddetto studio geologico-idrogeologico-idraulico si potrà quindi valutare l'opportunità di destinare all'edificazione i soli settori dell'area già attualmente caratterizzati da una situazione di rischio compatibile con la nuova edificazione o realizzare delle opere di mitigazione per quei settori caratterizzati attualmente da condizioni di rischio non compatibili con l'edificazione. In tal caso dovrà essere verificato che le opere proposte non costituiscano alcun tipo di aggravio delle attuali condizioni di rischio per le aree limitrofe.*

<b>Ambito di Trasformazione AT-5</b>		
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto	
		
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>		
<i>Localizzazione</i>	Corti	
<i>Superficie territoriale</i>	4.957 mq	
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3	
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)	
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>		
Realizzazione di un'area artigianale da destinare agli operatori locali, garantendo la delocalizzazione delle strutture esistenti.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Attività artigianale.	
<i>Parametri urbanistici</i>	Indice territoriale	0.5 mq/mq.
	Rapporto di copertura	40%
	N° dei piani fuori terra	
	Altezza massima	7.00
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Come previsto dal piano dei servizi	
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale.	
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>		
<p>L'intervento si colloca in un ambito con caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di pregio; pertanto gli interventi dovranno essere realizzati con tipologia edilizia che rispetti i caratteri formali e tradizionali dell'architettura locale. Le strutture dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Copertura del tetto con materiali idonei ad un corretto inserimento ambientale, quali il tetto verde, la pietra, o comunque soluzioni che per cromie e materiali garantiscano una corretta visibilità anche dall'alto.</li> <li>- I paramenti esterni devono essere realizzati con rivestiti in legno o in pietra.</li> <li>- Gli spazi esterni devono prevedere la realizzazione dei parcheggi con pavimentazione e la posa in opera di piantumazioni tali da attenuare l'impianto volumetrico delle nuove architetture.</li> </ul>		
<b>NOTE</b>		
La parte di area compresa nella fascia di rispetto da elettrodotto non può essere utilizzata per le costruzioni. Il Piano attuativo deve contenere una ipotesi piani volumetrica complessiva dalla quale si possano verificare anche le proposte compositive e le scelte materiche da adottare per gli edifici; il piano può prevedere l'attuazione in tempi separati dei singoli interventi. Così come riportato nelle Norme Geologiche l' "eventuale edificazione residenziale è subordinata al rispetto della quota di esondazione con le portate		



*Q<sub>200</sub> incrementata di 1 m. Gli eventuali locali situati a quote inferiori non potranno essere adibiti a residenza o ad attività che comportino la presenza fissa di persone”, ed essere accompagnati da una preventiva analisi di pericolosità geologica, idrogeologica ed idraulica dell’area che porti alla verifica di fattibilità dell’intervento in progetto e fornisca tutte le indicazioni necessarie per la progettazione in sicurezza dello stesso”.*

<b>Ambito di Trasformazione AT-6</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Motta
<i>Superficie territoriale</i>	3.337 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Riqualficazione di un ambito di degrado ambientale e compromissione paesaggistica, con la realizzazione di un insediamento.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Residenziale – turistico ricettiva
<i>Parametri urbanistici</i>	E' consentito il recupero delle volumetrie già edificate nel sito aumentabili fino ad un massimo di 1000 mc Rapporto di copertura 30% N° dei piani fuori terra 3 Altezza massima 9.00
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	L'intervento deve prevedere uno standard qualitativo da definirsi sulla base delle proposte presentate in sede di pianificazione attuativa
<i>Strumenti di attuazione</i>	Applicazione delle modalità di recupero previste dall'art. 97 bis della legge 12/2005, utilizzando un Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
L'intervento si colloca in un ambito con caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di pregio; pertanto gli interventi dovranno essere realizzati con tipologia edilizia che rispetti i caratteri formali e tradizionali dell'architettura locale. Le strutture dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classe energetica minima B</li> <li>- Tipologia con copertura a doppia falda con manto in pietra (piete locali.)</li> <li>- I paramenti esterni devono essere realizzati con rivestiti in legno o in pietra.</li> <li>- L'intervento deve prevedere il recupero ambientale di tutto l'ex ambito di cava, rinaturalizzando le parti di territorio circostanti l'intervento edilizio.</li> </ul>	

<b>Ambito di Trasformazione AT-7</b>	
Stralcio Tav. 8Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Frazione Motta
<i>Superficie territoriale</i>	6.755 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	III (Media)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Potenziamento dell'attività ricettiva e di servizio del Comune.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso ammesse</i>	Alberghiera, secondo le destinazioni previste dagli art.22 e 23 della l.r. 16/07/2007 n° 15.
<i>Parametri urbanistici</i>	Volumetria massima ammessa: 8.000 mc Rapporto di copertura 40% N° dei piani fuori terra 2 Altezza massima 7.50
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	Come previsto dal piano dei servizi
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo approvato dal Consiglio Comunale.
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>L'intervento deve prevedere una tipologia edilizia che favorisca l'inserimento delle volumetrie nel delicato contesto ambientale, privilegiando soluzioni distributive orizzontali e l'impiego di una tipologia edilizia tradizionale, anche con la tipologia dell'albergo diffuso. Le strutture dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Classe energetica minima B</li> <li>- Tipologia con copertura a doppia falda con manto in pietra</li> <li>- I paramenti esterni devono essere realizzati con rivestiti in legno o in pietra.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
Il Piano attuativo deve contenere una ipotesi plani volumetrica complessiva dalla quale si possano verificare anche le proposte compositive e le scelte materiche da adottare per gli edifici.	

## **Art.6. - Riferimento a parametri urbanistici**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nella definizione degli ambiti di trasformazione attraverso la pianificazione attuativa, si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.



## **TITOLO III - NORME GENERALI SU AMBIENTE E PAESAGGIO**

### **Art. 7 - Unità di Paesaggio**

Il Documento di piano identifica nella tavola 7A – Carta paesistica e rete ecologica - l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

**a- Paesaggio delle energie di rilievo –**

- Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici esistenti e le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.
- E' prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

**b- Paesaggio di versante –**

- Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti dei versanti, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo.
- Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche.
- Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
- E' prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

I criteri riportati nel presente articolo costituiscono anche un indirizzo urbanistico e paesaggistico per il Piano delle regole.

### **Art. 8 - Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio**

Il Documento di piano identifica nella tavola TAV. 7A: Carta paesistica e Rete Ecologica - anche in attuazione agli indirizzi del PTCP (tavole 4), gli elementi costitutivi del paesaggio fornendo una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

La tavola identifica inoltre gli ambiti di criticità paesistica, i cui indirizzi normativi sono riportati negli articoli 8 e 9 delle presenti norme.

### **Art. 9 - Paesaggio delle criticità - ambiti di degrado**

Il Documento di piano identifica nella TAV. 7A: Carta paesistica e Rete Ecologica - gli ambiti criticità paesistica ed i paesaggi delle criticità, ridefinendo con il criterio della maggior definizione, i contenuti del PTCP.

In questi ambiti il Documento di Piano prescrive interventi di recupero ambientale e paesaggistico, che devono essere eseguiti contestualmente ad interventi di nuova costruzione e/o di recupero degli edifici esistenti riguardanti opere di ristrutturazione e/o di ampliamento.

Il Piano delle regole definisce con maggior dettaglio le modalità di applicazione della norma indicata nel presente articolo.

### **Art. 10- Tavola dei vincoli**

Il Documento di piano riporta nella tavola 6A il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

La tavola 6A - Tavola dei Vincoli – evidenzia i limiti di cui all'art. 17 delle norme tecniche del Piano paesaggistico regionale, con le modifiche introdotte dal PGT.

### **Art. 11 - Norma generale sul paesaggio**

Il Documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 7A, e nello specifico capitolo della relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle regole:

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio circostante, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi.  
A tutela del paesaggio deve essere evitata la posa dei pannelli fotovoltaici nelle aree libere e verdi, e potrà essere consentita soltanto sui tetti dei fabbricati al di fuori dei centri storici.